

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 160/2020**
PROMOSSA DA: **RED SEA SPV S.R.L.**
CONTRO: **[REDACTED]**

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 160/2020 R.G.E.**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 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 29.03.2021 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, località Aranova (RM), Via Narbolia n.24 e precisamente:

- Foglio 310, particella 1182, sub 1, piano S1-T, z.c. 6, categ. A/7, classe 4, vani 3, r.c. € 449.32 (il villino e l'area giardinata annessa);
- Foglio 310, particella 1182, sub 4, piano T, z.c. 6, categ. C/6, classe 10, mq. 30, r.c. € 8,31 (il 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	11.02.2022		
SISTER (Telematico)	Catasto	19.04.2021	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	n.3
	Conservatoria	09.01.2022	<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"> ▪ PdC del Comune di Fiumicino n.109/06 del 06/06/2006 ▪ Voltura PdC Comune di Fiumicino n.218/06 del 22/11/2006 prot. 66945 ▪ Dia n.37732 del 31.05.2007 – Comune di Fiumicino – variante al PdC n.218 del 22/11/2006 ▪ Certificato di fine lavori del 06/06/2007 ▪ agibilità n. 09/AG/2008 del 29/04/2008 		n.4
UNIV. AGRARIA	Comune di Fiumicino	di	conferenza di servizi prot.32217 del Comune di Fiumicino per attestazione usi civici	N.5
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare		Consultazione atto di compravendita rp.30869 del 27.07.2007	
	Locazioni		PEC:opec2941.20220107152010.15826.60.2.33@pcert.sogei.it – l'immobile non risulta locato	n.6
ANAGRAFE	Comune di Roma		<i>Certificato di Matrimonio</i> <i>Certificato di stato civile</i>	n.7
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		<i>(Tipo atto di compravendita)</i>	
	Atto Ultraventennale		<i>(Tipo atto di compravendita)</i>	

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTORI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	28.04.2021 ore 16,00	Rilievo metrico e fotografico	n.2
	Ritiro accesso agli atti	18.01.2022 ore 9,00	Ritiro e presa visione titoli edilizi	n.4
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	22.02.2022 ore 9,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
CASI DI OPPOINIBILITA'	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	25.08.2020		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 (17.08.2020), risalendo fino all'atto di acquisto originario a rogito del Notaio Rossi Vincenzo del 25.09.1973, trascritto il 03.10.1973 riguardante il terreno acquistato successivamente nel 2006, [redacted] che hanno poi edificato gli immobili oggetto di pignoramento.</p>				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
- **Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t - Tipo : villino sub.1 - (vedi quesito 2.A)**
 1. **TRASCRIZIONE** del 01/08/2007 - Registro Particolare 30869 Registro Generale 61732
 Atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] Repertorio 75321/10013 del 27/07/2007, a mezzo del quale [redacted] [redacted] hanno venduto alla sig.ra [redacted], gli immobili oggetto di procedura.
 2. **ISCRIZIONE** del 01/08/2007 - Registro Particolare 18434 Registro Generale 61733
 Ipoteca a garanzia di mutuo, con atto del Notaio [redacted] Repertorio 75322/10014 del 27/07/2007, a [redacted].

05754690963, per un mutuo di € 120.000,00 della durata di anni 20, ipoteca di 240.000,00 €, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento;

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2015 - Registro Particolare 19252 Registro Generale 26724 Pignoramento immobiliare notificato dal TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 906 del 07/04/2015, emesso [REDACTED].

4. TRASCRIZIONE del 30/11/2015 - Registro Particolare 34114 Registro Generale 47972 Pignoramento immobiliare notificato dal TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 3426 del 21/10/2015 emesso [REDACTED].

5. TRASCRIZIONE del 17/08/2020 - Registro Particolare 24494 Registro Generale 34690 Pignoramento immobiliare notificato dall' UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1061 del 07/07/2020 [REDACTED].
0493820266

- **Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano t - Tipo :** posto auto sub.4 - (vedi quesito 2.A)

VEDI ELENCO RIPORTATO PER IL SUB 1

<p>IPOTECHE: ISCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 18434 Registro Generale 61733 Ipoteca a garanzia di mutuo, con atto del Notaio [REDACTED] Repertorio 75322/10014 del 27/07/2007, a [REDACTED] [REDACTED], per un mutuo di € 120.000,00 della durata di anni 20, ipoteca di 240.000,00 €, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.</p>
<p>PIGNORAMENTI: • TRASCRIZIONE del 06/07/2015 - Registro Particolare 19252 Registro Generale 26724 Pignoramento immobiliare notificato dal TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 906 del 07/04/2015, emesso [REDACTED], c.f. 03700430238. • TRASCRIZIONE del 30/11/2015 - Registro Particolare 34114 Registro Generale 47972 Pignoramento immobiliare notificato dal TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 3426 del 21/10/2015 [REDACTED]. • TRASCRIZIONE del 17/08/2020 - Registro Particolare 24494 Registro Generale 34690 Pignoramento immobiliare notificato dall' UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1061 del 07/07/2020 [REDACTED] c.f. [REDACTED].</p>
<p>SEQUESTRI: NO</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI: NO</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)</p>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED] in [REDACTED]	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 a [REDACTED]	

compravendita a rogito Notaio [redacted], con il quale [redacted];
 [redacted], hanno costruito a mezzo di PdC n.109/2006 del 06 giugno 2006 e successive varianti il complesso immobiliare di cui gli immobili oggetto di procedura ne sono parte. La costruzione è stata realizzata su terreni acquistati dagli stessi con atto rep 49821 del 27.10.2006, [redacted]

