

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 151/2021**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOT.T.SSA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.:

ARCH. [REDACTED]

CUSTODE:

NATAIO [REDACTED]

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.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 151/2021

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento sito al piano primo, con annesso locale accessorio adibito a garage sito al piano terra, di un immobile sito nel comune di Fiumicino (RM), via Achille Zeron n° 31, località Isola Sacra.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15/11/2021	Accettazione	
	Fascicolo telematico	15/11/2021 e giorni a seguire	Consultazione	
	Deposito perizia	Entro i termini dell’incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	14/03/2022	N° 2 planimetrie, n° 2visure catastali, n° 1 estratto di mappa dell’immobile.	E, F, G
	Conservatoria	27/01/2022	Ispezione di verifica	H
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	27/01/2022	dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	27/01/2022	dati in relazione	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n° 370/S/2009 del 09/10/2009		I
		Elaborato progettuale approvato in C.E. in Sanatoria nà 370/S/2009		L
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie, estratto di mappa		E, F, G
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Stato Civile	Al momento dell’acquisto l’esecutato risultava vedovo, gli immobili vennero acquistati come bene personale.		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di compravendita		M
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo	22/03/2022	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15/11/2021		

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 151/2021

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico	No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	x	27/01/2022	✓	x
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✓	27/01/2022	x	✓
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1** - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A)
 - **Immobile 2** - Tipo : box auto - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE: ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2003 - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale [] Repertorio [] del 23/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/2010 - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale [] Repertorio [] del 21/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
PIGNORAMENTI: TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2021 - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale [] Repertorio [] del 29/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SEQUESTRI: Non risultano sequestri in atti.
DOMANDE GIUDIZIALI: Non risultano domande giudiziali in atti.
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Non risultano in atti sentenze dichiarative di fallimento.
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 151/2021

CARATTERISTICHE INTERNE
L'appartamento è costituito da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno e tre camere da letto; due ampi balconi , uno accessibile dalle tre camere da letto e l'altro accessibile dalla cucina e dal soggiorno. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in gres porcellanato per la maggior parte con finitura alla "veneziana"; le pareti sono tinteggiate con colori tenui tendenti al beige e rifinite all'innesto con il soffitto con profili decorativi. Le porte interne sono in legno tamburato, così come la porta di ingresso, gli infissi sono in PVC e sono presenti grate di sicurezza. In generale l'appartamento si trova conservato in ottimo stato.
CARATTERISTICHE ESTERNE
Lo stabile su cui si trova al piano primo l'appartamento in questione, è composto da tre piani fuori terra: al piano terra ci sono due locali accessori a destinazione garage; al piano primo l'appartamento descritto; al piano secondo un appartamento di altra proprietà. Si accede al vano scala dello stabile da un portone in legno: non sono presenti ascensori.

Immobile 2		Tipo : Garage						
COMUNE		Fiumicino						
VIA / CIVICO		Via Achille Zezion n. 31						
PIANO/INTERNO		Piano Terra – Interno 2						
	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE					
	Locale garage		mq 28,28					
	Bagno		mq 2,70					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			mq 30,98					
Accessori dell’immobile			SUPERF. CALPESTABILE					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato						
Allegato A								
CONFINI								
garage n. 1, vano scala, distacco verso via Zezion, strada privata, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	188	2	7	C/6	2	mq 32	Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€ 165,27
Indirizzo: via Achille Zezion 31, piano terra, interno 2, Fiumicino (RM) località Isola Sacra.								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il locale accessorio con destinazione a garage si sviluppa su una superficie utile pari a mq 30,98: si accede con ingresso pedonale dal vano scala e con ingresso carrabile dall’esterno, verso l’attuale via Oscar Abello: tale accesso però risulta attualmente ridotto per la realizzazione di una tramezzatura e l’inserimento di una porta esterna. Senza titoli edilizi sono stati inoltre realizzati un angolo cottura e un locale wc.								
In generale il locale si trova conservato in buono stato.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Lo stabile su cui si trova al piano terra il locale adibito a garage, è composto da tre piani fuori terra: al piano terra ci sono due locali accessori a destinazione garage; al piano primo un appartamento descritto; al piano secondo un appartamento di altra proprietà. Si accede al vano scala dello stabile da un portone in legno: non sono presenti ascensori.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile 1: Esente IVA
Immobile 2: Esente IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile 1: conforme, con intestazione errata.

Immobile 2: difforme con intestazione errata.

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

-a1: Immobile 1: l'immobile risulta ancora in ditta alla precedente proprietà di Bottan Giovan Battista.

-a2: Immobile 2: si riscontrano difformità per la presenza di un angolo cottura, di un locale wc e della riduzione della porta di ingresso dall'esterno; l'immobile risulta ancora in ditta alla precedente proprietà di Bottan Giovan Battista.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1: Allegato N (Voltura modifica identificativo)

Immobile 2: Allegato N (Voltura modifica identificativo)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1: Allegato

Immobile 2: Allegato

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'area è ricompresa nella zona omogenea B, Zona di PRG B3a (Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa).

