



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 35/2022**
PROMOSSA DA: **PURPLE SPV sel**
CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: *Dott.ssa Alessandra Dominici*
C.T.U.: *Dott. Giuseppe Binaccioni*
CUSTODE: *Dott.ssa Elisabetta Piconi*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto

l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

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

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

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e 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: *Relazione Tecnica Peritale Immobili Pignorati in Comune di Cerveteri (RM) e più precisamente :*

- 1- **APPARTAMENTO IN COMUNE DI FIUMICINO (Rm) LOCALITA' ISOLA SACRA, VIA [REDACTED] CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. [REDACTED] PART. 2354 SUB. 502 , ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA A/7, CLASSE 5, RENDITA CATASTALE Euro 1.057,45 ;**
- 2- **LOCALE AUTORIMESSA SITO IN COMUNE DI FIUMICINO (Rm) LOCALITA' ISOLA SACRA, [REDACTED] CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. [REDACTED] PART. 1063 PART. 2354 SUB. 5, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, RENDITA Euro 151,01;**
- 3- **AREA URBANA DELLA SUPERFICIE MQ.235 CIRCA SITA IN COMUNE DI FIUMICINO (Rm) LOCALITA' ISOLA SACRA, [REDACTED] N.8/10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. [REDACTED] PART. 2354 SUB.505, CATEGORIA F/1, RENDITA CATASTALE Euro 0;**
- 4- **APPARTAMENTO IN COMUNE DI FIUMICINO (Rm) LOCALITA' ISOLA SACRA, [REDACTED] CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. [REDACTED] PART. 934 SUB.7 PIANO 2° INTERNO 4, CATEGORIA A/2, ZONA CENSUARIA 2, CLASSE 3, RENDITA CATASTALE Euro 1.066,48.**

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10/05/2022	Telematico	/
	Fascicolo telematico	Consultato più volte	Telematico	/
	Deposito perizia		Telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	10/05/2022 16/06/2022	Visure Catastali e Planimetrie	A
	Conservatoria-Telematico-	10/05/2022 17/06/2022 01/10/2022	Visure Ipotecarie	B
GOOGLE	Google maps	01/10/2022	Stralcio Ortofoto	C
REGIONE LAZIO	-----			

C.T.U.	<i>Rappresentazione Grafica</i>	27/09/2022	<i>Elaborato Grafico</i>	D
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>COMUNE DI CERVETERI</i>	Urbanistica Accesso Agli Atti	<i>Positivo data 08/09/2022</i>		/
AGENZIA ENTRATE	Catasto con procedura telematica SISTER	<i>Visure catastali e planimetrie</i>		A
	Pubblicità Immobiliare			/
	Locazioni	<i>nessuna</i>		
ANAGRAFE	Comune di Fiumicino			/
ATTI DI COMPRAVENDITA E RELAZIONE NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto a Rogito Notaio</i>		E
	Atto Ultraventennale	<i>Presente nel Fascicolo Telematico</i>		
ACCESSI SULL'IMMOBILE	19/05/2022	<i>Positivo con rinvio su richiesta eseguito</i>		
	17/06/2022	<i>Negativo per sospetta positività al Covid eseguita</i>		
	16/07/2022	<i>Positivo</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>COMUNE DI FIUMICINO</i>	Ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica	Ente urbano	/	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	29/11/2022		/
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Nota CTU del 18/07/2022</i>		Comunicazione Positività al Covid CTU	/
	<i>05/08/2022 Calcolo indennità di Occupazione</i>		Trasmesso al Giudice	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	/
			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	SI	01/10/2022		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			SI
Segnalazioni al Giudice: NESSUNA				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

5- 1. - BENI PIGNORATI

-

PROP. [REDACTED]

TRASCRIZIONI:

- del [REDACTED] – reg. part. [REDACTED], reg. gen. 43272 Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Atto tra vivi compravendita – trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED];
- del [REDACTED] – reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] – Atto tra vivi – Atto di conferma, formalità di riferimento n. [REDACTED] del 2003;
- del [REDACTED] – reg. part. [REDACTED], reg. gen. 1463 Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] - Atto tra vivi – compravendita ;
- del [REDACTED] – reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Giud. Tribunale di Civitavecchia, repertorio [REDACTED] del [REDACTED] – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

ISCRIZIONI:

- del [REDACTED], reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. n. [REDACTED], Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo-comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED]. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993;
- del [REDACTED], reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] p. n. [REDACTED] del [REDACTED] Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo-1. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED]. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decis DL 7/2007- Art. 40 bis D.Lgs 385/1993;
- del [REDACTED] reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti correlati :
1- annotazione n.11820 del [REDACTED] (modifica condizioni di rimborso);

AW

- 2- annotazione n. 1806 del [REDACTED] (riduzione di somma);
- 3- annotazione n.1807 del [REDACTED] 3 (restrizione di beni);
- 4- annotazione n.9089 del [REDACTED] (restrizione di beni).

