

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 67/2022

PROMOSSA DA: SPRING SPV SRL E PER ESSA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. SA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: GEOM. GIUSEPPE BRAVI

CUSTODE: AVV. MARCO PIETROCOLA

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 (calpestable) 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, n380 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 eseguito **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

Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO ESTIMATORE, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. emesso dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, in data 16/05/2022, avendo provveduto alle indagini ed accertamenti inerenti i quesiti di cui sopra, procede all'espletamento dell'incarico redigendo la presente relazione peritale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27/05/2022	Accettazione incarico esperto estimatore eseguito attraverso canale telematico	
	Fascicolo telematico	27/05/2022	Prelevata documentazione attraverso portale PST Giustizia	
	Deposito perizia			



GEOWEB (Telematico)	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali	28/05/2022	N.C.E.U. Visura Storica immobile pignorato Comune di Fiumicino Foglio 313, Particella 2100 Sub. 519 e Particella 2100 Sub. 526, Elaborato Planimetrico Particella 2100, Planimetrie Sub. 519 e Sub. 526. C.T. Comune di Fiumicino Estratto di Mappa Foglio 313 Particella 2100	
		31/08/2022	N.C.E.U. Visura Storica Comune di Roma Foglio 313, Particella 2100 Sub. 519	
		01/09/2022	C.T. Comune di Roma Foglio 313, Particella 560 e particella 577	
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Pubblicità Immobiliare Conservatoria			
GEOWEB	(Inquadramento Territoriale)	28/05/2022	Localizzazione Immobile	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	01/09/2022	P.T.P.R. TAV. A23 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE - TAV. B23 Beni Paesaggistici, PROTEZIONE DEI PARCHI E DELLE RISERVE NATURALI	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI FIUMICINO)	Urbanistica	Permesso a Costruire n° 95 del 13/04/2004, Permesso a Costruire n° 208 del 19/11/2004, Variante al Permesso a Costruire n° 208 del 04/12/2006, DIA 26/04/2007 prot. n° 28672 – Richiesta Agibilità prot. n° 30753 del 08/05/2007		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	N.C.E.U. Visura Storica immobile pignorato Comune di Fiumicino Foglio 313, Particella 2100 Sub. 519 e Particella 2100 Sub. 526, Elaborato Planimetrico Particella 2100, Planimetrie Sub. 519 e Sub. 526. C.T. Comune di Fiumicino Estratto di Mappa Foglio 313 Particella 2100		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Locale occupato dalla [REDACTED] a seguito di contratto di locazione ultranovennale, del 17/06/2019 Registrato a Roma 4 in data 21/06/2019, trascritto il 21/06/2019 ai n. 30753/21407		
ANAGRAFE				



ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Vedasi relazione notarile Dott.sa Giulia Barbagallo presente agli atti della		
	Atto Ultravventennale	Vedasi relazione notarile Dott.sa Giulia Barbagallo presente agli atti della		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO (LOCALITA' ARANOVA)	1° Accesso	11/06/2022 ore 16,30	<i>Eseguito accesso unitamente al Custode Avv. Marco Pietrocola, presso l'immobile pignorato individuato presso il Comune di Fiumicino Via Solarussa n° 13/C (Località Aranova), in occasione del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U ha proceduto alla ricognizione dei luoghi e ad eseguire alcune fotografie che rappresentano l'intero immobile per quanto concerne il rilievo, considerata la necessità di eseguire ulteriori verifiche, si è stabilito di eseguire un secondo accesso in data 18/06/2022.</i>	
	2° Accesso	18/06/2022	<i>In occasione di questo nuovo accesso, eseguito alla presenza del [REDACTED] coniuge della [REDACTED] conduttrice dell'immobile, durante il sopralluogo in sottoscritto C.T.U. ha proceduto con il completamento dei rilievi, nonché ad eseguire ulteriori fotografie.</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	29/11/2022 ore 11,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	27/04/2022	Presente agli atti	I dati catastali e storici sono riportati nella relazione notarile
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

dall'esame di quanto contenuto nella RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA ESEGUITA dal Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, contenuta agli atti, il sottoscritto procede alla elencazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

