

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 159/2021
PROMOSSA DA: Intesa San Paolo SPA
CONTRO: Emmedueoerre srl

GIUDICE: DOT.T.SSA Alessandra Dominici
C.T.U.: Arch. Massimo Pantanelli
CUSTODE: Avv. Barbara La Rosa

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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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



7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Massimo Pantanelli con studio a Civitavecchia via del Tiro a Segno n. 12, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 17071;

- in data 19.11.2021 veniva nominato CTU nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 159/2021
- In data 30.11.2021 depositava l'accettazione dell'incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito.

Descrizione: L'immobile oggetto di stima peritale è sito nel comune di Fiumicino, località Isola Sacra, via Arsia n.18/a ed è costituito dall'area di superficie 519mq circa, censita al catasto alla sez. B (Roma) foglio 1059, particella 478, diventato, per variazione del 29/05/2014 protocollo RM0363668, censito al catasto alla sez. B (Roma), foglio 1059, particella 2283 di 519mq circa. L'area è stata oggetto di **permesso di costruire 164/2009** presentato con Istanza prot.n.82073 del 22.11.2007, rilasciato 24.08.2009, e **Comunicazione di Inizio Lavori** (CIL) del 04.02.2010 prot.n.9598. L'area si presenta all'attualità con la costruzione incompleta dell'edificio oggetto di permesso di costruire. Di seguito si descrive l'edificio. Trattasi di un edificio residenziale composto da n.6 unità immobiliari su di un lotto avente accesso tramite servitù di passaggio, gravante sulla particella 96 ubicata sul fronte strada di via Arsia. La superficie utile abitabile è distribuita su tre livelli, rialzato (piano terra), primo e secondo.

Al piano rialzato sono presenti 2 alloggi bilocali, con accesso dal pianerottolo condominiale. I due alloggi si trovano ad 08 m dal piano giardino e sono composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto singola, servizi e ampio portico esterno. Gli alloggi al piano rialzato sono dotati di giardino privato con posto auto con accesso esclusivo. Una scala li collega con il piano sottostante (seminterrato) adibito a cantina

Al piano primo sono presenti 2 alloggi bilocali, con ingresso dalla scala condominiale composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto singola, servizi ed ampi balconi.

Al secondo piano sono presenti 2 alloggi bilocali con accesso dalla rampa di scale condominiale e composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto singola, servizi ed ampi balconi. Tramite una rampa di scala interna i due appartamenti sono collegati con il piano soprastante con lavatoio e stenditoio.

La copertura dell'edificio è piana a terrazzo non praticabile.

In prossimità del vano scala condominiale vi è lo spazio per i restanti 4 posti auto di pertinenza degli alloggi al piano primo e secondo.

L'edificio non è stato concluso, i lavori non sono stati portati a termine, non risulta comunicazione di sospensione delle attività di cantiere. L'edificio si presenta realizzato in parte. Le aree giardino e parcheggio non sono definite, le scale condominiali sono al grezzo, gli appartamenti risultano privi dei serramenti (porte e finestre) privi di porte interne ed ogni arredo per i bagni; la maggior parte degli ambienti interni non ha il pavimento (ndr. Alcune stanze e alcuni balconi ed il terrazzo sono pavimentati); i bagni sono dotati degli impianti, alcuni necessitano della realizzazione di parte del massetto; gli appartamenti hanno: gli impianti elettrici predisposti (ndr. La maggior parte con i fili elettrici e i corrugati); gli impianti per l'angolo cottura, l'illuminazione, idrico, igienico, di condizionamento, di riscaldamento con la predisposizione dei tubi per i termosifoni. L'esterno è intonacato. La struttura dell'edificio è travi, pilastri, solai in laterizi e cemento.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	30.11.2021	<i>Accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico	22.11.2021	<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia	15.11.2022	Invio copia alle parti il 23.10.2022	
SISTER (Telematico)	Catasto	22.11.2021	<i>Visure, estratto mappa ispezione ipotecaria</i>	
	Conservatoria		<i>(Tipo Ispezione di verifica)</i>	
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	22.11.2021	<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	