PROP. [REDACTED]

TRASCRIZIONI:

- del [REDACTED], regt. Part. 76, reg.gen. 107 Pubblico ufficiale Tribunale Civile rep. [REDACTED] – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
- del [REDACTED] reg. part. [REDACTED], reg.gen. [REDACTED] Pubblico ufficiale Giud.Trib. di Civitavecchia rep. [REDACTED] – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

ISCRIZIONI:

- del [REDACTED], reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] 5 Pubblico ufficiale [REDACTED] rep. [REDACTED] del [REDACTED] Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali;
- del [REDACTED] reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico ufficiale Tribunale Civile rep. [REDACTED] del [REDACTED] - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

PIGNORAMENTI:

- [REDACTED] : 31/01/2012 [REDACTED] Di Civitavecchia rep. n. [REDACTED], trascrizione del [REDACTED] reg.part. [REDACTED], reg.gen. [REDACTED]
- **MECHINI LUIGI E GIORDANA ANTONIA** : [REDACTED] Pubbl. Ufficiale Giudf. Trib. Di Civitavecchia rep. n. [REDACTED], trascrizione del [REDACTED] reg.part. [REDACTED], reg.gen. [REDACTED].

SEQUESTRI: NO

DOMANDE GIUDIZIALI: NO

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO

ALTRO : SERVITU' ;

- //

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
RELAZIONE NOTARILE NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO - IN ATTI -	[REDACTED] - La quota dell'interno in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [REDACTED] part. 2354 sub. 505 per atto di divisione del [REDACTED] rep. 20337/4908 Notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] nn. 21782/15214 (Allegato "E");

[Handwritten signature]

	<p>- La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [redacted] part. 2354 sub.502, part. n. 2354 Sub.5 per atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] Notaio Federico Alessandrini trascritto il [redacted] ai nn. 1463/1039. (Allegato "F")</p> <p>[redacted]</p> <p>Per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno Immobili in Fiumicino Fog. n. [redacted] part. n. 934 sub.7 pervenuta con atto di divisione del [redacted] rep. [redacted] Notaio [redacted] trascritto a Roma il [redacted] ai nn. [redacted] (Allegato "G")</p>
<p>PROVENIENZA (1. F):</p> <p>[redacted]</p> <ul style="list-style-type: none"> - La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [redacted] part. 2354 sub. 505 per atto di divisione del [redacted] rep. [redacted] Notaio [redacted] trascritto il [redacted] nn. [redacted] (Allegato "E"); - La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [redacted] part. 2354 sub.502, part. n. 2354 Sub.5 per atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] Notaio [redacted] tra trascritto il [redacted] ai nn. [redacted]. (Allegato "F") <p>[redacted]</p> <p>Per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno Immobili in Fiumicino Fog. n. [redacted] part. n. 934 sub.7 pervenuta con atto di divisione del [redacted] rep. [redacted] Notaio Stefano Polesi, trascritto a Roma il [redacted] ai nn. [redacted] (Allegato "G")</p>	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: come da Relazione Notarile allegata alla presente Relazione (Allegato H).</p>	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
Mechini Mirko in regime di separazione dei beni;
Mechini Luano e Giordani Antonia in regime di comunione dei beni

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

DESCRIZIONE IMMOBILE N.1 FOG. [REDACTED] PART. 2354 SUB.502

Immobile	Tipo : APPARTAMENTO	
COMUNE	Loc. Isola Sacra Comune di Fiumicino (Rm)	
VIA / CIVICO	[REDACTED]	
PIANO/INTERNO	Piano T/1°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno P.T.	mq. 20,29
	Cucina P.T.	mq. 26,60
	Bagno P.T.	mq. 4,02
	Bagno P.1.°	mq. 4,39
	Corridoio P.1°	mq. 3,97
	Camera P.1°	mq. 16,75
	Camera P.1°	mq. 22,58
	Bagno P.1°	mq. 7,15
	Rip. P.1°	Mq. 4,80
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		MQ. 110,55

