

Tribunale di Civitavecchia  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

---

Procedura esecutiva      **R.G.E. 376/2017**

PROMOSSA DA:            **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO:                 **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

---

---

GIUDICE:                 Dott.ssa Dominici Alessandra

C.T.U.:                    Dott.ssa Arch. Boaga Elena

CUSTODE:                 Dott. Gennaro Coscia

## PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 24 maggio 2019, con inizio delle operazioni peritali in data 29 maggio 2019. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAP. 2 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

## CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., per rispondere ai quesiti posti dal G.E., esegue i necessari controlli presso gli uffici competenti come di seguito riportati:

ACCESSO ATTI E ATTIVITA' SVOLTE			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica	L.E. N.44/71 E VARIANTE DEL 20/04/1973 (ALL.TI F,G,H,I) CONC.EDI.SANATORIA N.500/1986 (ALL.TI M,N) D.I.A. N.29311 DEL 23/10/2008 (ALL. O,P)	
	Certificato di abitabilità	CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 27 DEL 27/04/1974 <u>NON PIU' VALIDO</u> (ALL. L)	
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	-	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO VANGI FRANCESCO REP.N.3227/2144 23/12/2013 (ALL. Q)	
	Atto Ultraventennale	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO PIERANTONI ROSSELLA 31/07/2003, REP.N.1168 (ALL. R) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO PUGLIESE ANTONIO 02.03.2006 REP.N.50225/26867 (ALL. S)	
RICERCHE TELEMATICHE	ATTIVITÀ	DATA	ESITO
PST GIUSTIZIA	Giuramento	24.05.2019	Accettazione nomina
	Fascicolo telematico	25.05.2019 14.07.2019 24.08.2019 13.12.2019	Consultazione
		Deposito perizia	
SISTER	Catasto	28/05/2019	Estratto di mappa (ALL. Ua) Planimetria abitazione (ALL.Ub) Planimetria posto auto (ALL. Uc) Visura catastale abitazione (ALL.Ud) Visura catastale posto auto (ALL.Ue)
	Conservatoria	14.11.2019	Ispezioni di verifica su trascrizioni Ispezione Elenco sintetico (ALL. V)
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	09.09.2019	Dati in relazione
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	09.09.2019	Dati in relazione
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO
SANTA MARINELLA (LUOGHI DI CAUSA)	Sopralluogo	29.05.2019	Positivo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16.01.2020 ore 11:00	-

Si allegano separatamente come da disposizione del Giudice i seguenti allegati:

ALL. A) - 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);

ALL. B) - Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. C) - Descrizione del lotto in formato rtf

ALL. D) – Restituzione grafica di rilievo e delle difformità urbanistiche

ALL. E) – Documentazione fotografica

## CAP 2 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

**QUESITO N.1** - Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Risulta in atti la relazione notarile del Notaio Ferrara Antonino in Saronno attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**QUESITO N.2** - effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il CTU ha verificato quanto richiesto dal quesito indicando le risposte nella sottostante tabella:

certificato richiesto	IN ATTI
CERTIFICATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II	no
ESTRATTO CATASTALE	no
ESTRATTO CATASTALE STORICO	no
RELAZIONE NOTARILE	sì
CERTIFICATO DI STATO CIVILE	no

Al momento del sopralluogo il debitore si è dichiarato celibe.

**QUESITO N.3** - Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

<b>IPOTECHE</b>
<b>FORM. 11225/1303</b> ISCRITTA a Civitavecchia in data 24/12/2013 – Notaio Vangi Francesco rep. 3228/2145 del 23/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA. F/XX C/XX

<b>PIGNORAMENTI</b>
<b>FORM. 10459/7222</b> TRASCRIPTA in data 21/11/2017 - UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Civitavecchia rep. 4063 del 03/11/2017 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI F/XX C/XX
<b>SEQUESTRI</b>
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri
<b>DOMANDE GIUDIZIALI</b>
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO</b>
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento

QUESITO N.4 - *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

FORM. 11224/7469 DEL 24.12.2013 ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO VANGI FRANCESCO del 23.12.2013 rep 3227/2144.

