

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 113/2019

PROMOSSA DA: Do Bank S.p.a.

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra Dominici

C.T.U.: Arch. Carlotta Berton

CUSTODE: Dott. Daniele Di Lazzaro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: www.energiarchitettura.com e-mail: info@energiarchitettura.com PEC: c.berton@pec.archrm.it

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

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: www.energiarchitettura.com e-mail: info@energiarchitettura.com PEC: c.berton@pec.archrm.it

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

Di concerto con il custode è stata verificata la completezza documentale di cui all'art. 567 ° comma c.p.c. che risulta idonea.

Per quanto contenuto in atti, l'immobile interessato dalla procedura è sito nel comune di Fiumicino, più precisamente:

- Unità immobiliare (villino), censito al NCEU al Foglio 728, Part. 1969, Sub. 505, Categoria A7

Nella verifica al ventennio, in forza dell'atto di vendita contro [REDACTED] i nata a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] l'immobile
risulta essere di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Alla [REDACTED] l'immobile (già terreno) perveniva giusto atto di assegnazione contro la [REDACTED]
[REDACTED].

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI al ventennio

ATTO DI COMPRAVENDITA – Redatto dal [REDACTED]
[REDACTED].

ATTO DI COMPRAVENDITA – Redatto dal notaio [REDACTED]
[REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: n. 1263 del 28/05/2019 Tribunale di Civitavecchia (RM) a favore di Unicredit SPA [REDACTED]
[REDACTED]

ELENCO DELLE ISCRIZIONI al ventennio

IPOTECA VOLONTARIA – N. 62234/13213 del 20/10/2008 da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. N. 21903/14595 Redatto dal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il bene descritto nella certificazione è rispondente al bene pignorato.

In base a quanto certificato nello Stato di Famiglia dal Comune di Fiumicino, [REDACTED] e [REDACTED] Iacolino Carmine risultano residenti in Via Oder 15 scala F Interno 8. Simeone Antonella risulta residente in Via Consorzio Focense 15/C. Izzo Alex insieme alla moglie Iacolino Monica e i 2 figli minorenni risultano residenti in Via Consorzio Focense 15/C.

Nessuno dei certificati residenti presso lo stabile di Via Consorzio Focense 15/C abita realmente lo stabile. L'unità immobiliare 1 risulta regolarmente affittata da un nucleo familiare composto da 4 persone mentre l'unità immobiliare 2 risulta invece affittata senza contratto da un secondo nucleo familiare composto da 1 persona.

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile interessato dalla procedura è sito nel Comune di Fiumicino, in Via Consorzio Focense n. 15/C Piano T e 1. In base a quanto reperito presso gli archivi del Comune di Fiumicino, il fabbricato è stato realizzato in 2 fasi.

La costruzione abusiva di un piano f.t. viene sanata tramite presentazione di domanda di condono edilizio al Comune di Fiumicino, che il 3.2.2003 rilascia la concessione in Sanatoria n. 85/S/2003 *"per un edificio per civile abitazione di tipo unifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra in Via Consorzio Focense n.15/c Loc. Focene"*.

La costruzione del piano primo è anch'essa realizzata abusivamente poi sanata tramite presentazione di domanda di Condonò edilizio al Comune di Fiumicino, che il 17.4.2007 rilascia la concessione in Sanatoria n. 152/S/2007 per la *“realizzazione di un appartamento al piano primo, mediante sopraelevazione su un edificio per cui è già stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 85/S/2003, in Via Consorzio Focense n.15/c Loc. Focene”*.

Come desumibile dalle indicazioni sopra riportate, esso consta di n. 2 piani fuori terra con copertura a terrazzo. Il rivestimento esterno è realizzato in intonaco tinteggiato. Ogni piano caratterizza la contingenza delle 2 unità abitative che sono facilmente identificabili dati i 2 differenti ingressi esistenti.