ACCESSORI DELL'IMMOBILE:

Portico P.T. = Mq.46,44

Terrazzo P.1°= MQ. 37,30

SUPERF. CALPESTABILE

MQ.83,74

TOTALE SUPERFICIE

MQ.194,29

RILIEVO/ ELABORATO GRAFICO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato : "D pag.1/5"

Allegato : " G pag. 1/7 "

CONFINI

Fog. n. [REDACTED] part. n.2354 sub. 502/512/511/5/503

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ	Class	Consist	Superficie catastale	Rendita
[REDACTED]	2354	502	2	A/7	5	6,5vani	Totale: mq. 143 Escl. aree scoperte: mq 130	€ 1.057,45

Indirizzo: Via Furbara Sasso n.52 Comune di Cerveteri

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento è si sviluppo su due piani (P.T. e P.1°), il piano terra è composto da un porticato, cucina, soggiorno e bagno con scala interna che conduce al piano primo composto da n.2 camere, n.2 bagni, ripostiglio, corridoio e terrazza esclusiva.

E' dotato di impianto elettrico a norma, ha riscaldamento autonomo a metano con radiatori e climatizzatore su tutti i vani tranne i bagni. I pavimenti sono in grès al P.T. mentre al P.1° sono in

parquet.

Gli intonaci sono al civile in buono stato così come le tinteggiature a tempera, la scalinata interna e in c.a. rivestita con gradini in legno e ringhiera in metallo, gli infissi sono in PVC con vetro camera con grate in ferro, le porte interne sono in legno.

Gli impianti sono in ottimo stato, nel complesso l'unità immobiliare si può definire in buono stato.

Vi sono piccoli abusi edilizi in parte sanabili e parte da ripristinare come in appresso descritti.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento è fa parte di un fabbricato composto da più unità residenziali con tetto a falde inclinate, terrazzi e porticati.

Parte dell'unità immobiliare esternamente è con intonaco e tinteggiatura al quarzo e parte con cortina di mattoni, dispone di un giardino esclusivo con ingresso dalla stradina laterale identificata al Fog. n. ■■■■■ part.2354 sub. 503 non oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/3 dell'esecutato con altri due proprietari. Al fine di avere l'accesso all'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare si rende necessario ascrivere servitù di passaggio carrabile e pedonale e a tal proposito ho calcolato un onere pari a **Euro 5.000,00** che sarà portato in detrazione dal valore finale di Mercato (Vedere rappresentazione Grafica Allegato "D" pag. 5.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

Immobile : NO

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza

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

-aI: NO

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

- **Appartamento fog. ■■■■■ part. 2354 sub. 502** necessita di variazione catastale (aggiornamento per diversa distribuzione interna) sia al piano terra che al piano primo onere calcolato in appresso .

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona B4a - Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

N.N.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo edilizio, per la quale è stata richiesta istanza Condono Edilizio di prot. n. [REDACTED] dal precedente proprietario, ed è stata rilasciata Sanatoria Edilizia n.° [REDACTED] del 03/12/2007 al sig. [REDACTED], giusto certificato rilasciato dal Comune di Fiumicino su richiesta del C.T.U. in data 13/09/2022.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

non ha agibilità

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Dalla Verifica effettuata risultano non conformità sanabili e più precisamente:

- 1) Modifica bagno al P.T. mediante spostamento del tramezzo nella porzione autorimessa con conseguente modifica di destinazione d'uso di una porzione dell'autorimessa. Detta variazione non è sanabile e come tale va riportato allo stato autorizzato mediante demolizione e rifacimento parete in conformità all'autorizzato –Allegato "D" pag. 1/2 mentre la porzione di maggior superficie del bagno è traslato nella cucina;
- 2) Diversa distribuzione spazi interni Piano 1°

Quanto sopra è sanabile mediante accertamento tecnico di conformità ai sensi della Legge Regione Lazio n.15/2008 art. 22, la cui sanzione è disciplinata dall'art. 19 (da un minimo di Euro mille ad un massimo di Euro 10.000,00) nel caso specifico si può ritenere congrua una sanzione di Euro 3.000,00, a cui vanno aggiunti l'onere del professionista determinato in Euro 2.500,00 a cui si aggiunge l'onere per la variazione catastale calcolata in Euro 500,00.