QUESITO N.5 - *Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad 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.*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono un villino (bene 1), posto auto scoperto (bene 2) con le seguenti caratteristiche:

**Bene 1 - VILLINO**

COMUNE	Santa Marinella	
VIA / CIVICO	Via Etruria n.100	
AMBIENTI INTERNI	Piano rialzato	
	Soggiorno/Pranzo con a.c.	30,00
	Ingresso	6,00
	Bagno 1	2,50
	Piano primo	
	Camera letto 1	12,15
	Camera letto 2	10,00
	Corridoio	5,74
	Bagno 2	4,85
	Bagno 3	4,32
	Veranda	8,10
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ	83,66	
TOTALE SUP. LORDA MQ	113,09	
<b>accessori</b>		
Giardino	52,60	
Balcone 1	28,34	
Balcone 2	7,41	
Balcone 3	7,10	
Balcone 4	5,00	
Terrazza	5,40	
Soffitta non abitabile	23,00	
<b>CONFINI</b>		

Interno 3, interno 5, via Etruria, via Abbadia, salvo altri

## Bene 2 – POSTO AUTO ESTERNO

COMUNE	Santa Marinella	
VIA / CIVICO	Via Abbadia snc	
PIANO/INTERNO	Piano terra, interno 3	
	Posto auto	10,00
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ		10,00
CONFINI		
Posto auto n.2, posto auto n.4, via Abbadia, salvo altri.		

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Bene 1							
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €
8	155	510	A/2	2	6,5 VANI	122 mq 105 mq (escl. aree scoperte)	906,38
PIANI TERRA, PRIMO E SECONDO, INTERNO N. 4							
Bene 2							
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €
8	155	511	C/6	3	9 mq	10 mq	37,18
PIANO TERRA, INTERNO 3							
CARATTERISTICHE INTERNE / ESTERNE							
<p>Il compenso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è costituito dal villino a schiera e dal posto auto scoperto. La porzione di villetta a schiera è distribuita al piano rialzato e al piano primo con un locale soffitta e terrazza posti al piano secondo, n. 4 balconi e giardino pavimentato. Il posto auto scoperto è posizionato su strada lungo la via Abbadia e nelle immediate vicinanze alla villetta a schiera.</p> <p>Dai sopralluoghi si è accertato che l'unità abitativa è raggiungibile da via Etruria e che l'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello pedonale al civico n. 100. Superato il cancello si accede ad un'area esterna pavimentata che si sviluppa su diversi livelli, di pertinenza esclusiva alla proprietà. Tramite una breve rampa di scale si raggiunge un primo balcone di circa mq 28,34 (balcone 1) e da questo il portone di ingresso all'interno dell'abitazione.</p> <p>Dai rilevamenti sul posto, la villetta è risultata essere di superficie calpestabile di circa mq 83,66 distribuita su due livelli così composta: al piano rialzato è presente l'ingresso di circa mq 6,00, l'ambiente soggiorno/pranzo di circa mq 30,00 con angolo cottura e il bagno di circa mq 2,50 (B1). Dall'angolo cottura si accede ad un secondo balcone di circa mq 7,41 (balcone 2). Nell'ambiente soggiorno/pranzo è presente la scala di collegamento con il piano primo, che conduce direttamente su un corridoio di circa mq 5,74 e da questo si raggiungono le camere da letto e la veranda. Le camere da letto sono dotate di rispettivo bagno e precisamente consistono in una prima camera da letto di circa mq 12,15 (L1) con un bagno di circa mq 4,85 (B2), una seconda camera da letto di circa mq 10,00 (L2) con un bagno di circa mq 4,32 (B3). La veranda è un ambiente chiuso da vetrate esterne e due porte finestre verso due distinti balconi (balcone 3 e balcone 4) ad uno dei balconi (balcone 4) ci si accede anche da una delle due camere da letto (L2).</p> <p>Tramite una seconda rampa di scale si raggiunge il piano secondo che, seppure di fatto adibito a camera da letto, non ha le caratteristiche dimensionali conformi agli standard urbanistici nazionali, con particolare riferimento alle altezze interne, che lo abilita ad uso abitativo, ma soltanto a soffitta non abitabile di circa mq 23,00, collegata con una area sottotetto (Hmin &lt; a ml 1,50). Da questo piano soffitta si raggiunge una terrazza scoperta di circa mq 5,40.</p> <p>Dall'analisi della documentazione urbanistica acquisita, oltre all'uso improprio del piano soffitta, emergono le seguenti difformità nell'immobile rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e autorizzativi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La veranda al piano primo è stata realizzata in assenza di titolo edilizio, compreso quello in sanatoria che non risulta essere mai stato richiesto ed è stata eseguita chiudendo a vetri la loggia</li></ul>							

coperta esistente.

