

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici**

**Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Procedimento n. 348/2016

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato ing. Maura Battilocchio  
Iscritta all'Albo della Provincia di Roma al n. 28580

Il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Alessandra Dominici, del Tribunale Civile di Civitavecchia, con il Decreto del 08/01/2018, ha conferito alla sottoscritta, dott. Ing. Maura Battilocchio, l'incarico di esperto estimatore, nella Esecuzione n. 348/2016, formulando i seguenti quesiti:

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

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

-In primo luogo

se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria del Catasto sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

-In secondo luogo, se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo

od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 5) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

- 7) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) appuri, sulla scorta 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. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa

coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- b) 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 indicati. A tale fine, all'interno 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:
- c) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- d) 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 i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita
- e) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip
  - f) 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
  - g) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta ( es: atto di provenienza; certificato agibilità)
  - h) 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 all'incarico depositato in quell'occasione sia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

### **Risposta al Quesito n° 1**

E' stata verificata in via prioritaria la documentazione ipotecaria (in data 22-01-2017) attestante l'esistenza delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente ai soggetti a cui si riferisce la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

#### **Dati:**

Abitazione sita in Fiumicino, via Trincea delle Frasche 73

#### **(catastralmente)**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Fiumicino**

- **Foglio 1064, particelle sub 501 e 2103 sub 502, via Trincea delle Frasche n° 73, Piano T-1-2 - Cat A/7 - R.C. Euro 2.602,94**

### **Risposta al Quesito n° 2**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto del

Il creditore precedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto si è provveduto all'immediata acquisizione dello stesso, dal quale è emerso che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 20/09/2013 in regime di separazione dei beni (si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

### **Risposta al Quesito n° 3**

#### **Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato**

##### **Formalità contro:**

A carico di [redacted] con sede in [redacted], C.F. [redacted]

Iscrizione nn.6032/1715 del 27/02/1999 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo edilizio del 23/02/1999 a favore di Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale 00644990582;

##### **Formalità contro:**

A carico del Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Iscrizione nn.30136/6527 del 19/05/2008 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 13/05/2008 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526;

Trascrizione n. 7497/5174 del 16/02/2012, nascente da decreto di sequestro preventivo ex art. 321 cpp e 322 ter cp, emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 27/01/2012, rep. 7461, a favore di "Direzione Generale del Demanio Ministero Finanze", con sede in Roma, codice fiscale 80193210582;

Trascrizione n.5936/4265 del 11/02/2013, nascente da domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione proposta al Tribunale di Civitavecchia in data 20/12/2012, rep. 144 a favore di [redacted], con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

N.B. NEL QUADRO "D" SI PRECISA CHE: SI PROVVEDE A TRASCRIVERE L'ATTO DI CITAZIONE PROMOSSO DAL [redacted] CONTRO I SIGG.RI [redacted] E [redacted] PER SENTIRE ACCOGLIERE LE SEGUENTI CONCLUSIONI: "PIACCIA ALL'ILL.MO GIUDICE ADITO, REVOCARE GLI ATTI DI DISPOSIZIONE INDICATI E SPECIFICATI AI PUNTI 3) E 4) DELL'ATTO DI CITAZIONE E PER L'EFFETTO DICHIARARLI INEFFICACI EX ARTT. 66 L.F. E 2901 C.C. NEI CONFRONTI DEL [redacted] [redacted] GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ATTO DI CITAZIONE



VENIVANO CEDUTI IN DATA 08.01.2008 MEDIANTE ATTI DI COMPRAVENDITA STIPULATI PRESSO IL NOTAIO DOTT. FANTINI ROBERTO, QUANTO ALL'ABITAZIONE DI VIA DOBERD N. 97/A CON TRASCRIZIONE NEI RG AL N. 1773 E RP AL NUMERO 1102 CON NUMERO REPERTORIO 25157/2164, QUANTO ALL'ABITAZIONE DI VIA TRINCEA DELLE FRASCHE N.73, CON TRASCRIZIONE NEI RG AL N.1774 E RP AL NUMERO 1103 CON NUMERO REPERTORIO 25157/2165. SI PRECISA CHE NEL ██████████ LE SPESE SONO PRENOTATE A DEBITO E ANTICIPATE DALL'ERARIO.