Il tutto per complessivi Euro 6.000,00 che saranno portati in detrazione dal valore di mercato in appresso calcolato.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) –

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: ///</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: ///</i>
<i>Spese condominiali: ///</i>
<i>Altro: ///</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non è gravato da Usi Civici giusta Certificazione del Comune di Fiumicino riferimento “ Conferenza di servizi per Accertamento del Gravame degli Usi Civici nel Territorio del Comune di Fiumicino del ██████████ prot. ██████████ Allegato “H”

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento		Sig.ra ██████████ e il coniuge ██████████ e il figlio minore ██████████

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	Mechino Mirko	1-La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. ██████████ part. 2354 sub. 505 per atto di divisione del ██████████ rep. ██████████ 2055/1908 Notaio Rasseo Gianluca trascritto il ██████████ nn. ██████████ (Allegato “E”); 2-La quota dell'intero in piena proprietà in regime	del ██████████ – reg. part. ██████████, reg. gen. ██████████ Pubblico Ufficiale Giud. Tribunale di Civitavecchia, repertorio ██████████ del ██████████ – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

9/6

		di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [REDACTED] part. 2354 sub.502, part. n. 2354 Sub.5 per atto di compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato "E")	
--	--	--	--

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> N.N.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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

--

DESCRIZIONE IMMOBILE N.2 FOG. [REDACTED] PART. 2354 SUB.5

Immobile	Tipo : LOCALE AUTORIMESSA	
COMUNE	Località Isola Sacra Comune di Fiumicino (Rm)	
VIA / CIVICO	[REDACTED]	
PIANO/INTERNO	Piano T	
	UNITÀ AMBIENTALE	
	Locale Autorimessa	SUPERF. CALPESTABILE
		mq. 33,01
	Ripostiglio Interno	Mq. 0,58
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		MQ.33,59

Accessori dell'immobile: N.N.

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO / ELABORATO GRAFICO

Allegato : "D pag. 1/2 "

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato : F

CONFINI

Fog. n. [REDACTED] part. 1063 Sub.505, sub. 520

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ	Class	Consist	Superficie catastale	Rendita
[REDACTED]	2354	5	2 cens	C/6	1	Mq.34	Mq.41	€.151,01

Indirizzo: [REDACTED]

CARATTERISTICHE INTERNE

È un locale ad uso autorimessa con pavimentazione in grès , intonacato al civile e tinteggiato a tempera, dotato di impianto elettrico. Presenta delle piccole tracce di umidità sul soffitto nella parte centrale.

All'interno è stato realizzato un piccolo ripostiglio adibito a Centralina Termica privo di autorizzazione edilizia come in appresso descritto.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto da più unità residenziali con tetto a falde inclinate , terrazzi e porticati.

Parte dell'unità immobiliare esternamente è con intonaco e tinteggiatura al quarzo e parte con cortina di mattoni, dispone di un giardino esclusivo con ingresso dalla stradina laterale identificata al Fog. n. [REDACTED] part.2354 sub. 503 non oggetto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/3 dell'esecutato con altri due proprietari. Al fine di avere l'accesso all'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare si rende necessario ascrivere servitù di passaggio carrabile e pedonale e a tal proposito ho calcolato un onere pari a Euro 5.000,0 già determinata per l'appartamento e di conseguenza valida anche per questa unità immobiliare (Allegato "D" pag. 5).

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

Immobile :

NO

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza, fatta eccezione che per gli abusi realizzati trattasi di Magazzino e non di Appartamento.

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

-al: SI , in quanto i dati del pignoramento sono stati ricavati dai dati Catastali che lo identificano come Appartamento, in realtà per gli abusi realizzati è da considerare Magazzino con soffitta.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

necessita di variazione catastale (aggiornamento per diversa distribuzione interna)
Importo stimato per diritti di segreteria e onere professionista €. 1.500,00, detto importo sarà portato in detrazione dal valore di mercato.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona B4a - Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Trattasi di Fabbricato Residenziale

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'unità immobiliare è stata edificata in assenza di titolo edilizio , per la quale è stata richiesta istanza Condono Edilizio di prot. n. [REDACTED] dal precedente proprietario , ed è stata rilasciata Sanatoria Edilizia n.° [REDACTED] al sig. [REDACTED], giusto certificato rilasciato dal Comune di Fiumicino su richiesta del C.T.U. in data 13/09/2022.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

non ha agibilità

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Dalla Verifica effettuata risultano n. 2 non conformità e più precisamente :