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Roma – in attesa di risposta

-e2 – Certificato di matrimonio:

Richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Roma – in attesa di risposta

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobil sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t – SUB 1	Tipo : villino	
COMUNE	Fiumicino – Località Aranova	
VIA / CIVICO	Via Narbolia, n.24	
PIANO/INTERNO	Seminterrato e terra	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Piano terra (villino) – sub1	bagno	4,75 mq
	letto 1	8,90 mq
	soggiorno	16,44 mq
	(ex loc.accessorio) soggiorno	7,06 mq
Piano terra (posto auto) – sub4	cucina	13,45 mq
	letto 2	14,70 mq
Piano seminterrato (cantina)- sub1	soggiorno 2-taverna	35,30 mq
	pluriuso	19,00 mq
	letto	15,00 mq
	cucina 2	5,30 mq
	bagno 2	4,00 mq
N.B.: Le superfici indicate in rosso riguardano gli abusi che devono essere regolarizzati.		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		143,90 mq
Accessori dell'immobile – sub1		SUPERF. CALPESTABILE
portico		14,20 mq
balcone		4,50 mq
giardino		250,00 mq
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		All.2

CONFINI

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

lato Nord: altra proprietà

lato Sud: sub 7 (bene comune non censibile) di accesso all'immobile - sub 502

lato Est: sub 4

lato Ovest: altra proprietà

Pertinenze: posto auto coperto al piano terra adiacente l'abitazione individuato con il sub .4, e cantina al piano seminterrato collegata all'abitazione a mezzo di scala interna. L'immobile gode di un'area giardinata pertinenziale di circa 250,00 mq.

Costituisce bene comune non censibili il subalterno 7 di accesso all'immobile.

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

Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Class	Consist	Superficie catastale	Rendita
310	1182	1	1	a/7	4	4 vani	Totale: mq 53,00 Escl. aree scoperte: mq 53,00	€ 599,09

Indirizzo: Via Narbolia n.24

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto di contenzioso, si compone di n.1 piano fuori terra ed un piano seminterrato, collegati tra loro a mezzo di una scala interna in legno.

L'accesso all'immobile avviene tramite di un portico, posto a quota sopraelevata rispetto al piano stradale e all'area esterna giardinata di proprietà esclusiva.

La maggior parte degli ambienti presentano una pavimentazione omogenea in gres 30x30 cm, colore chiaro, con battiscopa di analoga finitura, pareti e soffitti con tinteggiature di colore chiaro. Le camere da letto al piano rialzato presentano al posto della pavimentazione in gres, un parquet in legno, con analogo battiscopa e pareti con tinte lavabili. Nella stanza da letto singola nei punti in cui è maggiormente frequente la formazione di ponti termici (punti in cui l'isolamento delle pareti verso l'esterno non è presente e quindi si crea con maggiore facilità la formazione di condensa dovuto dallo sbalzo di termico interno/esterno, caldo/freddo) sono presenti sulle murature/soffitto fenomeni puntuali di umidità (esposizione stanza a nord). Inoltre, questa stanza gode di un terrazzino esterno, a cui si accede a mezzo di porta finestra, collegato alla parte giardinata a mezzo di scala esterna. La stanza da letto matrimoniale al piano rialzato presenta il soffitto inclinato a falda unica con un'altezza max di 3,90 m e min pari a 2,10 m.

Il locale bagno al piano rialzato, si compone di quattro elementi, tra cui una vasca idromassaggio "jacuzzi le pareti interamente rivestite da maioliche in gres decorato color beige dim. 15x15 cm fino ad un'altezza di 2,00 m, mentre la pavimentazione è stata realizzata in gres colore chiaro dim. 10x10 cm. L'ambiente presenta importanti fenomeni di umidità con la formazione di muffe potenzialmente dovute alla condensa creata dal vapore acqueo presente nell'ambiente per l'utilizzo dello stesso e le pareti fredde esterne, vista l'esposizione a Nord dell'ambiente.

Il locale cucina presenta il soffitto inclinato con h max pari a 3,80 m ed h min pari a 2,70 m ed ha finiture analoghe agli altri ambienti, il rivestimento delle pareti è presente esclusivamente su due lati, costituito da maiolica in gres dim. 20x20 cm con finitura a "tesserine da mosaico" di colore beige, per un'altezza di 2,00 m.

Gli infissi esterni sono in legno finitura wengè, con ferramenta ottonata, vetrocamera ed inferriate in ferro battuto e scuri in legno; le porte interne sono in legno wengè.