<p>IPOTECHE:</p> <p>– IPOTECA VOLONTARIA iscritta Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2, in data 24/12/2007 RG 96095 RP 27925, a favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano C.F. 00651540585 , contro [REDACTED] quale debitore non portatore di ipoteca, gravante sull'intera proprietà degli immobili di cui al Foglio 313 del Comune di Fiumicino, Particella 2100, sub 519 e Particella 2100 sub 526 a garanzia concessione mutuo Notaio Taddei Alessandro sede Cerveteri (RM) repertorio 14182/7805 per complessivi € 600.000,00 (capitale € 300.000,00).</p>
<p>PIGNORAMENTI:</p> <p>– PIGNORAMENTO DI IMMOBILI trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 27/04/2022 RG 22614 RP 16213 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI del 26/04/2022 repertorio nr. 12508 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA sede di Roma a favore SRING SPV S.R.L. sede CONEGLIANO VENETO (TV) C.F. 05074030262 (Richiedente: EUROPA C.S. S.R.L. PER STUDIO LEGALE LUDINI VIA ALBERICO II, 33 ROMA), [REDACTED] gravante sull'intera proprietà degli immobili di cui al Foglio 313 del Comune di Fiumicino, Particella 2100, sub 519 e Particella 2100 sub 526,</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) <i>Contratto di locazione ultranovennale, Numero di repertorio 2671/1664 Notaio Parenti Francesca, trascritto il 21/06/2019 ai n. 30753/21407 a favore di [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili di cui al Foglio 313 del Comune di Fiumicino, Particella 2100 Sub. 516 e Particella 2100 Sub. 526 [REDACTED]</i></p>

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio



Il compendio peritale oggetto della presente relazione, è costituito da un immobile ad uso residenziale, facente parte di una costruzione bifamiliare, sita in Via Solarussa 13/C del Comune di Fiumicino presso la Frazione di Aranova. La zona è facilmente raggiungibile da prima percorrendo Via Michele Rosi che attraversa il centro urbano, di seguito scendendo lungo Via Siliqua avremmo la possibilità di immetterci su Via Solarussa. L'edificio, che individueremo in corrispondenza della parte terminale dell'area di parcheggio posta sulla sinistra della sede stradale, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato. Le caratteristiche costruttive sono rappresentate da struttura in c.a. con tamponature perimetrali in muratura, copertura a tetto. Al piano terra, sul fronte che si affaccia sul lato stradale si trova il portico, ricompreso all'interno della sagoma muraria, completa l'insieme, l'area di pertinenza che troviamo sia al livello del piano seminterrato che al piano terra dove insiste anche una tettoia in legno. Le finiture esterne sono del tipo usuali, con pareti intonacate al civile e tinteggiate con colori "pastello", le parti aggettanti risultano essere state eseguite in calcestruzzo a facciavista tinteggiato, manto di copertura realizzato con tegole in laterizio.

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile UNICO	Tipo : Villino posto su tre livelli di cui uno seminterrato, completo di area esterna di pertinenza in parte giardinata	
COMUNE	FIUMICINO (Loc. Aranova)	
VIA / CIVICO	Via Solarussa n. 13/C	
	SEMINTERRATO	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Open Space (cucina, pranzo, soggiorno)	mq 29,40
	Bagno	mq 4,03
	Letto	mq 12,76
	Letto	mq 9,50
	Disimpegno	mq 2,68
	Ripostiglio sottoscala	mq 1,62
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 59,99
	PIANO TERRA	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Open Space (cucina, pranzo, soggiorno)	mq 24,64
	Bagno	mq 4,30
	Disimpegno	mq 2,65
	Ripostiglio sottoscala	mq 2,11
	Letto	mq 13,30
	Letto	mq 8,70
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 55,70
	PIANO PRIMO	
	Disimpegno	mq 1,98
	Letto	mq 12,40
	Bagno	mq 3,80



TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 18,18						
SUPERFICI ACCESSORIE								
Terrazzo piano primo		mq 5,64						
Portico piano terra		mq 5,72						
Tettoia piano terra		mq 20,50						
Area d'ingresso carrabile		mq 31,30						
Area giardinata (esclusa area tettoia)		mq 170,77						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 233,93						
*alcune superfici sono state individuate graficamente								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		ALLEGATA						
CONFINI								
Via Solarussa, area di pertinenza ed unità di cui al sub. 518								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2100	519	1	A/7	4	Vani 3,5	Totale: mq 71	€ 524,20
Indirizzo: Via Solarussa 13/C Edificio A Piano S1-T-1								
48	2100	526	1	C/6	12	mq 24	Totale: mq 27	€ 96,68
Indirizzo: Via Solarussa 13/C Edificio A Piano S1								

GENERALITA'

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è rappresentato da un villino che si sviluppa complessivamente su tre piani, di cui uno seminterrato collegati attraverso una scala interna, l'edificio risulta accessibile esclusivamente attraverso le due aperture costituite da un cancello pedonale e l'altra completa di cancello carrabile, che da Via Solarussa, danno direttamente sull'area di pertinenza al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE INTERNE DEI SINGOLI PIANI