- 1- Modifica di destinazione d'uso di una piccola porzione di magazzino a residenziale con ampliamento sostanziale senza titolo edilizio, non sanabile pertanto si dovrà procedere alla

demolizione e messa in pristino, costo stimato Euro 5.000,00 .;

- 2- SCIA in Sanatoria per modifiche interne (aver realizzato un piccolo ripostiglio adibito a centralina termica, sanabile con una sanzione pari ad Euro 1.000,00 oltre oneri per il professionista determinati in Euro 1.500,00, detto importo sarà decurtato dal Valore finale calcolato per complessivi €2.500,00

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) –

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: ///</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:///</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro: ///</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non è gravato da Usi Civici giusta Certificazione del Comune di Fiumicino riferimento “ Conferenza di servizi per Accertamento del Gravame degli Usi Civici nel Territorio del Comune di Fiumicino del [REDACTED] Allegato “H”

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Locale Autorimessa		Sig.ra [REDACTED] e il coniuge [REDACTED] e il figlio minore

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Locale Autorimessa	[REDACTED]	1-La quota dell'interno in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [REDACTED] part. 2354 sub. 505 per	del [REDACTED] – reg. part. [REDACTED], reg. gen. 10377 Pubblico Ufficiale Giud. Tribunale di Civitavecchia, repertorio [REDACTED] del

9/12

		atto di divisione del [REDACTED] rep. 20337/1900 Notaio [REDACTED] o Gianluca trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] (Allegato "E"); 2-La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [REDACTED] part. 2354 sub.502, part. n. 2354 Sub.5 per atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] Alessandra trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato "E")	[REDACTED] – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
--	--	---	---

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

Descrizione:

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

N.N.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

N.N.

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

N.N.

DESCRIZIONE IMMOBILE N.3 FOG. [REDACTED] PART. 2354 SUB.505

Immobile

Tipo : AREA URBANA

COMUNE

Località Isola Sacra Comune di Fiumicino (Rm)

VIA / CIVICO

Isola Sacra Via [REDACTED]

PIANO/INTERNO

Piano T

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERFICIE

Area Urbana

mq. 235,00

TOTALE SUPERFICIE

MQ.235,00

Accessori dell'immobile: N.N.

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO/ELABORATO GRAFICO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato : "D" pag.5/7
Allegato : "C" pag. 1

CONFINI

Fog. n. 1063 part. 2922, part. 2354 sub. nn. 503, 520, 512

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ	Class	Consist	Superficie catastale	Rendita
			cens	.	e	.		
1063	2354			F/2	/	/	/	/

Indirizzo: Via Parvata Sub. 1063 Comune di ...

CARATTERISTICHE INTERNE

N.N.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Giardino di pertinenza all'appartamento fog. n. 1063 part. 2354 sub. 502 e sub.5

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

Immobile :

NO

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza.

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

-a1:

n.n.

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

Non necessita di variazione catastale

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

Zona B4a - Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

N.N.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:**

N.N.

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

N.N.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

N.N.

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) –**Spese fisse di gestione o manutenzione:**

N.N.

Spese straordinarie già deliberate: N.N.
Spese condominiali: N.N.
Altro: N.N.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non è gravato da Usi Civici giusta Certificazione del Comune di Fiumicino riferimento “ Conferenza di servizi per Accertamento del Gravame degli Usi Civici nel Territorio del Comune di Fiumicino del 29/05/2003 prot. 32217 Allegato “H”

6. OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile

	Libero	Occupato
AREA URBANA		Sig.ra [redacted] e il coniuge [redacted] e il figlio minore

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
AREA URBANA	[redacted]	1-La quota dell’intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [redacted] part. 2354 sub. 505 per atto di divisione del [redacted] rep. [redacted] Notaio [redacted] Gianluca trascritto il [redacted] nn. [redacted] (Allegato “E”); 2-La quota dell’intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [redacted] part. 2354 sub.502, part. n. 2354 Sub.5 per atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] Notaio [redacted] Alessandra trascritto il [redacted] ai nn.	del [redacted] – reg. part. [redacted] reg. gen. 10377 Pubblico Ufficiale Giud. Tribunale di Civitavecchia, repertorio [redacted] del [redacted] – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

9/15

		1462/1030. (Allegato "E")	
--	--	----------------------------	--

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> N.N.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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

N.N.