N.B. la formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili

Trascrizione n.31273/21289 del 01/07/2016, nascente da decreto di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 21/01/2016, rep. 347, a favore di Erario dello Stato con sede in Roma, codice fiscale 80207790587;

Trascrizione n.2340/1649 del 19/01/2017 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 17/11/2016, rep. 4444 a favore di Siena Mortgages 09-6 srl con sede in Conegliano, codice fiscale 03250660960.

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA, e verificare se sono intervenuti altri creditori.**

#### **Risposta al Quesito n° 4**

Documento già acquisito e risultante dai fascicoli in atti.

#### **Risposta al Quesito n° 5**

L'immobile, sito in Fiumicino in via Trincea delle frasche 73, è così costituito:

- abitazione (di circa 300 mq) su tre piani collegati da scala interna, con annessa corte di pertinenza esclusiva.

La proprietà confina: su due lati con Via Trincea delle Frasche, con la proprietà ██████████ e con la proprietà ██████████, salvo altri.

Al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino risulta come segue:

- Foglio 1064, particelle graffate 2148, sub 501 e 2148 sub. 502, via Trincea delle Frasche n° 73, Piano T-1-2 - Cat A/7 - classe 5 - consistenza 16 vani - R.C. Euro 2.602,94

Il villino esternamente è intonacato e tinteggiato, di bianco nella parte superiore e di giallo in quella inferiore, sono inoltre presenti dei rivestimenti in mattoncini ed in porfido.

Dal civico 73, tramite cancello pedonale si entra nella proprietà privata.

Il portoncino di ingresso è di colore verde ad un'unica anta.

L'abitazione al piano terra (altezza 2,50m) è composta da un disimpegno con vano scala, da un grande soggiorno pavimentato con piastrelle (30x30) poste a rombo di colore marrone chiaro, da una cucina pavimentata con piastrelle (15x90) di colore marrone chiaro, da una cantina pavimentata con piastrelle

(30x30) poste a rombo di colore marrone chiaro, da un ripostiglio pavimentato con piastrelle (30x30) poste a rombo di colore marrone chiaro, da un bagno con pavimenti rosa e rivestimenti di colore rosa e bianco, da una palestra pavimentata con laminato di colore marrone(21x130). Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: wc, bidet, lavabo. Tutti i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, ad eccezione di quelli della palestra e del ripostiglio ~~che sono in~~ bianco con vetrocamera.

Tutti i serramenti esterni hanno le grate antintrusione di colore bianco.

Tramite scala interna si accede al piano primo.

L'abitazione al piano primo (altezza 2,95m) è composta da un soggiorno pavimentato con parquet (5x30), da uno studio, al quale si accede tramite gradino, pavimentato con parquet (5x30), da 4 balconi pavimentati con piastrelle (33x33) poste a rombo di colore rosa, da 2 camere pavimentate con parquet (5x30), da un bagno con gradino interno, pavimentato con parquet (5x30), rivestito in parte a mosaico di colore marrone beige ed in parte con piastrelle (45x33) di colore bianco e giallo sabbia, con i seguenti sanitari in ceramica bianca: lavabo, bidet, wc, doccia (70x130).

Tutti i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e con persiane in alluminio non tinteggiate.

Su uno dei balconi del primo piano è presente la caldaia (COSMOGAS) a servizio dell'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tramite scala interna si accede al secondo piano.

L'abitazione al secondo piano (altezza 2,20m) è composta da un disimpegno pavimentato con parquet (5x30), da una camera pavimentata con parquet (5x30), da un bagno, pavimentato con parquet (5x30), con i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavabo, bidet, wc; il pavimento e i rivestimenti della doccia sono a mosaico. Sono inoltre presenti due balconi, di cui uno a L ed uno rettangolare pavimentati con piastrelle (33x33) poste a rombo di colore rosa.

Tutti i serramenti esterni sono in legno ~~con~~ vetrocamera e con persiane ~~in~~ alluminio non tinteggiate.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato.

Sulla scala tra il primo e il secondo piano è presente una vetrata in vetrocemento.

Per quanto concerne il giardino, di circa 610 mq, è parzialmente pavimentato in porfido ed in parte è adibito a posto auto con accesso dal civico 75. E' presente una piscina di dimensioni 5x10. Il muro di cinta verso i confinanti è intonacato con soprastanti tegole, mentre quello su strada è intonacato con soprastante ringhiera.