IL PIANO SEMINTERRATO si compone di uno spazio aperto dove sono posti la cucina, il soggiorno e la zona pranzo, attraverso il disimpegno si ha accesso alla zona notte dove è possibile individuare due locali adibiti a camere da letto ed un bagno completo di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco con dispositivo di comando a leva. Le finiture interne sono risultate con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco, pavimenti della stessa tipologia per la maggior parte degli ambienti, con piastrelle in gres porcellanato di colore simil cuoio, pavimento e rivestimento del bagno e dell'angolo cottura eseguiti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. Infissi in legno completi di vetro termico, porte interne in legno pantografato con specchiature lisce nella vetrata dove è alloggiata la porta d'ingresso è stata posizionata una grata in ferro.

IL PIANO TERRA, a cui è possibile accedere oltre che dalla scala interna, anche da una scala esterna posta a lato dell'area di ingresso principale che porta al piano superiore dove troviamo il portico nonché il portone di ingresso



alla villetta. La distribuzione dei locali di cui al piano terra è paragonabile a quella individuata al piano seminterrato, dalla scala interna che da portone di ingresso ci si immette in un unico ambiente che ricomprende l'angolo cottura, la zona pranzo e un piccolo soggiorno, attraverso il disimpegno si ha la possibilità di accedere alle due camere da letto presenti sul piano, al bagno ed al ripostiglio posto nel sottoscala. Le finiture interne sono costituite da intonaci al civile con soffitti tinteggiati a tempera e semilavabile sulle pareti, dove si è rilevato anche alcune parti rifinite da spatolato. I pavimenti ed i rivestimenti, sono stati eseguiti con piastrelle in gres porcellanato, il pavimento risulta di caratteristiche simili per tutto il piano, il rivestimento del bagno è stato eseguito con piastrelle di diversa tipologia. Gli infissi esterni risultano in legno, completi di persiane, le porte interne sono in legno pantografato con specchiature lisce. Il bagno risulta dotato di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco, rubinetteria cromata con dispositivo di comando a leva, cassetta ad incasso. Dal portone e dalla porta finestra di una delle camere, è possibile accedere all'esterno, dove troviamo una tettoia in legno realizzata nella parte terminale dell'edificio, attraverso la scala interna, rivestita in travertino, si accede al piano primo. L'area giardinata presente a livello del piano terra si pone lateralmente e sul retro del fabbricato, divisa dalla pavimentazione che costituisce il piano pavimento della tettoia, sul retro l'area è situata ad un piano inferiore a cui si accede attraverso alcuni gradini che si staccano dal muro che fa da contenimento alla parte superiore a livello del piano terra.

IL PIANO PRIMO si compone di disimpegno camera e bagno, completato dal terrazzo a livello ricavato nell'ambito della copertura. Le finiture interne risultano della stessa tipologia di quelle degli altri piani, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento del disimpegno e della camera in piastrelle di gres porcellanato color cuoio, pavimento e rivestimento del bagno con piastrelle di colore chiaro.

L'immobile è dotato degli impianti: elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento posti sotto traccia. Elementi radianti in alluminio, impianto di produzione di acqua calda sanitaria, con rete di distribuzione e caldaia alimentata a gas posta sulla parete esterna del terrazzo. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso buono.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Vendita del compendio peritale non soggetta ad I.V.A.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: <i>l'immobile oggetto della procedura risulta censito al Foglio 313, del Comune di Fiumicino Particella 2100 Sub. 519 e Particella 2100 Sub. 526.</i>

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



Relativamente al presente punto si riporta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, rappresenta quanto contenuto nella banca dati dei Servizi Catastali dell'Agenzia Delle Entrate, in occasione del sopralluogo si sono individuate contrariamente a quanto rappresentato dalla documentazione catastale, delle difformità riguardanti la situazione planimetrica, consistenti nella diversa distribuzione di spazi interni nonché, nella diversa destinazione dei locali posti al piano seminterrato, fusione degli stessi e cambio di destinazione dei locali al piano primo. All'esterno risulta essere stata realizzata la chiusura del portico e la realizzazione di una Tettoia in legno. La configurazione dell'area di pertinenza rappresentata nella documentazione catastale non risponde a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Dette opere risultano essere state eseguite senza titolo abilitativo specifico del quale si farà espresso riferimento nei paragrafi successivi riservati alla indicazione della conformità urbanistica.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo precedente, l'aggiornamento della rappresentazione catastale dei beni, in quanto risultante priva di titoli abilitativi, si rimanda alla definizione delle pratiche edilizie.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