DESCRIZIONE IMMOBILE N.4 FOG. N. [REDACTED] PART. 934 SUB.7

Immobile	Tipo : APPARTAMENTO
COMUNE	Località [REDACTED] (Rm)
VIA / CIVICO	[REDACTED]
PIANO/INTERNO	Piano 2°
	UNITÀ AMBIENTALE
	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno Mq. 30,59
	Bagno Mq. 8,63
	Camera Mq. 17,42
	Corridoio Mq. 24,06
	Bagno Mq. 4,29
	Camera Mq. 9,13
	Cucina Mq. 19,27
	Camera Mq. 24,19
TOTALE SUPERFICIE	Mq. 137,58

Accessori dell'immobile: N.N.
Balconi = (16,29 + 24,74) = Mq. 41,03

SUPERF. CALPESTABILE
Mq. 41,03

RILIEVO/SCHEMA GRAFICO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato : "D" pag. 6/7
 Allegato : "G" pag. 8/13

CONFINI

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ	Class	Consist	Superficie catastale	Rendita
	934	7	2 cens	A/2	3 e	7 vani	Mq.163,00	€.1.066,48

Indirizzo: [REDACTED]

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento in oggetto è costituito da : soggiorno, 2 camere, 2 bagni, cucina, corridoio e n. 2 balconi, i pavimenti sono in marmo tranne i bagni e la cucina che sono in ceramica. Gli infissi sono in legno, gli intonaci al civile con tinteggiatura a tempera in buono stato.

L'impianto elettrico è a norma, è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori. E' presente climatizzatore nel soggiorno.

Sono presenti abusi edilizi interni relativamente a : a) diversa distribuzione spazi interni, b) la realizzazione di un piccolo ripostiglio nel soggiorno, abusi sanabili come in appresso descritto.

Nel merito l'appartamento si può classificare in ottimo stato.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare residenziale composto da n. 3 piani fuori terra , realizzato con struttura in c.a. e tamponature in laterizio, gli intonaci sono al civile con tinteggiatura al quarzo.

L'accesso a detto appartamento è da Via [REDACTED] su cortile comune a tutti le altre unità immobiliari.

Nel merito l'edificio si può classificare in buono stato.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

no

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza.

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

-a1: NO

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Necessita di variazione catastale per la diversa distribuzione interna degli spazi dopo aver proceduto alla presentazione di accertamento tecnico di conformità presso il Comune di Fiumicino. Si precisa inoltre che nella stesura dell'aggiornamento catastale va rettificato l'Elaborato Planimetrico in quanto sono stati invertiti numeri dei subalterni 6 e 7 per errore di graficizzazione, non influente all'identificazione del bene in quanto il pignoramento, l'elaborato grafico (Sanatoria Edilizia) e la planimetria catastale sono rispondenti.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona B4a - Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Fabbricato Residenziale

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

il Fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio per il quale è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in sanatoria di protocollo [REDACTED] rilasciata dal Comune di Fiumicino con Concessione [REDACTED]

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

non ha agibilità

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Diversa distribuzione spazi interni e realizzazione di un piccolo ripostiglio interno all'appartamento, opere sanabile mediante presentazione di Accertamento Tecnico di Conformità DPR 380/2001 e della Legge Regione Lazio n.15/2008 art. 22, la cui sanzione è disciplinata dall'art. 19 (da un minimo di Euro mille ad un massimo di Euro 10.000,00) nel caso specifico si può ritenere congrua una sanzione di Euro 2.000,00 a cui vanno aggiunte l'onere per il professionista stimato in Euro 1.500,00, per complessivi **Euro 3.500,00**. Detto importo sarà portato in detrazione dal valore finale di mercato.

5. VINCOLI , SERVITU' /

ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X
		X

Quesito 5.B) –

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> N.N.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> N.N.
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i> N.N.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non è gravato da Usi Civici giusta Certificazione del Comune di Fiumicino riferimento “ Conferenza di servizi per Accertamento del Gravame degli Usi Civici nel Territorio del Comune di Fiumicino del ██████████ prot. 32217 Allegato “H”
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento		Dal Sig. ██████████ e dal coniuge ██████████ (esecutati)

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	██████████ e ██████████ in ragione di 1/2	Per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni	del ██████████ – reg. part. ██████████ reg. gen. ██████████ Pubblico Ufficiale Giud.

	ciascuno in regime di comunione dei beni	ciascuno Immobili in Fiumicino Fog. n. [REDACTED] part. n. 934 sub.7 pervenuta con atto di divisione del [REDACTED] rep. [REDACTED]0 Notaio [REDACTED]i, trascritto a Roma il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato "E")	Tribunale di Civitavecchia, repertorio [REDACTED] del [REDACTED] – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
--	--	---	---