Piano seminterrato

Al piano seminterrato si accede a mezzo di scala interna ad "U" in legno, con balaustra lavorata di analoga essenza lignea, attraverso questo collegamento si entra in un ambiente di

grandi dimensioni di altezza 2,80 m, destinato a soggiorno, con pavimenti e rivestimenti di analoga finitura degli ambienti sopra descritti. E' presente inoltre un camino in muratura con rivestimento in cortina, in posizione semicentrale. A questo locale è possibile accedere anche dall'esterno per mezzo di una scala di collegamento esterna che disimpegna il piano terra con il piano seminterrato; la porta finestra di ampie dimensioni (2,00 m x 2,20 m), con grata di sicurezza, garantisce l'accesso all'ampio salone dall'esterno. Su questo salone si affacciano quattro ambienti: una cucina, un bagno, una camera da letto ed una stanza pluriuso.

La cucina è l'unico ambiente privo di porta, infatti è collegata al soggiorno a mezzo di una apertura, l'ambiente è rivestito su due pareti, con una fascia centrale di piastrelle in gres dim. 20x20 cm di altezza 80 cm.

Il bagno composto da 4 elementi in ceramica bianca tra cui una doccia, presenta le pareti interamente rivestite fino all'altezza di 2,00 m con maioliche in gres 20x20 cm con decoro, e pavimento in gres 15 x 15 cm di colore verde.

La stanza da letto presenta finiture analoghe al soggiorno ed agli ambienti sopra descritti, così come la stanza pluriuso, dalla quale è possibile accedere su due lati a mezzo di porte interne all'intercapedine perimetrale della costruzione.

Tutte le finestre a questo piano sono del tipo "a bocca di lupo" e quindi posizionate appena sotto il soffitto, ad esclusione della finestra ad anta unica a battente del bagno.

Gli infissi esterni sono in legno finitura wengè, con ferramenta ottonata, con vetrocamera ed inferriate in ferro battuto e scuri in legno; le porte interne sono in legno wengè.

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 e sono presenti in ogni ambiente sia al piano rialzato che al piano seminterrato.

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.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta complessivamente un discreto stato di conservazione, seppur alcuni ambienti manifestano importanti fenomeni di umidità e muffe, soprattutto gli ambienti esposti a Nord, sintomo di una coibentazione poco efficace.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Fiumicino, località Aranova, in Via Narbolia n.24, in zona semiperiferica.

L'immobile oggetto di procedura fa parte di un complesso residenziale costituito da n.3 villini a schiera di analoga finitura, con ingressi indipendenti. L'accesso al villino è garantito a mezzo di un cancello carrabile su un'area esterna interamente pavimentata con una pavimentazione del tipo "a cemento stampato", mentre la parte retrostante l'abitazione risulta giardinata (sviluppo complessivo area esterna 250,00 mq).

La costruzione presenta delle strutture portanti miste con pilastri in c.a. e muratura in laterizi, i solai in latero-cemento; copertura a falde inclinate; le tamponature esterne in blocchi di laterizio con intonacatura di colore chiaro e battiscopa perimetrale in peperino.

All'abitazione si accede a mezzo di una scala esterna che conduce ad un terrazzino sopraelevato di accesso all'immobile, coperto da porticato con copertura inclinata e tegole di finitura, sorretto da due pilastri con rivestimento in cortina. Il terrazzino presenta il parapetto in ferro battuto lavorato h. 1,00 m, con pavimento in gres dim .10x30 cm, la scala di larghezza 1.30 m, si compone di n. 7 gradini con rivestimento in peperino. Di analoga finitura risulta essere il secondo terrazzino presente sulla parte retrostante l'abitazione su cui si affaccia la stanza dal letto, anche questo è coperto dal proseguo della copertura a falda inclinata dell'immobile.

Adiacente la scala che conduce al portico sopraelevato, è presente una scala di analoga tipologia che collega il piano di calpestio dell'area esterna al piano seminterrato, e che sbarca sul camminamento, antistante la porta finestra di accesso diretto al piano seminterrato.

E' presente inoltre nell'area esterna antistante l'abitazione una tettoia a falda inclinata con tegole, di ingombro 5,20 m x 6,30 m di altezza max 3,15 m e min 2,30 m, adibita a copertura

di un posto auto, sorretta su n.4 pilastri in cortina; sulla parte laterale e retrostante l'abitazione è presente un'area giardinata caratterizzata da alberature che, perimetralmente all'abitazione presenta un camminamento esterno pavimentato in gres e finitura in peperino. Tutti gli imbotti delle finestre o porte presentano finiture con mattoncini di laterizio a facciavista.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

L'area esterna presenta illuminazione del tipo da esterno. E' presente anche l'impianto anti-intrusione perimetrale.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un buono stato di conservazione.

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano t - SUB 4		Tipo : posto auto						
COMUNE	Fiumicino - Località Aranova							
VIA / CIVICO	Via Narbolia, n.24							
PIANO/INTERNO	terra							
	UNITA AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	Tale superficie è stata inglobata nell'unità immobiliare identificata con il SUB .1 - vedi tabella precedente.	mq						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	All.2							
CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: sub 1								
lato Sud: sub 501								
lato Est: sub 501								
lato Ovest: sub 1								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Cate g.	Class e	Consist .	Superficie catastale	Rendita
310	1182	4	1	c/6	11	30,00 mq	Totale: mq 30,00	€ 103,81
Indirizzo: Via Narbolia n.24								
CARATTERISTICHE INTERNE			Tale sub destinato a posto auto coperto è stato interamente inglobato all'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub. 1, andando a costituire una camera dal letto (letto 2) di mq 14,70 e la cucina di mq 13,45. Tali ambienti ricavati all'interno del sub 4, sono collegati alla abitazione a mezzo di porte interne.					
			La descrizione dettagliata di tali ambienti è riportata nella tabella precedente riferita al sub.1.					
CARATTERISTICHE ESTERNE			L'immobile risulta parte integrante della costruzione, pertanto le caratteristiche esterne sono analoghe a quanto indicato nella tabella precedente riferita al sub.1.					