ESTRATTO DI MAPPA

VISURE STORICHE

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABOTATO PLANIMETRICO

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: l'area su cui sorge il fabbricato che ricomprende il bene pignorato ricade nel P.R.G. del Comune di Fiumicino Zona B3a – ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO AD ATTUAZIONE INDIRECTA APPARTENENTI A NUCLEI URBANI CONSOLIDATI E GIA' SOTTOSPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): =====

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: in base a quanto rinvenuto presso gli archivi del Comune di Fiumicino, l'immobile di cui alla presente procedura è risultato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruzione n° 95/2004 in data rilasciato in data 13/05/2004, per la realizzazione di villini a tipologia mista (11 abitazioni e 3 uffici) sul terreno distinto al foglio 313 particelle 557 e 560;



- Permesso di Costruzione n° 208/2004 rilasciato in data 19/11/2004 quale Voltura del PdC 95/2004;
- Permesso di Costruzione n° 46/2006 rilasciato in data 06/03/2006 quale scissione voltura del PdC 208/2004
- Permesso di Costruzione n° 63/2006 rilasciato in data 30/03/2006 in variante al PdC 208/2004
- D.I.A. protocollo n° 28672 del 24/04/2007 in variante al PdC 63/2006;

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Richiesta Agibilità protocollo n° 30753 presentata in data 08/05/2007.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (al fine della definizione delle difformità riscontrate nell'immobile pignorato, in occasione del sopralluogo, il sottoscritto considerato che l'iter dei vari titoli abilitativi, come sopra indicato si è concluso con la DIA protocollo n° 28672 del 24/04/2007, è a tale procedura edilizia che farà riferimento) In riferimento al dispositivo del G.E. del 19/09/2022 si evidenzia che ad oggi non sono state rilevate procedure in atto

In considerazione del fatto che nell'immobile si siano riscontrate una serie di difformità edilizie differenziate per i vari piani, si ritiene opportuno procedere alla loro descrizione distintamente.

PIANO SEMINTERRATO

Cambio di destinazione d'uso, attraverso la trasformazione di superficie non residenziale a superficie residenziale letto, letto, bagno, cucina e soggiorno. *Le difformità riscontrate, non ricadono nell'applicabilità dell'Art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge, quanto meno dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380.* In considerazione di quanto esposto, si ritiene che si debba procedere alla riduzione in pristino delle difformità riscontrate, vista la necessità di dover intervenire sull'intero piano si indica un costo la realizzazione delle opere di ripristino di €. 200,00/mq da cui se ne deduce un importo complessivo di circa €. 12.000,00.

PIANO TERRA

Diversa distribuzione degli spazi interni, trasformazione del locale accessorio in abitazione, chiusura del portico originale presente sul lato posteriore dell'unità abitativa, dove vi è stata realizzata una camera da letto, realizzazione di modifiche alle aperure esterne, realizzazione della tettoia in legno. *Le difformità riscontrate non ricadono nell'applicabilità dell'Art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risulta di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge, quanto meno dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380.* In considerazione di quanto esposto, si ritiene che si debba procedere alla riduzione in pristino della situazione pregressa provvedendo alla rimozione dell'opere eseguite senza titolo abilitativo, il cui costo viene indicato forfettariamente in €. 15.000,00. Ripristino confine catastale

SOTTOTETTO:

Cambio di destinazione d'uso, con la trasformazione di superficie non residenziale a residenziale, disimpegno, bagno e camera, ampliamento, realizzazione terrazzo. *La presente difformità non ricade nell'applicabilità dell'Art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge, quanto meno dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380.* In considerazione di quanto esposto, si ritiene che si debba procedere alla riduzione in pristino della destinazione non residenziale



indicata nel titolo abilitativo ed alla ricostituzione delle superfici originarie. Si indicano forfettariamente in €. 10.000,00 le spese per l'attuazione delle opere descritte.