- Alcune variazioni planimetriche delle tramezzature nei due piani abitabili, piano rialzato e piano primo.

La villetta è in ottimo stato di conservazione al suo interno ed è stata oggetto di lavori di manutenzione degli impianti e di ristrutturazione, mentre richiede alcune opere di manutenzione esterne soprattutto delle tinteggiature e delle pavimentazioni dei balconi. La copertura è a tetto a falde inclinate, le superfici murarie esterne sono intonacate a tinta bianca, i serramenti esterni sono in alluminio bianco doppio vetro con serrande avvolgibili in pvc chiaro. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è dotato di impianto di condizionamento termico.

Il posto auto scoperto si trova all'interno di un'area pavimentata destinata a parcheggio secondo il progetto originale dell'intero fabbricato aperta verso via Abbadia, nelle immediate vicinanze dell'abitazione, così che risulta agevolmente utilizzabile da chi occupa il villino stesso.

La zona dove sono situati i beni è un'area urbana denominata Baia di Ponente che risulta essere in posizione adiacente al centro della cittadina e vicina ai vari servizi di prima necessità. Il bene pignorato dista circa mt 200 dalla spiaggia marina, è dislocato sull'angolo tra via Etruria e via Abbadia, con le due facciate esterne orientate in direzione sud-est e sud-ovest.

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

Il CTU ha provveduto ad acquisire la mappa censuaria il fabbricato risulta regolarmente inserito in mappa. I dati riportati nel pignoramento corrispondono all'attuale stato dei luoghi.

*QUESITO N.7 - Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Le variazioni planimetriche catastali dei beni, da effettuarsi in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate (vedi quesito 5), sono subordinate alla loro regolarizzazione rispetto alle vigenti normative, che non può essere fatta dal ctu.

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

I beni ricadono in zona C – Completamento - sottozona C1 del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio. n. 305 del 11/02/1975.

*QUESITO N.9 - Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'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, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il fabbricato è stato costruito in forza dei titoli che di seguito si riportano ed è stata verificata la situazione:

LICENZA.EDI. N.44/71	Rilasciata il 08.06.1972
VARIANTE	Del 20.04.1973
ABITABILITA' N.27	Provvedimento del 27.04.1974
C.E. in SAN. N.500/1986	Rilasciata in data 25.10.2005
D.I.A. PROT.N.29311/2008	Presentazione del 23.10.2008. Fine lavori del 20.07.2009, prot.n.19997 del 22.07.2009.

Sulla base dei quali è stata valutata la regolarità urbanistica come di seguito:

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	A seguito dei lavori dei lavori edilizi eseguiti con C.E. in San.n.500/1986 e con DIA prot.n.29311/2008.
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	<p><u>Bene 1</u> Durante il sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità urbanistiche: 1 – <u>ampliamento della cubatura abitabile per chiusura della loggia al primo piano</u></p> <p>In merito alle notizie di cui art. 40 della legge 47/85, dato che le ragioni di credito per cui s'interviene sono posteriori all'entrata in vigore della predetta legge ed anche alle successive proroghe, non risulta possibile aderire a tali condoni.</p> <p>Dagli strumenti urbanistici vigenti (PRG e titoli edilizi rilasciati), il lotto costruito risulta saturo. Per tale ragione si ritiene non sanabile l'ampliamento di cubatura della loggia.</p> <p>2 – <u>cambio di destinazione d'uso del piano soffitta al piano secondo</u></p> <p>Il cambio di destinazione d'uso da soffitta non abitabile a residenziale non è sanabile perché in difformità agli standard edilizi nazionali e locali in termini di altezze medie interne.</p> <p>3 – <u>diversa distribuzione interna parziale</u></p> <p>La diversa distribuzione interna che riguarda alcuni ambienti della casa, è sanabile perché trattasi di opere di manutenzione straordinaria che non modificano la volumetria complessiva dell'edificio e non comportano il cambio di destinazione edilizia.</p> <p><b>Opere e oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene</b> Per la regolarizzazione urbanistica del bene è necessario ripristinare lo stato originale della loggia con opere edilizie di smontaggio e rimontaggio di infissi esterni, al fine di eliminarne l'aumento di cubatura. Per riportare il piano secondo all'utilizzo di soffitta, invece, non si prevedono opere edilizie. Infine, per regolarizzare la diversa distribuzione interna, si prevedono le seguenti procedure edilizie: a) Redazione e presentazione C.I.L.A. in sanatoria per la demolizione parziale delle opere interne</p> <p>Per la regolarizzazione descritta si prevedono i seguenti costi: € 500,00 per sanzione e diritti; € 1.500,00 quali spese del tecnico.</p> <p>Per le difformità di cui al precedente punto 1), si devono</p>