A seguito dell'udienza del 7.12.2021 la vendita dell'immobile sarà suddivisa in 2 lotti distinti. La relazione peritale prevede pertanto la stima di 2 distinte unità immobiliari, definite come “UNITÀ IMMOBILIARE 1” e “UNITÀ IMMOBILIARE 2”.

UNITÀ IMMOBILIARE 1

All'unità immobiliare 1 si accede dal cancello carrabile e pedonale posto lungo Via Consorzio Focense in corrispondenza del civico n. 15/C. L'immobile è caratterizzato da un ampio giardino che circonda l'immobile lungo il lato Nord ed Est dell'edificio.

Dal portico si accede ai locali interni che sono caratterizzati dalla presenza di un ampio locale soggiorno con angolo cottura, 3 camere da letto, un bagno e un locale ripostiglio.

La superficie calpestabile degli ambienti è pari a indicata nella tabella di seguito riportata:

AMBIENTI	MQ CALPESTABILI	TIPO	MQ COMMERCIALI	SUPERFICI OMOGENEIZZATE
<i>Esterno</i>				
Corte Esterna	410	Pertinenza	410	41
Porticato	13,98	Pertinenza	17,73	5,32
<i>Interno</i>				
Living + AC	30,54	Abitazione	105,60	105,60
Corridoio	8,46	Abitazione		
Camera 1	14,85	Abitazione		
Camera 2	13,28	Abitazione		
Camera 3	13,76	Abitazione		
Bagno	6,07	Abitazione		
Ripostiglio	3,15	Abitazione		
Totale	92,40			151,92

Non sussiste esercizio di opzione IVA essendo già trascorsi 5 anni dalla costruzione del bene.

UNITÀ IMMOBILIARE 2

All'unità immobiliare 2 si accede dal cancello carrabile e pedonale posto lungo Via Consorzio Focense in corrispondenza del civico n. 15/C. Anche questo immobile è caratterizzato da un ampio giardino che circonda l'immobile lungo il lato Sud ed Ovest dell'edificio. Salendo la rampa di scale posta a sud dell'edificio si accede ai locali interni che sono caratterizzati dalla

presenza di un locale soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, 2 bagni e un locale ad uso cabina armadio.

La superficie calpestabile degli ambienti è pari a indicata nella tabella di seguito riportata:

AMBIENTI	MQ CALPESTABILI	TIPO	MQ COMMERCIALI	SUPERFICI OMOGENEIZZATE
<i>Esterno</i>				
Corte Esterna	277	Pertinenza	277	27
Terrazzo+ scale	59,25	Pertinenza	59,25	17,76
<i>Interno</i>				
Living + AC	26,65	Abitazione	73,20	73,20
Camera 1	8,18	Abitazione		
Camera 2	15,17	Abitazione		
Bagno 1	6,74	Abitazione		
Bagno 2	2,62	Abitazione		
Cabina Armadio	3,98	Abitazione		
Totale	62,85			117,96

Non sussiste esercizio di opzione IVA essendo già trascorsi 5 anni dalla costruzione del bene.

3. Storia e identificazione catastale

L'immobile interessato dalla procedura è censito al NCEU al Foglio 728, Part. 1969, Sub. 505, Categoria A7.

Nella planimetria catastale del bene censito si rappresenta, al centro del volume costruito, una scala a chiocciola di collegamento fra il piano terra ed il piano primo. In base a quanto riscontrato *de visu*, attualmente non è presente la scala interna di collegamento fra i 2 piani dell'edificio. L'immobile risulta quindi non correttamente rappresentato benchè univocamente identificabile (Allegato 3).

Con la presentazione di DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate la particella oggetto della procedura è stata soppressa e sono state generate 2 nuove u.i.:

Immobile 1: Foglio 728, Part. 1969, Sub. 506, Categoria A7.

Immobile 2: Foglio 728, Part. 1969, Sub. 507, Categoria A7.

4. Situazione urbanistica

Lo strumento urbanistico attualmente in uso presso il Comune di Fiumicino (RM) alla Tavola 12.11 identifica il bene come inserito in Sottozona B2a: "Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta in cui è consentita, previa redazione di piano attuazione di nuova slp con destinazione di tipo non residenziale".