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> N.N.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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

N.N.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/De stinatario	Fog./Part.	Quot a	Trascrizione del titolo di proprietà
1-APPARTAMENTO LOTTO A	[REDACTED]	Fog. n. [REDACTED] part.2354 sub.502	1/1	1-La quota dell'interno in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [REDACTED] part. 2354 sub. 505 per atto di divisione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] Gianluca trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] (Allegato "E")

9/1

); 2-La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in Fiumicino Fog. n. [REDACTED] part. 2354 sub.502, part. n. 2354 Sub.5 per atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] Alessandra trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. (Allegato "F")
2-LOCALE AUTORIMESSA	[REDACTED]	Fog.n.[REDACTED] part.2354 sub.5	1/1	C.S.
LOTTO A				
3-AREA URBANA	[REDACTED]	Fog. n.[REDACTED] Part.2354 sub.505	1/1	C.S.
LOTTO A				
4-APPARTAMENTO	[REDACTED] Luano	Fog.n.[REDACTED] part. 934 sub.7	1/1	Per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno Immobili in Fiumicino Fog. n. [REDACTED] part. n. 934 sub.7 pervenuta con atto di divisione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio Giuliano [REDACTED], trascritto a Roma il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato "G")
LOTTO B	[REDACTED]			

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

I beni pignorati possono essere suddivisi in n. 2 Lotti e precisamente:

LOTTO A : Prop. [REDACTED] beni n. 1/2/3

LOTTO B : Prop. [REDACTED] bene n.4

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Più lotti: LOTTO "A" / LOTTO "B"

[Handwritten signature]

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

- LOTTO A - PROP. ██████████

LOTTO "A"		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
1-APPARTAMENTO Piano T/1° Prop. ██████████ Fog. n. ██████ Part. 2354 Sub.502		MQ. 66,12	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 66,12
ACCESSORI:				
PORTICO		MQ.46,44	Mq.25,00 x 35% = MQ,8,75 Mq.21,44 x 10% = MQ.2,14	Mq. 10,89
TERRAZZA		MQ. 37,30	Mq.25,00 x 35% = MQ.7,50 Mq..12,30 x 10%= MQ.1,23	Mq. 8,73
			Superficie commerciale	MQ.85,74
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare.</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile 1 Appartamento	Val. locali	Min. €/Mq 1.450,00 Max. €/Mq. 2.500,00	€/mq. 1.975,00	€/mq. 2087,50 (media) Arrotondamento €/Mq.2.100,00
	OMI	Min. €/Mq. 1.900,00 Max. €/Mq.2.500,00	€/mq. 2.200,00	
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
<i>Appartamento e Accessori</i>	85,74	2.100,00	€180.054,00	
			Valore	€180.054,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile Appartamento		
Sanatoria Edilizia/Aggiornamento Catastale/onere Professionista		€. 6.000,00
Onere costituzione servitù di passaggio		€. 5.000,00
Sommano		€. 11.000,00
ARROTONDAMENTO		€. 11.000,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -		
		Valore di Mercato =€.169.054,00
Lotto "A" Appartamento €. 180.054,00	Detrazioni €. 11.000,00	arrotondamento €169.000,00
		Centosessantannovemilazerocinquantaquattro/00

LOTTO "A" 2-LOCALE AUTORIMESSA Piano T Fog. n. 1000 part.2354 sub. 5	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	MQ. 38,75	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 38,75
ACCESSORI:			
Centralina Termica	MQ. 1,61	Mq.1,61 x 35% = MQ. 0,56	Mq. 0,56
Superficie commerciale			MQ.39,31
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare.</i>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile 2 Locale Autorimessa	Val. locali Min. €/Mq 1.000,00 Max. €/Mq. 1.200,00	€/mq. 1.100,00	€/mq. 1.037,50 (media) Arrotondamento €/Mq.1.050,00
	OMI Min. €/Mq. 950,00 Max.	€/mq. 975,00	

		€/Mq. 1.000,00	
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Locale Autorimessa e Locale Tecnico (C.T.)</i>	39,31	1.050,00	€.41.275,50
Valore			€.41.275,50
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile Appartamento			
Sanatoria Edilizia/Aggiornamento Catastale/onere Professionista			€. 2.500,00
Onere costituzione servitù di passaggio, inclusa nel bene n.1			€. -----
Demolizioni			€. 5.000,00
Sommano			€. 7.500,00
Arrotondamento			€. 7.500,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria oneri) -			
Lotto "A" Locale Autorimessa €. 41.275,50	Detrazioni €. 7.500,00	Valore di Mercato =€. 33.775,50 Arrotondamento €.<u>34.000,00</u> Trentaquattromila/00	