	<i>territoriali)</i>			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Domanda 20.01.2022_ Risposta 28.01.2022 (negativa) nuova domanda 22.02.2022_ accesso atti 17.03.2022_ permesso di costruire 164/2009 presentato con Istanza prot.n.82073 del 22.11.2007, rilasciato 24.08.2009, e Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) del 04.02.2010 prot.n.9598. Parere paesaggistico		
UNIV. AGRARIA		(Tipo attestazione usi civici)		
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		(Tipo Certificato di Matrimonio)		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	14/12/2021	(Tipo Positivo)	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si/No	
CASI DI OPPO NIBILITA’	Contratti di locazione		Si/No	
	Assegnazione della casa coniugale		Si/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	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	26/08/2021		
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

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



- **Immobile ...** - **Tipo** : terreno censito al catasto alla sez. B (Roma) foglio 1059, particella 478, diventato, per variazione del 29/05/2014 protocollo RM0363668, censito al catasto alla sez. B (Roma), foglio 1059, particella 2283 - **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 in data 28/09/2011 ai numeri 50313/9814 per euro 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 400.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Civitavecchia Spa, sede di Civitavecchia, codice fiscale 04274411000 e contro la società Emmedueoerre Srl sede in Roma codice fiscale 09926681009
PIGNORAMENTI: Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Roma2 in data 10/08/2021 ai numeri 47127/34168 a favore di Intesa San paolo Spa, sede di Torino codice fiscale 00799960158 e contro la società Emmedueoerre Srl sede in Roma codice fiscale 09926681009
SEQUESTRI: np
DOMANDE GIUDIZIALI: np
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: np
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Società Emmedueoerre Srl	No
PROVENIENZA (1. F): Emmedueoerre Srl sede in Roma codice fiscale 09926681009 diventa proprietaria per la quota 1/1 con atto di permuta del 31/03/2009 ricevuto dal Notaio Fantini Roberto, in Fiumicino (Rm), numero 26885/2715 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 in data 21/04/2009 ai numeri 23861/12436 da Elisabetta Figuccio, nata a Trapani (Tp) il 06/10/1945 CF FGCLBT45R46L331M	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Elisabetta Figuccio nata a Trapani (TP) il 06/10/1945 codice fiscale: FGCLBT45R46L331M divenne proprietaria per la quota di 1/1: - con atto di donazione del 23/07/1990 ricevuto dal Notaio Paolo Silvestro, in Roma (RM), numero 24725/4892 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 01/08/1990 ai numeri 68305/39290; - con atto di divisione del 03/02/2000 ricevuto dal Notaio Bissi Fabrizio, in Roma (RM), numero 1800/937 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 02/03/2000 ai numeri 8053/5305.	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: NP
-e2 – Certificato di matrimonio: NP



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...		Tipo :						
COMUNE								
VIA / CIVICO								
PIANO/INTERNO								
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
			mq					
			mq					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato						
CONFINI								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
							Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...		Tipo : ENTE URBANO				
COMUNE		FIUMICINO				
VIA / CIVICO		VIA ARSIA N.18A				
TIPO COLTURA						
TOTALE SUPERFICIE		Mq 519				
SERVITU'						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato				
CONFINI						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE A						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
1059	2283		Ente Urbano	05 19		
Indirizzo:						
CARATTERISTICHE INTERNE						
Trattasi di un edificio residenziale composto da n.6 unità immobiliari su di un lotto avente accesso tramite servitù di passaggio, gravante sulla particella 96 ubicata sul fronte strada di via Arsia. La S.U.L è distribuita su tre livelli, rialzato, primo e secondo.						
Al piano rialzato sono presenti 2 alloggi bilocali, con accesso da pianerottolo condominiale. I due alloggi si trovano ad						



0,80 mt dal piano giardino e sono composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto singola, servizi e ampio portico esterno. Gli alloggi al piano rialzato sono dotati di giardino privato con posto auto con accesso esclusivo. Una scala li collega con il piano sottostante (seminterrato) adibito a cantina

Al piano primo sono presenti 2 alloggi bilocali, con ingresso dalla scala condominiale composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto singola, servizi ed ampi balconi.

Al secondo piano sono presenti 2 alloggi bilocali con accesso dalla rampa di scale condominiale e composti da soggiorno con angolo cottura, camera da letto singola, servizi ed ampi balconi. Tramite una rampa di scala interna i due appartamenti sono collegati con il piano soprastante con lavatoio e stenditoio.