La costruzione abusiva di un piano f.t. viene sanata tramite presentazione di domanda di condono edilizio al Comune di Fiumicino, che il 3.2.2003 rilascia la concessione in Sanatoria n. 85/S/2003 *"per un edificio per civile abitazione di tipo unifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra in Via Consorzio Focense n.15/c Loc. Focene"*.

La costruzione del piano primo è anch'essa realizzata abusivamente poi sanata tramite presentazione di domanda di Condono edilizio al Comune di Fiumicino, che il 17.4.2007 rilascia la concessione in Sanatoria n. 152/S/2007 per la *"realizzazione di un appartamento al piano primo, mediante sopraelevazione su un edificio per cui è già stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 85/S/2003, in Via Consorzio Focense n.15/c Loc. Focene"*.

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, del differente posizionamento delle bucaure e per la divisione della corte interna in 2 corti esclusive a servizio delle due nuove unità immobiliari sono state sanate tramite presentazione di SCIA in sanatoria Prot. 56991/2022 del 10.3.2022 depositata presso il Comune di Fiumicino.

Resta non sanabile il volume posto al piano terra all'interno dell'area di pertinenza della corte appartenente all'unità immobiliare 1 per la quale è necessaria la demolizione.

5. Vincoli e oneri condominiali

In base a quanto contenuto negli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, l'area di sedime su cui insiste l'immobile non risulta interessata da vincoli artistici, storici e paesaggistici.

Dall'elaborato grafico del Piano di Assetto Idrogeologico l'area di sedime dell'ed non ricade in aree di rischio.

Dall'elaborato grafico prodotto dal Comune di Fiumicino, l'area di sedime dell'edificio non ricade in aree con gravame di uso civico.

6. Occupazione dell'immobile pignorato

In base a quanto certificato nello Stato di Famiglia dal Comune di Fiumicino, **[redacted]** e **[redacted]** risultano residenti in Via Oder 15 scala F Interno 3.

[redacted] Simeone Antonella risulta residente in Via Consorzio Focense 15/C.

[redacted] Izzo Alex insieme alla moglie Iacolino Monica e i 2 figli minorenni risultano residenti in Via Consorzio Focense 15/C.

Nessuno dei certificati residenti presso lo stabile di Via Consorzio Focense 15/C abita realmente lo stabile.

L'unità immobiliare 1 risulta regolarmente affittato in forza di contratto di locazione stipulato tra il condebitore esecutato Sig.ra Antonella Simeone e i Sig.ri Nohai Daniela e Daniel Solomon Cosmin registrato con Prot. TJU – 2018 3T – 606 - in data 27.12.2017 con decorrenza 01.02.2018 e scadenza 31.01.2021.

L'unità immobiliare 2 risulta utilizzata dal Sig. Izzo Alex.

7. Identificazione dei lotti

Come già descritto, la proprietà è stata divisa in 2 lotti, in forza della SCIA in sanatoria Prot. n. 56991.2022 del 10.3.2022

8. Stima

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi della letteratura tecnica e delle prassi consolidate. Per il calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state verificate tramite rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo con strumento di misurazione laser; I calcoli delle superfici sono stati quantificati tramite disegno CAD vettoriale.

8.1. Indagini di Mercato: Stima Diretta

Sulla base delle **indicazioni di prezzo presenti sul mercato di FIUMICINO - Focene**, per immobili con caratteristiche simili a quelle proprie del bene in oggetto, è stato individuato il valore del prezzo unitario medio, che è pari a **2.198,21 €/mq**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta per il primo semestre 2021 valori per immobili in condizioni normali un valore di mercato che oscilla tra un minimo di 1.700,00 €/mq e un massimo di 2.500,00 €/mq – **valore medio pari a 2.100,00 €/mq**.

Il sito internet **Immobiliare.it** riporta per il mese di Febbraio 2022 un valore medio per compravendite di appartamenti di 2.438,00 €/mq.