Quesito 2.B)

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

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t – SUB 1

L'immobile oggetto di contenzioso è un immobile di tipo abitativo non di lusso, appartenente alla categoria catastale A/7 abitazioni in villini. La costruzione dell'immobile risulta ultimata in data 14.05.2007, 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 Narbolia n.24 piano t – SUB 4

COME INDICATO PER IL SUB .1

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 numero 1061 del 07-07-2020, non risulta pienamente 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: i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Attualmente è stato assegnato il numero civico 24 alla Via Narbolia, indicata originariamente nell'atto senza numero civico. Per quanto concerne i dati catastali, quelli indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attualmente presenti all'interno della banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda la categoria catastale degli immobili oggetto di procedura nonché le planimetrie catastali presenti in banca dati queste differiscono in maniera significativa da quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t – SUB 1 - Villino

E' necessario sanare le difformità rilevate sull'immobile prima di poter procedere con l'aggiornamento della scheda catastale n. RM0482225 depositata al Catasto Urbano del

Comune di Roma in data 20 aprile 2007, in quanto sono stati realizzati degli illeciti edilizi di una certa rilevanza.

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano t - SUB 4- Posto auto

E' necessario sanare le difformità rilevate sull'immobile prima di poter procedere con l'aggiornamento della scheda catastale n. RM0482225 depositata al Catasto Urbano del Comune di Roma in data 20 aprile 2007, in quanto sono stati realizzati degli illeciti edilizi di una certa rilevanza.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t - SUB 1 - Villino

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 Narbolia n.24 piano t - SUB 4- Posto auto

Come sopra indicato

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona O di PRG "Recupero Urbanistico" – Nucleo 62 Aranova, con destinazione: "Zona di completamento misto nei lotti parzialmente edificati"

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:

- PdC del Comune di Fiumicino n.109/06 del 06/06/2006
- Voltura PdC Comune di Fiumicino n.218/06 del 22/11/2006 prot. 66945
- Dia n.37732 del 31.05.2007 - Comune di Fiumicino - variante al PdC n.218 del 22/11/2006
- Certificato di fine lavori del 06/06/2007

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 06 giugno 2007 con protocollo 39071.

Il Comune di Fiumicino in data 29 aprile 2008 ha rilasciato il certificato di agibilità n. 09/AG/2008.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t – SUB 1 - Villino

• Difformità edilizie:

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che rispetto alle planimetrie catastali estrapolate dalla banca dati del NCTU, presso l'Agenzia del Territorio, e rispetto ai progetti presentanti in Comune riguardante i titoli edilizi autorizzativi della costruzione, sono stati realizzati diversi illeciti edilizi.

Le difformità rilevate riguardano per quanto concerne il SUB 1:

PIANO TERRA

- slittamento della muratura di tamponamento in corrispondenza della scala interna di collegamento del piano s1 al piano terra, con conseguente ampliamento di circa 1,00 mq;
- diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tramezzature a realizzazione di nuove. E' stato demolito il locale accessorio presente all'interno dell'u.i. inglobando la superficie non residenziale di quest'ultimo (7,06 mq) all'interno del soggiorno pranzo, generando un aumento di superficie residenziale, realizzata una tramezzatura divisoria per suddividere la zona giorno con la zona notte, realizzata una nuova tramezzatura a chiusura della stanza da letto per creare un disimpegno distributivo degli ambienti;
- realizzazione di una diversa tipologia di scala interna di collegamento del piano terra al piano seminterrato;
- realizzato il tamponamento della porta esterna di accesso al locale accessorio;
- realizzato un portico di accesso antistante l'ingresso all'abitazione di diversa sagoma;
- eliminata rampa di accesso al posto auto coperto.

PIANO SEMINTERRATO

- ampliamento del piano seminterrato di 42,00 mq;
- cambio d'uso dell'immobile superficie non residenziale (cantina) a superficie residenziale (abitazione), con il conseguente aumento di superficie residenziale di 84,00 mq.
- diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuove tramezzature (sono state realizzate tramezzature divisorie per suddividere il locale in cinque ambienti);
- realizzazione di un locale bagno e locale cucina con annessi impianti, di una stanza da letto e di un locale pluriuso, e di una taverna;
- apertura di una finestra sulla muratura di tamponamento nella stanza da letto e di una porta finestra nella taverna che permette l'accesso dall'esterno al locale seminterrato;
- realizzazione di un camino in muratura;
- realizzazione dell'area pavimentata esterna, prospiciente l'ingresso al piano seminterrato, su cui sbarca la scala esterna di collegamento dal piano di calpestio al piano seminterrato;

AREA ESTERNA PERTINENZIALE

- realizzazione di tettoia di circa 38,00 mq, nell'area giardinata pertinenziale;
- esecuzione di uno sbancamento di terreno, con realizzazione di scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato, per permettere l'accesso dall'esterno al piano seminterrato;
- realizzazione di pavimentazione in cemento stampato per 130,00 mq nella parte antistante il giardino pertinenziale della costruzione;
- realizzazione di scala esterna di dim. 0.80m x 1.50m del patio retrostante di collegamento del piano terra con il piano di calpestio dell'area giardinata pertinenziale.