In considerazione delle situazioni di cui sopra in merito al ripristino della conformità edilizia dell'intero immobile piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto ammonta complessivamente in € 37.000,00

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) – Oneri condominiali

non risulta essere costituito alcun condominio

Spese condominiali:

Altro:

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
		SI

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Comune di Fiumicino Foglio 313, Particella 2100 Sub. 519 e Particella 2100 Sub. 526,	██████████ la quota di piena proprietà in	atto di compravendita del 21/12/2007 nr. Repertorio 14181/7804 Notaio Taddei Alessandro Sede Cerveteri (RM) trascritto il	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 27/04/2022 RG 22614 RP 16213



	regime di separazione dei beni	24/12/2007, presso Ufficio Provinciale di Roma RG 96094 RP 49484.
--	--------------------------------	---

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

<p>Descrizione: <i>PROCURA PRECIALE IRREVOCABILE in data 11/12/2018 alla Soc. AXARE VALUE S.R.L. con sede in Milano Piazza IV Novembre, 7, P.I. 10205290967 Repertorio Notaio Capparella di Civitavecchia n° 11346; PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO CON IMPEGNO BILARETALE IN DATA 17/06/2019 TRA [REDACTED] nata a Roma il 03/08/1964 [REDACTED] rappresentata dalla Soc. AXARE VALUE s.r.l. con sede in Milano Piazza IV Novembre, 7, P.I. 10205290967; Contratto di locazione ultranovennale, Numero di repertorio 2671/1664 Notaio Parenti Francesca, trascritto il 21/06/2019 ai n. 30753/21407 a favore di [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili di cui al Foglio 313 del Comune di Fiumicino, Particella 2100 Sub. 516 e Particella 2100 Sub. 526 contro [REDACTED]</i></p>				
<p>Congruità del canone di locazione: <i>in relazione al quesito relativo alla determinazione della congruità del canone di locazione attualmente stabilito dal contratto di cui sopra in €. 600,00 mensili, il sottoscritto in considerazione della situazione del mercato immobiliare che inevitabilmente ha influenza sul mercato dei fitti, nonché viste le caratteristiche attuali dell'immobile ed eseguite le opportune indagini ritiene che nel caso in specie il canone di locazione sia da ritenersi al disotto dei valori medi riscontrati nell'ambito della Frazione di Aranova che si attestano ad € 850,00 mensili.</i></p>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Locazione ultranovennale	21/06/2019	27/04/2022	X	

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Opponibilità –

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:			
Immobile	Intestatario/Destinatario	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Comune di Fiumicino Foglio 313, Particella 2100 Sub. 519 e Particella 2100 Sub. 526,	[REDACTED] la di piena proprietà in regime di separazione dei beni	1/1	atto di compravendita del 21/12/2007 nr. Repertorio 14181/7804 Notaio Taddei Alessandro Sede Cerveteri (RM) trascritto il 24/12/2007, trascritto presso Ufficio Provinciale di Roma RG 96094 RP 49484 dalla PEZONE COSTRUZIONI. S.R.L. con sede in Caserta C.F. 01807740619.



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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il sottoscritto CTU considera che allo stato attuale l'immobile non presenta caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda divisibilità pertanto individua un solo lotto d'asta.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 di intera proprietà dell'immobile sito nel *Comune di Fiumicino Foglio 313, Particella 2100 Sub. 519 e Particella 2100 Sub. 526.*

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il metodo diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà. Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite secondo semestre 2021. La valutazione, ottenuta dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell'effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 0,90 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine.

• **Superficie commerciale**

LOTTO UNICO Foglio 313, Particella 2100 Sub. 519 e Particella 2100 Sub. 526.	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Piano seminterrato	mq 71,60x0,60*	100% muri perimetrali	mq 42,96



Piano terra	mq 65,40	50% muri confinanti	mq 65,40
Piano primo	mq 27,60x0,60*		mq 16,56
Accessori (terrazzo, portici, tettoia)	mq 31,86	30% della superficie	mq 9,56
Area esterna	mq 202,07	10% della superficie	mq 20,21
		Superficie commerciale	mq 154,69
* coefficiente di piano			
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Stima sintetica comparativa</i>			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
		Valore medio €/mq	
Residenziale	Val. locali	Min. 1700 ÷ Max. 2400	€/mq 2.050,00
	OMI	Min. 1800 ÷ Max. 2700	€/mq 2.250,00
			€/mq 2.150,00
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato = 2.150,00x0,90= € 1.935,00</i>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
LOTTO UNICO	154,69	1.935,00	€ 299.325,15
Valore di Mercato arrotondato			€ 299.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
COSTO RIPRISTINO CONFORMITA' EDILIZIA			€ 37.000,00
- Altri tipi di detrazione -			
Descrizione: garanzia da vizi 10% del valore di mercato			€ 29.900,00
Descrizione: locazione opponibile 10% del valore di mercato			€ 29.900,00
Totale detrazioni			€ 96.800,00
- Stima del valore di mercato (Arrotondato)			
LOTTO UNICO VILLINO	€ 202.200,00	Euro duecentoduemiladuecento/00	

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

Tarquinia, lì 15/11/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giuseppe Bravi