Il sito internet **borsinoimmobiliare.it** riporta per marzo 2022 un valore di mercato che oscilla tra un minimo di 1.510,00 €/mq e un massimo di 2.109,00 €/mq – **valore medio pari a 1.810,00 €/mq**.

Operando la media dei 4 valori unitari reperiti si ottiene un valore unitario medio per lo stabile oggetto di stima pari a 2.136,55 €/mq. Stabilito il valore medio di riferimento e identificate le peculiarità del bene, si procede con l'individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'unità abitativa assegnando coefficienti correttivi che consentano di determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato.

Caratteristiche Generali		
TIPOLOGIA DEL FABBRICATO	Bifamiliare	0,97
STATO CONSERVATIVO INTERNO	Scadente	0,95
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	Scadente	0,95
PROSPETTI	Si tre lati	0,98
PREVALENZA VISTA	Libera	1,00
PREVALENZA ESPOSIZIONE	Discretamente assoluta	1,00
LOCAZIONE	Affittato	0,80

Valore unitario: € 2.136,55 x 0,97 x 0,95 x 0,95x 0,98 x 0,80 = € **1.466,39/mq comm**

In base a quanto finora esposto, è possibile determinare il **più probabile valore di mercato per procedimento di stima diretta:**

Valore di Stima Diretta UNITÀ IMMOBILIARE 1: 1.466,39 € x mq 151,92 di superficie lorda = **€ 222.773,51**

Valore di Stima Diretta UNITÀ IMMOBILIARE 2: 1.466,39 € x mq 117,96 di superficie lorda = **€ 172.975,01**

8.2. Indagini di Mercato – Metodo indiretto per capitalizzazione del reddito

Per stabilire il più probabile valore di mercato con il metodo di stima indiretto si è proceduto ad una ricerca di mercato nelle locazioni, il cui esito ha identificato come valore medio di locazione un importo pari a **11,79 €/mq-mese**.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta per il primo semestre 2021 valori per immobili in condizioni normali un valore di mercato che oscilla tra un minimo di 7€/mq mese e un massimo di 10,30€/mq – **valore medio pari a 8,65 €/mq-mese**.

Il sito internet **Immobiliare.it** riporta per il mese di Febbraio 2022 un valore medio **pari a 12,13 €/mq-mese**.

Il sito internet **borsinoimmobiliare.it** riporta per il mese di Marzo 2022 un valore medio **pari a 7,90 €/mq-mese**.

Effettuando la media dei 4 valori unitari reperiti si ottiene un valore di locazione pari a 10,12 €/mq-mese.

Moltiplicando questo valore alla superficie utile lorda dell'**immobile 1** pari a mq 151,92 si ottiene il valore del canone medio mensile pari a 1.536,83,18 € per mese. Dato il canone medio mensile, si ottiene il canone annuale moltiplicando questo per i 12 mesi, ottenendo il valore annuale di locazione del bene pari a 18.441,94 €/anno. L'ammontare complessivo delle detrazioni viene determinato nella misura di € 4.610,48 corrispondenti percentualmente al 25% del reddito lordo e così suddivise tra le diverse voci di spesa afferenti al locatore:

Spese per manutenzione ordinaria e straordinaria	6%
Spese per servizi ed amministrazione	2%
Alee per sfitti ed inesigibilità	0%
Spese per assicurazioni	2%
Aliquota annua di ammortamento	1%

Aliquota per imposte e tasse	14%
Totale	25%

Il reddito annuo netto da considerare a base per la capitalizzazione ammonta a € 13.831,45.

Moltiplicando questo valore alla superficie utile lorda dell'**immobile 2** pari a mq 117,96 si ottiene il valore del canone medio mensile pari a 1.193,29 € per mese. Dato il canone medio mensile, si ottiene il canone annuale moltiplicando questo per i 12 mesi, ottenendo il valore annuale di locazione del bene pari a 14.319,45 €/anno. L'ammontare complessivo delle detrazioni viene determinato nella misura di € 3.579,86 corrispondenti percentualmente al 25% del reddito lordo (vedi tabella immobile 1). Il reddito annuo netto da considerare a base per la capitalizzazione ammonta a € 10.739,59.