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano t – SUB 4 – Posto auto

- chiusura delle due aperture di accesso/uscita al locale su entrambi i fronti della costruzione, costituite da vani di dimensione 3,00 m x h 2,10 m (lato ingresso e lato retrostante)
- demolite le rampe di accesso ed uscita a servizio del posto auto;
- cambio d'uso da locale accessorio-posto auto autonomo, a vano abitabile connesso all'unità immobiliare definita con il sub.1;
- realizzazione di tramezzatura interna di divisione del locale andando a costituire due ambienti

nuovi e precisamente, una stanza da letto ed una cucina, con l'esecuzione di tutti gli impianti atti a garantire la funzionalità di tipo residenziale dei due ambienti;

-apertura di una finestra nella stanza da letto e di una porta finestra nel locale cucina, sulla muratura di tamponamento;

-apertura di due vani passaggio con apposte porte interne di collegamento alla adiacente u.i. residenziale, che permettono l'accesso ai locali di nuova realizzazione (stanza da letto e cucina)

▪ Sanabilità:

L'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (Accertamento di conformità) stabilisce che:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Sull'area attualmente è vigente il **Piano Particolareggiato Unitario** Delle Zone Di Piano Regolatore Generale B3a – Intervento N. 1 – Aranova adottato con deliberazione G.C. N. 123 del 7 ottobre 2016, il quale definisce i seguenti nuovi indici di edificabilità:

B3A - AREE PER L'EDIFICAZIONE PRIVATA									
ZONA	SUDDIVISIONE	VOLUME			SLP		I.F.F.		ABIT.
		RESID.	N.R.	N.R.	RESID.	N.R.	RES.	N.R.	N°
		MQ	MC	MC	MQ	MQ	Mq/Mq	Mq/Mq	
CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	ESISTENTE	506.813	393.553	27.075	122.985	8.461	0,242	0,017	4.919
	PROGETTO	209.941	104.803	0	32.751	0	0,156	0,000	1.310
	TOTALE	716.754	498.356	27.075	155.736	8.461	-	-	6.229
NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	PROGETTO	56.823	28.366	0	8.864	0	0,156	0,000	355
COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE NON RESIDENZIALE	PROGETTO	11.406	0	5.894	0	1.779	0,000	0,156	0
COMPARTI EDIFICATORI TIPO B IN CONVENZIONE	PROGETTO	184.985	64.603	57.879	20.188	18.087	-	-	808
COMPARTI EDIFICATORI TIPO A PER LA CESSIONE DI AREE	PROGETTO	34.067	8.441	0	2.638	0	-	-	106
TOTALE		1.008.035	559.765	90.647	187.426	28.327	-	-	7.464
VERDE PRIVATO DI CONTINUITA' FUORI COMPARTO	PROGETTO	10.061	1.613	0	504	0	0,050	-	20
SEDI VIARIE E VERDE D'ARREDO	PROGETTO	153.796	0	0	0	0	0,000	0,000	0
	PROGETTO	3.717	0	0	0	0	0,00	0,000	0
	TOTALE	157.513	0	0	0	0	0,00	0,000	0
PARCHEGGI	PROGETTO	13109	2097	0	655	0	0,050	0,000	26
	PROGETTO	2550	0	406	0	128	0,00	0,050	0
	TOTALE	15659	2097	406	655	128	0,05	0,050	26
TOTALE		1.173.762	2.097	406	655	128	-	-	26
TOTALE		1.189.278	562.478	91.053	188.581	28.455	-	-	7.544

Art. 26 Seminterrati e interrati

In tutte le zone di piano sono vietati interrati e seminterrati a qualsiasi uso destinati..

Art. 39 B3a Conservazione e completamento residenziale

In tale zona sono ammesse tutte le categorie d'intervento, così come disciplinate dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii..

..In tale zona è consentito il completamento dell'edificazione esistente fino al raggiungimento di un indice di utilizzazione fondiaria complessivo di 0,156 mq/mq, con destinazione esclusivamente residenziale.