LOTTO "A" 3-AREA URBANA (GIARDINO) Piano T Fog. n. ■■■■■ part. 2354 sub.505	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	MQ. 235,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 235,00
ACCESSORI:	N.N.		
		Superficie commerciale	MQ.39,31
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			

Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore	Valore con arrotondamenti
<p>Immobile 3 Area Urbana</p>	<p>Per quanto riguarda l'area urbana non viene determinato alcun valore di mercato in quanto il valore di tale area è insito e ricompreso all'interno del valore delle unità immobiliari a cui è servita (appartamento e locale rimessa): la classificazione catastale F1 difatti viene definita fittizia, ovverosia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione. Tenuto conto che in fase di accatastamento non si è provveduto a graffiare detta porzione in quanto pertinenza dell'unità immobiliare afferente, tenuto conto che è stata identificata con categoria F1, visto l'utilizzo a giardino, ho provveduto comunque ad attribuire un valore determinato in Euro 5.000,00.</p>	<p>€.5.000,00 €/mq.21,276</p>	<p>€/mq.22</p>
<p>-Valore di mercato compendio pignorato -</p>			
<p>Bene</p>	<p>Mq</p>	<p>€/mq</p>	<p>Valore di mercato</p>

<i>Area Urbana (giardino)</i>	235,00	22,00	€5.170,00
Valore Arrotondato			€5.200,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile Area Urbana (giardino)			
Sanatoria Edilizia/Aggiornamento Catastale/onere Professionista			€. -----
Onere costituzione servitù di passaggio, inclusa nel bene n.1			€. -----
Sommano			€. -----
Arrotondamento			€. -----
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -			
Lotto "A" Area Urbana (Giardino) € 5.200,00	Detrazioni €. -----	Valore di Mercato =€. 5.200,00 Cinquemiladuecento/00	

• **LOTTO B, PROP. ~~MECHINI LUANO / GIORDANI ANTONIA~~**

LOTTO "B"		Sup. lorda	Ragguagliamento	Sup. ragguagliata
4-APPARTAMENTO		(mq)	(DPRn138/1998)	
Piano 2°			100% muri perimetrali	
Fog. n. 1000 part. n.934 sub.			50% muri confinanti	
7		MQ. 162,60		Mq. 162,60
Prop. XXXXXXXXXXXX e				
ACCESSORI:				
BALCONI		MQ.41,04	Mq.25,00 x 25% = MQ.6,25 Mq.16,04 x 10% = MQ.1,60	Mq. 7,85
			Superficie commerciale	MQ.170,45
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare.</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile 1 Appartamento	Val. locali	Min. €/Mq 1.750,00 Max. €/Mq. 2.350,00	€/mq. 2.050,00	€/mq. 2150,00 (media) Arrotondamento €/Mq.2.200,00
	OMI	Min. €/Mq. 1.800,00	€/mq. 2.200,00	

		Max. €/Mq.2.600,00	
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Appartamento e Accessori</i>	170,45	2.200,00	€. 374.990,00
Valore Arrotondato			€.375.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile Appartamento			
Sanatoria Edilizia/Aggiornamento Catastale/onere Professionista			€. 3.500,00
Sommano			€. 3.500,00
ARROTONDAMENTO			€. -----
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -			
Lotto "B" Appartamento €. 375.000,00	Detrazioni €. 3.500,00	Valore di Mercato =€. 371.500,00 arrotondamento ----- Trecentosettantunomilacinquecento/00	

RIEPILOGO VALORE di MERCATO LOTTI :

- a) LOTTO A = €. 208.200,00 RIDUZIONE 10% = €. 187.380,00
b) LOTTO B = €. 371.500,00 RIDUZIONE 10% = €. 334.350,00

VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO PIGNORATO €. 521.730,00

Montalto di Castro, li 08/10/2022

E.I. 35/2022

Il CONSERVATORE
TERRITORIALE TECNICO PUFFICIO
Dott. Giuseppe Binaccioni
GIUSEPPE
BINACCIONI
N° 20992
SEZ. "A"
CANTINA * ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI

Pag. 34 a 35