La determinazione analitica del saggio di capitalizzazione sono state analizzate le caratteristiche positive e negative che caratterizzano il bene e che influiscono sulla misura dello stesso. *L'area omogenea di mercato* trova il suo riferimento nel mercato relativo alle aree intermedie, per le quali i saggi di capitalizzazione a destinazione abitativa si presentano con valori variabili fra il 2% e il 6%. Partendo quindi dal valore intermedio pari al 4%, sono così analizzati i quattro gruppi di caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	0,15
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	0,07
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,15
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,06
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	0,06
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,03
Caratteristiche di posizione	
Panoramicità	0,18
Prospicienza e luminosità	0,05
Quota rispetto al piano stradale	0,00
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	0,04
Caratteristiche tipologiche	
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	0,08
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,12
Età dell'edificio	0,05

Caratteristiche produttive

Superficie dell'appartamento	0,00
	Totale 1,04

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modifica il valore intermedio del saggio di capitalizzazione del 4% portandolo ad un valore pari a 5,04%. Il valore stimato tramite il sistema di capitalizzazione del reddito per gli immobili è il seguente:

Valore di Stima Capitalizzazione del Reddito UNITÀ IMMOBILIARE 1: € 274433,59

Valore di Stima Capitalizzazione del Reddito UNITÀ IMMOBILIARE 2: € 213.087,06

Il più probabile valore di mercato stimato dell'**unità immobiliare 1** è pari a **€ 248.603,55** al quale va applicata una riduzione pari a 7.500€ quale costo di demolizione e smaltimento degli inerti del volume non sanabile e 1.750€ quale costo (diviso in solido fra le 2 u.i.) per i costi di sanatoria ex disposizione GE del 7.12.2021

L'unità immobiliare 1 ha un valore pari a 240.000 €

Il più probabile valore di mercato stimato dell'**unità immobiliare 2** è pari a **€ 193.031,03** al quale va applicata una riduzione pari 1.750€ quale costo (diviso in solido fra le 2 u.i.) per i costi di sanatoria ex disposizione GE del 7.12.2021

L'unità immobiliare 2 ha un valore pari a 191.000 €

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:

L'immobile interessato dalla procedura è sito nel Comune di Fiumicino, in Via Consorzio Focense n. 15/C Piano T e 1. In base a quanto reperito presso gli archivi del Comune di Fiumicino, il fabbricato è stato realizzato in 2 fasi.

La costruzione abusiva di un piano f.t. viene sanata tramite presentazione di domanda di condono edilizio al Comune di Fiumicino, che il 3.2.2003 rilascia la concessione in Sanatoria n. 85/S/2003 "per un edificio per civile abitazione di tipo unifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra in Via Consorzio Focense n.15/c Loc. Focene".

La costruzione del piano primo è anch'essa realizzata abusivamente poi sanata tramite presentazione di domanda di Condonò edilizio al Comune di Fiumicino, che il 17.4.2007 rilascia la concessione in Sanatoria n. 152/S/2007 per la "realizzazione di un appartamento al piano primo, mediante sopraelevazione su un edificio per cui è già stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 85/S/2003, in Via Consorzio Focense n.15/c Loc. Focene".

Come desumibile dalle indicazioni sopra riportate, esso consta di n. 2 piani fuori terra con copertura a terrazzo. Il rivestimento esterno è realizzato in intonaco tinteggiato. Ogni piano caratterizza la contingenza delle 2 unità abitative che sono facilmente identificabili dati i 2 differenti ingressi esistenti.

A seguito dell'udienza del 7.12.2021 la vendita dell'immobile sarà suddivisa in 2 lotti distinti. La relazione peritale prevede pertanto la stima di 2 distinte unità immobiliari, definite come "UNITÀ IMMOBILIARE 1" e "UNITÀ IMMOBILIARE 2".