In questa zona...è ammesso il cambio di categoria funzionale da non residenziale a residenziale è ammesso nella misura del 100% del volume assentito;

Al momento della costruzione le norme tecniche vigenti in base al PRG erano le seguenti:

Area di intervento Zona PRG: O sottozona O-2

Indice di edificabilità residenziale: 0.50 mc/mq

Indice edificabilità non residenziale: 23% della cubatura residua

Sup. da destinare a parcheggio residenziale: 1/10 mc

Secondo quanto disposto dagli strumenti urbanistici del 2007 le superfici autorizzate con PdC 218 del 22.11.2006, risultano essere le seguenti:

	Realizzabile al 2006	Realizzata da PdC 218/2006	Realizzabile ad oggi 2022 P.P.E.Aranova zone B3a int. 1 Deliberazione G.C. n. 123 del 7 ottobre 2016
Cubatura residenziale	224,51 mc	223,92 mc	222,74 mc
Cubatura non residenziale	51,64 mc	50,40 mc	222,74 mc Divieto realizzazione locali interrati e seminterrati
Sup. locali accessori	44,42 mq	40,79 mq	44,42 mq come da PRG vigente

Per sanare gli abusi sopra indicati non è possibile fare ricorso all'ultimo provvedimento di condono edilizio L.326/03 essendo le ragioni del credito posteriori all'entrata in vigore di quest'ultimo, non è possibile quindi fare ricorso a tale strumento in quanto il riconoscimento ufficiale della posizione di inadempienza tra creditore e debitore non è riferibile all'entrata in vigore della Legge di Condono edilizio (art.40 comma 6 L47/85).

Nel complesso le opere non sono sanabili perché mancanti della doppia conformità urbanistica al tempo di realizzazione dell'opere e ad oggi (art.36 D.P.R. 380/01), nonostante lo strumento urbanistico vigente permetta il cambio di destinazione d'uso da non residenziale ad abitativo e prevede inoltre un indice di edificabilità per le superfici non residenziali, maggiore rispetto a quello originario, seppure esplicita che in tutte le zone di piano sono vietati interrati e seminterrati a qualsiasi uso destinati. Le opere, quindi, non sono conformi né allo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, né a quello attuale e nello specifico per quanto concerne l'ampliamento eseguito al piano seminterrato non potrà essere attivata neanche la procedura di demolizione delle opere abusive per la messa in pristino in quanto l'abbattimento delle opere realizzate in assenza di titolo possono danneggiare le parti dell'edificio realizzato legittimamente.

L'ampliamento riguarda infatti strutture portanti e muri di contenimento del piano seminterrato; tali opere rientrando nell'ambito strutturale dell'edificio potranno essere sanate a mezzo di procedura di fiscalizzazione.

Altra opera priva di autorizzazione risulta la tettoia in legno realizzata sull'area giardinata le cui dimensioni di circa 38 mq, esulano da quanto permesso dall'art.27, comma 2 lettera a, il quale indica che per tali manufatti accessori, la superficie coperta deve essere inferiore a mq 20,00; tali strutture non costituiscono distacco dai confini.

Unica eccezione riguarda le difformità rilevate internamente come la realizzazione e demolizione di tramezzature senza aumento di volume, per le quali si potrà procedere alla regolarizzazione a mezzo di CILA tardiva o postuma (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma).

Per quanto concerne il SUB 4 - posto auto, è necessario rilevare l'esistenza di un **atto d'obbligo rep.49.509 del 19.04.2006**, stipulato con il Comune di Fiumicino e propedeutico all'ottenimento del rilascio della Concessione Edilizia autorizzativa della costruzione, attraverso il quale è stata vincolata una superficie di mq 30,86, da destinare a parcheggio privato a servizio della progettata costruzione. Tale area da vincolare, destinare e mantenere

permanente a parcheggio privato è individuata nella planimetria allegata all'atto, con contorno rosso ed individua l'intera sagoma corrispondete al sub.4.

A fronte di quanto sopra riportato, seppur si procederà a ripristinare la destinazione originaria del locale (attualmente trasformato in cucina e camera da letto) in superficie non residenziale, eliminando le tamponature eseguite, gli impianti idrico sanitari, di riscaldamento, ed i rivestimenti, non sarà possibile riutilizzarlo così come progettato, per la conformazione attuale dell'area (al posto della rampa carrabile di accesso al posto auto è stato eseguito uno scavo ed una scala esterna per accedere al sottostante locale seminterrato dall'esterno).

Pertanto, sarà necessario individuare all'interno del perimetro di confine, una nuova area da destinare a parcheggio privato di 30,86 mq, ed effettuare una modifica dell'atto d'obbligo che andrà trascritta in conservatoria.

• Costi:

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t – SUB 1 - Villino

Abuso ampliamento piano seminterrato (cantina)- non sanabile in quanto l'accertamento della conformità art.36 DPR 380/2001 non è ammissibile per mancanza della doppia conformità urbanistica.

Sanzioni: Applicazione sanzione amministrativa art.34 c.2 DPR 380/2001: doppio valore venale per opera abusiva non residenziale:

Sup. Conv. = Mq.40,00 (ampliamento) * 0.35 = mq.14,00

Valore venale unitario = € 1.820,00/mq

Sanzione: mq.14,00 * € 1.820 = € 25.480 * 2(doppio valore venale) → **€ 50.960,00**

-Messa in pristino del locale accessorio piano terra: ricostruzione muratura di tamponamento ed apertura vano di ingresso su tamponatura esterna, installazione porta di accesso → costo stimato **€ 1.000,00**

-Adeguamento locale cantina: trattandosi di vano accessorio non può godere come tale di dotazioni tipiche di un ambiente residenziale come la cucina ed il bagno per cui si procederà alla rimozione dell'impianto idrico sanitario, dei sanitari, e di finiture varie, si procederà inoltre alla rimozione del camino → costo stimato **€ 3.000,00**