L'immobile appare in buone condizioni di conservazione.

### **Risposta al Quesito n° 6**

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

### **Risposta al Quesito n° 7**

La variazione catastale per aggiornare le planimetrie dell'abitazione verrà fatta da un tecnico incaricato dall'acquirente, previo esito positivo dell'istanza presentata in comune.

### **Risposta al Quesito n° 8**

Nel P.R.G. del Comune di Fiumicino, l'unità immobiliare si trova in zona urbanistica [redacted] completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti - Sottozona "B3a" zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.

### **Risposta al Quesito n° 9**

L'immobile è difforme rispetto al titolo abilitativo.

E' stato realizzato con:

- Concessione edilizia n. 19/c/98 rilasciata il 10/03/1998 prot. 9858/92.

Con prot. 5349 del 30/01/2004 è stata presentata una richiesta di sanatoria per opere eseguite senza autorizzazione ai sensi dell'art. 32 della L 326/2003, la quale non è stata rilasciata.

Le predette opere senza autorizzazione riguardano la chiusura del piano piloty e l'ampliamento del piano secondo con il relativo cambio di destinazione da servizi a residenziale.

Con prot. 1183 del 08/01/2008 è stata presentata una richiesta di parere, la quale non ha avuto seguito.

Agli atti non risultano presentate altre istanze per l'unità immobiliare in oggetto.

Attualmente l'immobile, oltre agli abusi sopra descritti, presenta delle ulteriori volumetrie al piano terra, mentre al piano primo risulta una diversa distribuzione interna.

Al piano secondo non è stato realizzato l'ampliamento richiesto con prot.5349 del 30/01/2004, ma è presente una diversa distribuzione e destinazione degli spazi, nonché una diversa distribuzione delle finestre.

Nel giardino è presente una piscina con le seguenti dimensioni: 5 m x 10 m, realizzata senza autorizzazione.

Per ciò che concerne l'ampliamento al piano terra, la realizzazione della piscina e l'eventuale realizzazione dell'ampliamento al piano secondo, non possono essere sanati.

Le altre modifiche prive di autorizzazione possono essere sanate tramite presentazione di una SCIA postuma e istanza di recupero del sottotetto in comune (5.000,00 € circa per oneri concessori e presentazione SCIA, alla quale deve essere aggiunto il compenso per il tecnico incaricato), previo nulla osta da parte dei vicini.

L'immobile, presentando abusi edilizi, è privo del Certificato di Agibilità.

#### **Risposta al Quesito n° 10**

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### **Risposta al Quesito n° 11**

L'immobile attualmente risulta occupato dal sig. [REDACTED] e dalla [REDACTED] affidata congiuntamente con il coniuge separato, ma collocata presso il padre.

#### **Risposta al Quesito n° 12**

Documentazione non necessaria.

#### **Risposta al Quesito n° 13**

L'immobile non è soggetto ad usi civici, è invece sottoposto ai seguenti vincoli:

- Legge 431/85 art. 1 quinquies
- D.Lgs 42/04 (Legge 1497/39)
- P.T.P.R. Tav A zona Paesaggio degli insediamenti urbani – proposta di modifica dei PTP vigenti
- P.T.P.R. Tav B zona lett. C) e D) bellezze panoramiche e proposta di rettifica: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione art. 143 co 5 lett. B D.Lgs. 42/2004
- Vincolo aeroportuale art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione: - Superficie di orizzontale da metri 46 a metri 46
- Rischio idrogeologico Aggiornamento Decreto segretariale n. 58/2016 (reticolo secondario) – ricade in zona Rischio R4
- Rischio idrogeologico Aggiornamento Decreto segretariale n. 49/2016 (reticolo principale) – ricade in zona parte in Rischio R4 e parte in Rischio R3

#### **Risposta al Quesito n° 14**

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria esclusiva dell'immobile pignorato in forza di un atto regolarmente trascritto.

#### **Risposta al Quesito n° 15**

Il bene pignorato, costituito da un abitazione, è vendibile in un unico lotto.