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	7.11.2019	(Tipo accettazione nomina)	1
	Fascicolo telematico		(Tipo consultazione)	-
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Planimetrie, visure	2
	Conservatoria		Telematico	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		Localizzazione	3
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		PTPR, PAI, PRG, USI CIVICI	4
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COM. FIUMICINO	Urbanistica			5
COM. FIUMICINO	Urbanistica	Libero da attestazione Usi civici		6
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesta visure e planimetrie catastali		
	Pubblicità Immobiliare	Verifica ventennio e intestazioni corrette		7
	Locazioni	-		
ANAGRAFE		Tipo Certificato di Matrimonio		8
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	9.11.2019	Accesso effettuato	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	7.12.2021		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			No	
CASI DI OPPOINBILITA'	Contratti di locazione		SI	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	Si			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si			
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

IPOTECHE: - IPOTECA VOLONTARIA – N. 62234/13213 del 20/10/2008 da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. N. 21903/14595 Redatto dal Notaio D'Alessandro Luigi del 13/10/2009 a favore di Unicredit Banca per la Casa SPA contro [REDACTED] [REDACTED]
PIGNORAMENTI: - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: n. 1263 del 28/05/2019 Tribunale di Civitavecchia (RM) a favore di Unicredit SPA Contro [REDACTED] [REDACTED]
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Si

<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

PROVENIENZA (1. F):

- Alla [REDACTED] l'immobile (già terreno) perveniva giusto atto di assegnazione contro la [REDACTED]
[REDACTED].

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :

- ATTO DI COMPRAVENDITA – Redatto dal [REDACTED]
[REDACTED].
- ATTO DI COMPRAVENDITA – Redatto dal [REDACTED]
[REDACTED].

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

- [REDACTED] In base a quanto certificato nello Stato di Famiglia dal Comune di Fiumicino, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Nessuno dei certificati residenti presso lo stabile di Via Consorzio Focense 15/C abita realmente lo stabile:
L'unità immobiliare 1 risulta regolarmente affittata da un nucleo familiare composto da 4 persone mentre
L'unità immobiliare 2 risulta invece affittata senza contratto da un secondo nucleo familiare composto da 1
persona.

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A) Descrizione immobili

Immobile 1	Appartamento in Villa con corte esclusiva
COMUNE	Fiumicino Loc. Maccarese
VIA / CIVICO	Via Consorzio Focense n. 15/C

PIANO/INTERNO		T, 1						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Residenziale					92,40 mq	
		TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					92,40 mq	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
		Pertinenze					356,50 mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato – Rilievo e Documentazione Foto				
		CONFINI						
		NORD: Altra proprietà						
		SUD: Altra proprietà						
		OVEST: Altra proprietà						
		EST: Via Consorzio di Focene						
		DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.						
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
728	1696	507	2	A/7	4	4,5 vani		€ 627,50
Indirizzo: VIA CONSORZIO FOCENSE n. 15 n. C piano: T-1;								
Caratteristiche Generali								
TIPOLOGIA DEL FABBRICATO			Bifamiliare			0,97		
STATO CONSERVATIVO INTERNO			Scadente			0,95		
STATO CONSERVATIVO ESTERNO			Scadente			0,95		
PROSPETTI			Su tre lati			0,98		
PREVALENZA VISTA			Libera			1,00		
PREVALENZA ESPOSIZIONE			Discretamente assoluta			1,00		
LOCAZIONE			Affittato			0,80		

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte
Immobile 1 - ESENTE
Immobile 2 - ESENTE

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

<p>Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:</p> <p>Tutte le difformità sono state sanate in forza della Scia in sanatoria prot. 56991/2022 del 10.3.2022</p> <p>Insiste una porzione di immobile non sanabile posto al piano terra all'interno dell'area di pertinenza della corte esclusiva per la quale vs predisposta la demolizione</p>