-Demolizione tettoia esterna in legno → costo stimato **€ 900,00**

Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano t – SUB 4 – Posto auto

Costo Regularizzazione abuso: messa in pristino situazione approvata tramite demolizioni di murature di tamponamento ed esecuzione di chiusura vani passaggio di collegamento tra i due ambienti, inoltre trattandosi di vano non residenziale non può godere come tale di dotazioni tipiche di un ambiente residenziale come gli impianti idrico-sanitari della cucina, di impianto di riscaldamento, nonché di finiture di vario tipo → costo stimato **€ 6.000,00**

Sanzioni: sanzione minima per opere non valutabili in termini di ampliamenti → costo stimato **1.000,00 €**

Spese tecniche per entrambe gli immobili (sub1 e sub 4):

pratica CILA POSTUMA per opere interne: **100,00 €** diritti di segreteria ed istruttoria

tecnico per pratica: costo stimato **€ 1.800,00** + iva ed oneri professionali

spese aggiornamento catastale: **€ 50,00**

Notaio per atto d'obbligo: costo stimato **€ 2.000,00**+ spese registrazione+ iva ed oneri professionali

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)- all.8

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: non ricorre un condominio, trattandosi di abitazione indipendente
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 Narbolia n.24 piano s1-t – SUB 1 - Villino		Occupato dalla proprietà di [redacted] [redacted] [redacted]
Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano t – SUB 4 – Posto auto		Come sopra

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t SUB 1 e SUB 4	sig.ra [redacted] [redacted] [redacted]	Atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] [redacted] 75321/10013 del 27/07/2007.	La data di trascrizione del pignoramento è il 17.08.2020.

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

Descrizione: non sussistono atti privati o contratti di locazione come di seguito specificato:
Direzione Provinciale II Roma - Ufficio Territoriale di Roma 6: con Pec opec2941.20220107152010.15826.60.2.33@pcert.sogei.it, è stato comunicato che la sig.ra Maresca Mirella non risulta aver stipulato alcun contratto di locazione di immobili.
Questura di Roma- commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Fiumicino: con certificato rilasciato il 11.01.2022, non risulta documentazione di locazione o cessione dell'unità abitativa oggetto di procedura.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> non ricorre
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> Non ricorre

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

Non ricorre

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		04.07.2020		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano s1-t -Villino	[REDACTED]	Fogl.310,Part.IIa 1182, SUB 1	Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 30869 Registro Generale 61732 Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] A Repertorio 75321/10013 del 27/07/2007, a mezzo del [REDACTED]
Immobile sito in Via Narbolia n.24 piano t- Posto auto	[REDACTED]	Fogl.310,Part.IIa 1182, SUB 4	Immobile pignorato per intero	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gli immobili oggetto di procedura.

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 dell'intero immobile.

- Giudizio di indivisibilità:
L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visto che il frazionamento del bene non risulta attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non consentirebbe 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, si ritiene l'immobile non divisibile.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: unico lotto



8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

• **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1- piano S1 e T		mq 30,15	110% muri perimetrali	mq 34,27
		mq 1,00		
Sup. di ornamento	Balcone	Mq 4,50	25% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	Mq 1,12
	Giardino	Mq 250,00	10% Applicabile fino a 37,30 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	Mq 8,00
	Portico	Mq 14,20	35% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	Mq 4,97
Accessori	Cantina	Mq 53,70	35%	Mq 32,79
		Mq 40,00		
	Loc. accessorio	Mq. 7,06	20%	Mq 1,41

N.B.: Le superfici indicate in **rosso** riguardano gli abusi che devono essere regolarizzati.

	Superficie commerciale	Mq 82,56
--	-------------------------------	-----------------

Immobile		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 4- piano T				
Accessori	Posto auto coperto	Mq 30,30	100%	Mq 30,30
			Superficie commerciale	Mq 30,30

- 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 Aranova zona periferica: abitazioni (in buono stato) prezzo €/mq di superficie convenzionale.

Abitazioni in ville e villini: **SUB 1**

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.477 €/mq	1.769 €/mq	2.061 €/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 Medio /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Valore abitazioni in ville e villini (valore medio): 1.769 €/mq unitario

VALORE DI MERCATO

Abitazioni ville e villini

Superficie convenzionale	82,56 m²
---------------------------------	----------------------------

Mq. 82,56 * € 1.769 = € 146.048,64 in ct. **€ 146.000,00** (centoquarantaseimila/00)

Posti auto coperti: **SUB 4**

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
610 €/mq	755 €/mq	900 €/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 MEDIO /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Valore POSTO AUTO COPERTO (valore medio): 900,00 €/mq unitario

VALORE DI MERCATO

Posto auto coperto

Superficie convenzionale	30,30 m²
---------------------------------	----------------------------

Mq. 30,30 * € 755,00 = € 22.876,50 in ct. **€ 23.000,00** (ventitremila/00)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1- piano S1 e T- villino	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 1.770,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. 1.477,00 ÷ Max. 2.061,00	€/mq 1.769,00	
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 4- piano T- posto auto	BI	Min. 610,00 ÷ Max. 900,00	€/mq 755,00	€/mq 755,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

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

SUB.1

Coeff. età-qualità-stato: per fabbricato età 15 anni non c'è deprezzamento

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

Coeff. esposizione e vista: 1,05 (vista esterna)