## Risposta al Quesito n° 16

### Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è costituito da un villino unifamiliare;

- l'immobile è ubicato nel comune di Fiumicino in via Trincea delle Frasche 73;
- si sviluppa su 3 piani fuori terra (piano terra – piano 1-2), dove al civico 73 di via Trincea delle Frasche, insiste l'accesso all'immobile esecutato;
- ha destinazione residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è buono;
- Sono stati riscontrati i seguenti abusi:
  - al piano terra: chiusura del piano piloty, realizzazione di ulteriore volumetria e realizzazione di una piscina;
  - al piano primo: diversa distribuzione interna;
  - al piano secondo: diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso, modifica delle finestre.

#### **nonché dei seguenti coefficienti:**

- **Stato locativo:** L'immobile attualmente risulta occupato dal sig. [REDACTED] e dalla [REDACTED], affidata congiuntamente con il coniuge separato, ma collocata presso il padre.
- **Proprietà:** [REDACTED], nato a [REDACTED] il 1° [REDACTED] [REDACTED]: "proprietà per 1/1";
- **Piano:** terra, primo e secondo;
- **Stato di conservazione:** buono;
- **Luminosità:** discretamente luminoso;
- **Esposizione e vista:** mista;
- **Tipologia:** civile Abitazione;
- **Riscaldamento:** si "metano".

L'altezza dei locali varia da ml. 2,20 (secondo piano), ai ml. 2,95 (primo piano) ai ml. 2,50 (piano terra).

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

la superficie commerciale dell'immobile è di mq 274,41 netti, così calcolati:

- la superficie dell'appartamento al primo piano è pari a 104,76 mq;
- la superficie del piano terra è pari a 164,50 mq, equivalenti alla superficie ragguagliata di 57,57 mq (35%);
- la superficie del piano secondo è pari a 43 mq, equivalenti alla superficie ragguagliata di 15,05 mq (35%);

- la superficie dei balconi è pari a 97 mq, equivalenti alla superficie raggugiata di 24,25 mq (25%);
- la superficie del giardino è pari a 610,67 mq, equivalenti fino a 25 mq alla superficie raggugiata di 61,07 mq (10%) e per la parte eccedente (585,67 mq) equivalente a 11,71 mq (2%), per un totale di 72,78 mq;

la superficie complessiva commerciale dell'immobile è pertanto di 329,29 mq lordi.

**Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 2.000,00.**

**Mq 329,29(lordi)x €/mq 2.000,00 = € 658.580,00 (valore di mercato)**

**Decurtando l'importo necessario per riportare l'immobile allo stato di progetto per ciò che riguarda il piano terra e per il ripristino dell'area giardinata, ritenuto uguale ad € 58.580,00, si ottiene un valore di mercato pari ad**

**€ 600.000,00, da cui, decurtando l'importo relativo alla presentazione delle istanze per sanare il piano primo e secondo e per ~~ricreare~~ l'abitabilità, ovvero € 10.000,00, si ottiene**

**€ 590.000,00 (valore di mercato)**

**Diconsi eurocinquecentonovantamila/00**

## **FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:**

### **1. VENDITA UNICO LOTTO:**

**€ 590.000,00 (valore di mercato)**

**Diconsi eurocinquecentonovantamila/00**

### **2. DATI CATASTALI:**

**Comune di Fiumicino:**

**Foglio 1064, particelle graffate 2148, sub 501 e 2148 sub.**

**502, via Trincea delle Frasche n° 73, Piano T-1-2 - Cat A/7 -**

**classe 5 - consistenza 16 vani - R.C. Euro 2.602,94**

### **3. CONFINI:**

**La proprietà confina: su due lati con Via Trincea delle Frasche,  
con la proprietà [REDACTED] e con la proprietà [REDACTED] salvo  
altri.**

**PREZZO BASE D'ASTA:**  
**€ 590.000,00 (valore di mercato)**  
**Diconsi eurocinquecentonovantamila/00**  
**Via Trincea delle Frasche, 73**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- A) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- B) Verbale di accesso;
- C) Atto di provenienza;
- D) Planimetria - visura;
- E) Documentazione fotografica;
- F) Accesso agli atti al comune di Fiumicino-Concessione edilizia e istanza sanatoria;
- G) Valori OMI;
- H) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati;
- I) Descrizione dettagliata del bene;
- L) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

**Civitavecchia, lì 09-01-2019**

IL C.T.U.  
Ing. Maura Battilocchio