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel +39 333.9293439

URL: www.energiarchitettura.com e-mail: info@energiarchitettura.com PEC: c.berton@pec.archrm.it

--

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

-a1: Tutte le difformità sono state sanate in forza della Scia in sanatoria prot. 56991/2022 del 10.3.2022

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile 1 – La visura catastale identifica correttamente il bene, nonostante le difformità descritte

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile 1 - La planimetria è conforme allo stato di fatto dell'immobile

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: Lo strumento urbanistico comunale colloca l'area su cui insiste l'edificio in zona estensiva di tipo 4° destinata all'edificazione per usi residenziali e varie con l'esclusione delle destinazioni industriali e di deposito. Lo strumento urbanistico attualmente in uso presso il Comune di Fiumicino (RM) alla Tavola 12.11 identifica il bene come inserito in Sottozona B2a: "Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta in cui è consentita, previa redazione di piano attuazione di nuova slp con destinazione di tipo non residenziale".

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

La costruzione abusiva di un piano f.t. viene sanata tramite presentazione di domanda di condono edilizio al Comune di Fiumicino, che il 3.2.2003 rilascia la concessione in Sanatoria n. 85/S/2003 <i>"per un edificio per civile abitazione di tipo unifamiliare che si sviluppa su un piano fuori terra in Via Consorzio Focense n.15/c Loc. Focene"</i> .
La costruzione del piano primo è anch'essa realizzata abusivamente poi sanata tramite presentazione di domanda di Condono edilizio al Comune di Fiumicino, che il 17.4.2007 rilascia la concessione in Sanatoria n. 152/S/2007 per la <i>"realizzazione di un appartamento al piano primo, mediante sopraelevazione su un edificio per cui è già stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 85/S/2003, in Via Consorzio Focense n.15/c Loc. Focene"</i> .
Tutte le difformità sono state sanate in forza della Scia in sanatoria prot. 56991/2022 del 10.3.2022 fatto salvo il volume che insiste all'interno della corte ad uso magazzino per il quale è stata prevista la demolizione.

--

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non è stata reperita alcuna dichiarazione di agibilità.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)
Immobile 1 Difformità edilizie: Tutte le difformità sono state sanate in forza della Scia in sanatoria prot. 56991/2022 del 10.3.2022 fatto salvo il volume che insiste all'interno della corte ad uso magazzino per il quale è stata prevista la demolizione. Sanabilità: SCIA in sanatoria e frazionamento catastale per l'identificazione di un'ulteriore u.i. Costi: € 3.500 (ex disposizione G.E. del 7.12.2021)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: indicazioni non fornite dall'Amministratore Condominiale
Spese straordinarie già deliberate: indicazioni non fornite dall'Amministratore Condominiale
Spese condominiali: indicazioni non fornite dall'Amministratore Condominiale
Altro:

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Dall'elaborato grafico prodotto dal Comune di Cerveteri, l'area di sedime dell'edificio non ricade in aree ad oggi indicanti gravame di uso civico.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		X
Immobile 2		X

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1	<p>██████████ Usufrutto per 1/12</p> <p>- ██████████ Usufrutto per 1/12</p> <p>- ██████████ ██████████ per 1/6;</p> <p>- ██████████ proprietà per 1/6;</p> <p>██████████ proprietà per 2/3;</p>	<p>Atto di compravendita del 13.10.2008 a firma del Notaio D’Alessandro Luigi Rep.n.21902/14594 trascritto il 20/10/2008 ai nn. 62233/37523</p>	<p>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: n. 1263 del 28/05/2019 Tribunale di Civitavecchia (RM) a favore di Unicredit SPA Contro Curcio ██████████ 1</p>

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

Descrizione:				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione (solo per il piano terra)	27.12.2017	28/05/2019	-	-

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: -
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Immobile piano terra - 1.079,78 € per mese
Immobile piano primo - 863,39 € per mese

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

L’immobile oggetto della procedura, per opportunità di vendita immobiliare, è stato diviso in 2 lotti di vendita (da concordare con il GE)