Σ coeff. (1* 1,05) = 1,05

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

€ 146.000*1.05= **€ 153.300,00** (centocinquantatremilatrecento/00)

SUB.4

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**
 Mq. 30,30 * € 755,00 = € 22.876,50 in ct. **€ 23.000,00** (ventitremila/00)

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1- piano S1 e T- Villino	82,56 mq	€/ mq 1.856, 83	€ 153.300,00
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 4- piano T- posto auto	30,30 mq	€/ mq 759,00	€ 23.000,00
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 176.300,00

- 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: Suburbana/ARANOVA (VIA MICHELE ROSI)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: normale

SUB.1

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 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. sub 1: 82,56 mq

Inserisci coefficiente K1	0,50
Inserisci coefficiente K2	0,2
K	0,275

Sup. sub 4: 30,30 mq

Inserisci coefficiente K1	1
Inserisci coefficiente K2	0,2
K	0,40

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1- piano S1 e T - villino	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 2.000,00
	OMI	Min. 1.600,00 € ÷ Max. 2.400,00 €	€/mq 2.000,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 4- piano T - posto auto	OMI	Min. 800,00 € ÷ Max. 1.200,00 €	€/mq 1.000,00	€/mq 1.000,00

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

SUB.1 - VILLINO

VNUM: $1.600+(2.400-1.600) \times 0.275 = 1.820,00 \text{ €/mq}$

valore normale unitario corretto	€/mq 1.820,00
Sup. omogenizzata	mq 82,56
VALORE NORMALE	150.259,20 €

Sub.4 - POSTO AUTO

VNUM: $800+(1.200-800) \times 0.40 = 960,00 \text{ €/mq}$

valore normale unitario corretto	€/mq 960,00
Sup. catastale	mq 30,30
VALORE NORMALE	29.088,00 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

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

SUB.1

Coeff. età-qualità-stato: per fabbricato età 15 anni non c'è deprezzamento

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

Coeff. esposizione e vista: 1,05 (vista esterna)

Σ coeff. (1* 1,05) = 1,05

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

€ 150.259,20*1.05= € 157.772,16 in ct. **€ 157.700,00** (centocinquantesette milasettecento/00)

SUB.4

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

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

Mq. 30,30 * € 960,00 = € 29.088,00 in ct. **€ 29.000,00** (ventinovemila/00)

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	C/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1- piano S1 e T- Villino	82,56 mq	€/ mq 1.910,12	€ 157.700,00
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 4- piano T- posto auto	30,30 mq	€/ mq 957,10	€ 29.000,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 186.700,00

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

Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1- piano S1 e T - Villino

Costo Regolarizzazione abuso **€ 55.860,00**

Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 4- piano T - Posto auto coperto

Costo Regolarizzazione abuso **€ 7.000,00**

Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1 e SUB 4

Spese tecniche **€ 3.950,00** a cui vanno sommati gli oneri professionali e fiscali ed i costi di registrazione atto d'obbligo

- 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	153.300,00	Centocinquantatre milatrecento/00
Criterio di Stima 2	157.700,00	Centocinquantesette milasettecento/00
Media valori	155.500,00	Centocinquantacinquemilacinquecento/00

Detrazione per regolarizzazioni edilizie	55.860,00	cinquantacinquemilaottocentosessanta/00
Detrazione per regolarizzazioni edilizie 50% spese tecniche	1.975,00	Millenovecentosettantacinque/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	97.665,00	novantasettemilaseicentosessantacinque/00
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 4 - Posto auto		
	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	23.000,00	ventitremila/00
Criterio di Stima 2	29.000,00	ventinovemila/00
Media valori	26.000,00	ventiseimila/00
Detrazione per regolarizzazioni edilizie	7.000,00	settemila/00
Detrazione per regolarizzazioni edilizie 50% spese tecniche	1.975,00	Millenovecentosettantacinque/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	17.025,00	diciassettemilaventicinque/00

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

<i>Descrizione metodo:</i> non ricorre	
Valore della nuda proprietà	

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 28.04.2021.

Prezzo base d'asta del lotto:

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

- SUB1 - VILLINO

€ 97.665,00 in c.t. **€ 97.600,00** (novantasettemilaseicento/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

97.600/82.56 mq = € 1.182,17 al mq

- SUB4 - POSTO AUTO

€ 17.025,00 in c.t. **€ 17.000,00** (diciassettemila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

17.000/30.30 mq = € 561,00 al mq

CONCLUSIONI GENERALI

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

- **SUB 1-VILLINO: € 97.600,00** (novantasettemilaseicento/00) a valere sul prezzo base di vendita.
- **SUB 4-POSTO AUTO: € 17.000,00** (diciassettemila/00) a valere sul prezzo base di vendita.
- **TOT COMPENDIO: 114.600,00 (centoquattordicimilaseicento/00)**

A tale importo andranno sottratte le eventuali morosità condominiali, od opere di manutenzione attualmente non disponibili eventuali oneri professionali e spese di registrazione atti (vedi punti 4E-5B).

Civitavecchia, lì 22.01.2022

*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 (non ancora ricevuti dal Comune di Roma);*
- All.8 rilievo planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie.*