	<p>prevedere i costi necessari per le demolizioni interne che sono principalmente le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Smontaggio di due porte finestre e di una vetrata a parete in alluminio esterne compresi i telai e i controtelai, la smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta</li> <li>- fornitura e posa in opera di una porta finestra da esterni in alluminio tra il corridoio e l'ambiente loggia secondo il progetto approvato.</li> <li>- Interventi di ripristino parziale degli intonaci e delle tinteggiature</li> </ul> <p>Complessivamente i costi per le opere suddette e il ripristino del locale ad uso di loggia, ammontano a circa un costo di circa € 3.000,00 incluse le opere provvisoriale e il carico e trasporto a discarica.</p> <p>Inoltre, si deve tenere conto delle spese necessarie per la pratica edilizia finalizzata all'ottenimento di Certificato di Agibilità dell'immobile, perché in ragione delle opere di ristrutturazione e ampliamento dell'immobile, non è più valido quello di Abitabilità rilasciato nell'anno 1974.</p> <p>A tal fine vengono considerate le seguenti voci e preventivati i costi relativi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Diritti di segreteria e sanzioni</td> <td style="text-align: right;">€ 500,00</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Spese Tecnico per sopralluogo, relazione e compilazione modulistica</td> <td style="text-align: right;">€ 1.250,00</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Collaudo statico</td> <td style="text-align: right;">€ 4.000,00</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Conformità degli impianti</td> <td style="text-align: right;">€ 250,00</td> </tr> </table> <p>Costo complessivo stimato e 5.266,00</p> <p><b>Conclusione</b> Tenendo conto delle spese preventivate finora, si calcola un costo totale preventivato per la regolarizzazione urbanistica del bene corrispondente a:</p> <p style="text-align: right;"><b>Totale costi preventivati: € 10.266,00</b> (iva esclusa)</p>	- Diritti di segreteria e sanzioni	€ 500,00	- Spese Tecnico per sopralluogo, relazione e compilazione modulistica	€ 1.250,00	- Collaudo statico	€ 4.000,00	- Conformità degli impianti	€ 250,00
- Diritti di segreteria e sanzioni	€ 500,00								
- Spese Tecnico per sopralluogo, relazione e compilazione modulistica	€ 1.250,00								
- Collaudo statico	€ 4.000,00								
- Conformità degli impianti	€ 250,00								

**QUESITO N.10 - Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Gli unici procedimenti giudiziari riscontrati dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate, uffici della conservatoria dei registri immobiliari, sono quelli che si elencano a risposta del quesito 2.

**QUESITO N.11 - Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio**

o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Dal sopralluogo svolto, i beni risultano occupati dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia e dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia non risultano contratti di locazione dell'immobile.

QUESITO N.12 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'ipotesi non sussiste per ambedue i beni.

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

L'area è soggetta alle norme di salvaguardia del **P.T.P.R.** (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007 e n.1025 del 21.12.2007 e approvato dal Consiglio R.L. il 02.08.2019, *Protezione delle fasce costiere marittime* Tav. B. Altresì la zona l'area è interessata dai **P.T.P.** (Piano Territoriale Paesistico) approvato con LL.RR. 06.07.1998 nn.24 e 25.

L'area è interessata dal vincolo archeologico ai sensi degli artt.10, 13 e 15 del Dlgs.n.42/2004 (già L.1989/39) e da **P.A.I.** (Piano di Assetto Idrogeologico) ai sensi degli artt. 11 e 12 della L.R. n. 39/1996 approvato con D.C.R. n. 17 del 04.04.2012 e successivi aggiornamenti.

Il territorio del Comune di Fiumicino non è gravato dalla presenza di usi civici.