Notifica atto di pignoramento:	
--------------------------------	--

Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	- [REDACTED] Usufrutto per 1/12 - [REDACTED] Usufrutto per 1/12 - [REDACTED] proprietà per 1/6; - [REDACTED] proprietà per 1/6; - [REDACTED] proprietà per 2/3;	Foglio 728, Part. 1969, Sub. 505, Categoria A7 Piano terra	1/2	Atto di compravendita del 13.10.2008 a firma del [REDACTED]
2	- [REDACTED] Usufrutto per 1/12 - [REDACTED] Usufrutto per 1/12 - [REDACTED] proprietà per 1/6; - [REDACTED] proprietà per 1/6; - [REDACTED] proprietà per 2/3;	Foglio 728, Part. 1969, Sub. 505, Categoria A7 Piano primo	1/2	Atto di compravendita del 13.10.2008 a firma del [REDACTED]

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: piano terra abitazione in villa con corte esclusiva - Foglio 728, Part. 1969, Sub. 505, Categoria A7 piano terra
Lotto 2: piano terra abitazione in villa con corte esclusiva - Foglio 728, Part. 1969, Sub. 505, Categoria A7 piano primo

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Lotto 1 – abitazione piano terra
Lotto 2 – abitazione piano primo con corte esclusiva

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano T	105,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	105,60

Accessori	410	10%	41	41
Accessori	17,73	30%	17,73	5,32
			Superficie commerciale	151,92
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo – Stima diretta e stima indiretta con capitalizzazione del reddito				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali		2198,21	2.136,55 €/mq
	OMI	Min. 1.150 ÷ Max. 1700	2.100,00	
	Immobiliare.it	Min. ... ÷ Max. ...	2.438,00	
	Borsinoimmobiliare.it	Min. ... ÷ Max. ...	1.810,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato – 1.466,39 €/mq				
Descrizione metodo: individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'unità abitativa (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ed assegnazione di coefficienti correttivi che consentano di determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
(Immobile pignorato)	151,92	1.466,39	€ 248.603,55	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 249.250,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile 1 - Villetta				
Costo Regolarizzazione abuso			€ 1.750	
Costo demolizione volume abusivo			€ 7.500	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione: L'immobile necessita di una manutenzione straordinaria				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto /(immobile pignorato)	€		Euro/00	
1	€ 240.000,00		Duecentoquarantamila,00	

Immobile 2 Appartamento piano 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		73,20	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	73,20
Accessori	Corte Esclusiva	277	10%	27
Accessori	Terrazzo	59,25	30%	17,76
			Superficie commerciale	117,96
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo – Stima diretta e stima indiretta con capitalizzazione del reddito				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali		2198,21	2.136,55 €/mq
	OMI	Min. 1.150 ÷ Max. 1700	2.100,00	
	Immobiliare.it	Min. ... ÷ Max. ...	2.438,00	
	Borsinoimmobiliare.it	Min. ... ÷ Max. ...	1.810,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato – 1.466,39 €/mq				
Descrizione metodo: individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'unità abitativa (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ed assegnazione di coefficienti correttivi che consentano di determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
(Immobile pignorato)	117,96	1.466,39	€ 193.031,03	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 193.000,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile 1 - Villetta				
Costo Regolarizzazione abuso			€ 1.750	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione: L'immobile necessita di una manutenzione straordinaria				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto /(immobile pignorato)	€		Euro/00	
1	€ 191.000,00		Centonovantunomila,00	

Santa Marinella, 10 Marzo 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Carlotta Berton

ALLEGATI

1. Giuramento e accettazione nomina
2. Planimetrie e visure catastali
3. Georeferenziazione dell'immobile
4. Vincoli territoriali
5. Usi civici
6. Certificati anagrafici
7. Report Fotografico
8. Regolarità urbanistica

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: www.energiarchitettura.com - e-mail: info@energiarchitettura.com - PEC: c.berton@pec.archrm.it