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Non applicabile.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Le opere di costruzione della porzione immobiliare sono state realizzate in assenza di licenza edilizia. Successivamente, in data 25 marzo 1988, con protocollo n° 7895 (n° progressivo 0375243208) è stata presentata dal proprietario precedente domanda di sanatoria presso il comune di Roma: la Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata con il n° 370/S/2009 del 09/10/2009.

La Concessione di cui sopra è stata rilasciata a seguito del pagamento dell'intera oblazione e a seguito del rilascio dei seguenti pareri favorevoli:

- N.O. Paesaggistico rilasciato in data 18/12/2003 Prot. 325/P/2003 dall'Assessorato all'Edilizia e Mobilità del Comune di Fiumicino ai sensi della L.R. 19/12/95 N. 59.

- N.O. del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali (per silenzio assenso, essendo trascorsi 60 giorni dall'invio del parere al suddetto Ministero da parte dell'Assessorato all'Edilizia e Mobilità del Comune di Fiumicino).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non rinvenuta.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1 (appartamento):

Difformità edilizie: Non sono presenti difformità edilizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 151/2021

Sanabilità:
Costi:

<i>Difficoltà edilizie, sanabilità e costi</i>
Immobile 2 (garage): Difficoltà edilizie: Sono presenti difficoltà edilizie per la realizzazione di un angolo cottura e di un bagno nella parte interna del garage; nella parte esterna si segnala la diminuzione della larghezza dell'ingresso carrabile del garage, per la realizzazione di tamponature in muratura e inserimento di una porta pedonale. Sanabilità: le opere sopra descritte non sono sanabili, per cui sarà necessario effettuare il ripristino delle stesse. Costi: i costi di ripristino ammontano ad € 4.600,00 come da allegato computo metrico (Allegato O) L'Allegato Q contiene inoltre anche la planimetria dell'immobile con indicate le difficoltà edilizie.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	No	
<i>Vincolo storico:</i>	No	
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	No	
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	No	

L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P. n. 2 sub-ambito 1 Zona C2-2;

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> non è presente condominio.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

No

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1 (appartamento)		Occupato dall'esecutato
Immobile 2 (garage)		Occupato dall'esecutato

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
		Atto di compravendita del 23/09/2003, a rogito Notaio [redacted], Rep. n. [redacted]	23/07/2021

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 151/2021

Contratti di locazione				
------------------------	--	--	--	--

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Non applicabile
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: Non applicabile

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

Immobile 1,2 (appartamento, garage): N.A.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 1		Catasto Fiumicino, foglio 1064, part. 188, sub 3	proprietà per 1/1	Trascrizione del 26/09/2003 nn.

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 2		Catasto Fiumicino, foglio 1064, part. 188, sub 2	proprietà per 1/1	Trascrizione del 26/09/2003 nn.

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : Non Applicabile
--

- <u>Giudizio di indivisibilità</u> (indicare le ragioni specifiche): si considera un unico lotto di vendita, in quanto, come specificato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria, trattasi di “..un appartamento distinto con l'interno 1, sito al piano primo con <u>annesso locale accessorio</u> adibito a garage” . Per cui il locale adibito a garage viene considerato ed approvato dalla concessione come locale accessorio dell'appartamento in questione.
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento più locale accessorio adibito a garage.
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Immobile 1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
------------	-----------------	--------------------------------	-------------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 151/2021

Appartamento piano primo		mq 103,20	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 103,2
Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti	(Balconi)	mq 22,36	30 %	mq 6,71
Vani Accessori a servizio indiretto non comunicanti	(garage)	mq 38,33	50 %	mq 19,16
			Superficie commerciale	mq 129,07
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2021 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.550,00 ÷ Max. 2.300,00	1.925,00 €/mq	1.876,00 €/mq
	BI	Min. 1.481,00 ÷ Max. 2.173,00	1.827,00 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Viene utilizzato un coefficiente Ki = 0,8 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
(Immobile pignorato)	129,07	1.500,00	€ 193.605,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 193.600,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile 2 – Locale accessorio adibito a garage				
Costo Regularizzazione abuso: non viene stimato in quanto l'abuso non è al momento sanabile.				
- Altri tipi di detrazione -				
Descrizione: per intervento di ripristino delle opere realizzate abusivamente presso il locale garage. Il costo viene calcolato in € 4.600,00 (vedasi Allegato P)				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto/(immobile pignorato)		€	Euro/00	
Immobile 1, 2		189.000,00	Centottantanovemila euro	

Civitavecchia, 01/04/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Andrea Modica

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

ALL. A – Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

ALL. B – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)

ALL. C – Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. D – Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

ALL. E – Planimetrie catastali

ALL. F – Visure Catastali

ALL. G – Estratto mappa catastale

ALL. H – Visure conservatoria

ALL. I – Concessione Edilizia in Sanatoria

ALL. L – Elaborato allegato alla C.E. in Sanatoria

ALL. M – Atto di compravendita

ALL. N – Registrazione Voltura per aggiornamento atti catastali

ALL. O – Difformità immobile 2 con computo spese di ripristino