QUESITO N.14 - Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Il pignoramento è per intero e in capo all'unico proprietario debitore nella procedura in forza dei seguenti:

Titolo di proprietà - data	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO PIERANDREA FABIANI REP.N.65498/11132 ANNO 2006
Atto di Pignoramento - data	05 DICEMBRE 2018

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, si evidenzia che allo stato l'unità abitativa e il posto auto scoperto, non presentano caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda divisibilità, pertanto, si procede ad individuare un solo lotto d'asta.

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

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il CTU ritiene più conveniente ai fini della vendita, considerare i beni in un solo lotto d'asta.

QUESITO N.16 - Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul

prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore 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;

Ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni, in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate, si ritiene opportuno stimare il villino secondo la consistenza legittimata dai titoli edilizi rilasciati, scorporando i costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati. Pertanto, il piano primo sarà valutato con la pertinenza data dalla loggia esterna e non con la veranda chiusa da vetrate e il piano secondo sarà valutato come locale soffitta non abitabile.

Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetto di stima, ovvero le sue superfici (mq), il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni di seguito riportate. Le superfici del villino sono ricalcolate in ragione della superficie autorizzata, al netto dell'area ampliata, ottenendo i seguenti valori:

#### Bene 1 – VILLINO

sup. calpestabile mq	75,56
sup. lorda mq	103,25

#### Bene 2 - POSTO AUTO ESTERNO

sup. calpestabile mq	10,00
sup. lorda mq	10,00

determinando le superfici commerciali secondo il seguente criterio (DPR 23 marzo 1998 n. 138). Sulla base della risposta al quesito 15, il posto auto viene calcolata come una superficie accessoria dell'abitazione.

#### Bene – VILLINO

Sup.Lorda mq	100% muri perimetrali 50% muri divisorii	103,25
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ		103,25

#### ACCESSORI

Posto auto mq 10,00	20% (10,00 x 0,20)	2,00
Loggia mq 8,10	35% (8,10 x 0,35)	2,84
Giardino - mq 52,60	10% [(25,00 x 0,10) + (27,60 x 0,02)]	3,05
Balcone 1 - mq 28,34	25% [(25,00 x 0,25) + (3,34 x 0,10)]	6,58
Balcone 2 - mq 7,41	25% (7,41 x 0,25)	1,85
Balcone 3 – mq 7,10	25% (7,10 x 0,25)	1,77
Balcone 4 – mq 5,00	25% (5,00 x 0,25)	1,25
Terrazza – mq 5,40	35% (5,40 x 0,35)	1,62
Soffitta – mq 23,00	20% (23,00 x 0,20)	4,60
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ		25,56

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ COMPLESSIVA (con arrotondamenti)</b>	<b>128,00</b>
---	---------------

## VALORE DI MERCATO

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato limitrofe al comune di Santa Marinella, ai valori medi dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel primo semestre 2019, zona Baia di Ponente e ai valori medi dei Borsini Immobiliari per il primo semestre dell'anno 2019, Zona Baia di Ponente. Sulla base dei dati raccolti e dell'esperienza professionale maturata, si ritiene di poter determinare un valore di mercato unitario congruo pari a:

### Bene – VILLINO

Valori di mercato €/mq (sup. commerciale)		Valore medio €/mq
Valutazioni locali	Da 1.700 a 1.840	1.770
Dati OMI	Da 1.550 a 2.200	1.875
Dati BIR	Da 1.593 a 2.237	1.915
<b>Prezzo unitario con arrotondamento</b>		<b>1.850</b>

	VALORE DI MERCATO	
<b>Villino con posto auto scoperto</b>	<b>128 mq x 1.850 €/mq</b>	<b>236.800,00 €</b>

Al valore ottenuto si dovranno detrarre i costi in considerazione delle difformità esposte nel quesito 9 per effettuare le regolarizzazioni comprensive di demolizioni e ripristino dello stato dei luoghi, pari ad € 10.256,00

Si ottiene, con i dovuti arrotondamenti, un valore di mercato pari a:

<b>€ 230.000,00</b> (euro duecentotrentamila,00)
---

Copia del presente elaborato peritale, completa di allegati, è stata inviata al debitore, al legale dell'istituto procedente e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lì 19 DICEMBRE 2019

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. arch. Elena Boaga)