La copertura dell'edificio è piana a terrazzo non praticabile. Gli spazi comuni sono al grezzo (scale e pianerottoli), le porte e gli infissi delle abitazioni mancanti, solo alcune stanze sono pavimentate, gli impianti sono stati predisposti al di sotto del massetto di posa per le pavimentazioni che è presente in tutti gli ambienti tranne in alcuni servizi igienici, le pareti sono quasi tutte completamente intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico, idrico, del gas, dei servizi sono stati predisposti (ndr. alcuni cavi elettrici sono presenti), i balconi e i terrazzi sono in gran parte pavimentati.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il lotto si presenta all'attualità con la costruzione incompleta dell'edificio oggetto di permesso di costruire.

In prossimità dell'ingresso al vano scala condominiale non vi è lo spazio per i restanti 4 posti auto di pertinenza degli alloggi al piano primo e secondo.

I prospetti sono intonacati, l'area a giardino e le aree di pertinenza dell'edificio devono essere ancora definite, le facciate hanno balconi aggettanti con parapetti in muratura, all'ultimo piano c'è un piano servizi con copertura piana.

L'edificio è realizzato con struttura portante, travi e pilastri, in cemento armato e solai in cemento armato e laterizio. Non è presente l'ascensore.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Immobile ...-----

Immobile ...-----

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: I dati catastali indicati nel pignoramento non corrispondono ai dati catastali attuali

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

-a1:

-a2:

-a3: l'immobile identificato al Catasto Terreni al Foglio 1059, particella 478, Sezione B (Provincia di Roma) è stata soppressa il 29/05/2014 e la soppressione ha generato al foglio 1059 la particella 2283. Il 21/03/2016 (per Variazione territoriale del 06.03.1992 in atti dal 21.03.2016 Legge Reg. 25) la particella viene trasferita dalla Sezione B H501B, del Comune di Roma alla Sezione A M297A del comune di Fiumicino.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile ...-----

Immobile ...-----



Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile ... -----
Immobile ... -----

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

Strumento urbanistico comunale: PRG vigente: Zona B2/a (Zona di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature)

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Per la realizzazione dell'edificio è stato presentato regolare domanda per un permesso di costruire il 22/11/2007 prot. n.82073, rilasciato con il n. 164/2009 il 25/08/2009 e Comunicazione Inizio Lavori presentata il 04/02/2010 prot. n.9598.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: np

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)
Immobile ...
Difformità edilizie:
Sanabilità:
Costi:

<i>Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)</i>

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	Vincolo di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali (art. 136, art. 142 D.Lgs 42/2004)	
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: np
Spese straordinarie già deliberate: np



<i>Spese condominiali: np</i>
<i>Altro: np</i>

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

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile...		
Immobile...		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile In via Arsia n.18a Comune di Fiumicino	Emmedueorre srl 1/1	atto di permuta del 31/03/2009 ricevuto dal Notaio Fantini Roberto, in Fiumicino (Rm), numero 26885/2715 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 in data 21/04/2009 ai numeri 23861/12436 da Elisabetta Figuccio, nata a Trapani (Tp) il 06/10/1945 CF FGCLBT45R46L331M	Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Roma2 in data 10/08/2021 ai numeri 47127/34168 a favore di Intesa San paolo Spa, sede di Torino codice fiscale 00799960158 e contro la società Emmedueorre Srl sede in Roma codice fiscale 09926681009

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i>

<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:	Atto di pignoramento notificato 21/06/2021
--------------------------------	--

Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile In via Arsia n.18a Comune di Fiumicino	Emmedueoerre srl	Foglio 1059, particella 478, Sezione B (Provincia di Roma) è stata soppressa il 29/05/2014 e la soppressione ha generato al foglio 1059 la particella 2283	1/1	con atto di permuta del 31/03/2009 ricevuto dal Notaio Fantini Roberto, in Fiumicino (Rm), numero 26885/2715 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma2 in data 21/04/2009 ai numeri 23861/12436 da Elisabetta Figuccio, nata a Trapani (Tp) il 06/10/1945 CF FGCLBT45R46L331M

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:-----
Lotto 2:-----
Lotto 3:-----

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> -----
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: viste le caratteristiche del bene e lo stato di fatto del bene si ritiene di dar luogo ad un unico lotto di vendita
Più lotti:

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

L'edificio viene suddiviso per tipi di alloggi, verranno separatamente valutati stabilendone il Valore di Mercato attuale nella ipotesi di fine lavori e di nuova costruzione. Successivamente verrà detratta al Valore di mercato complessivo dell'edificio l'utile di impresa e al valore di costruzione così determinato, verrà sottratta la percentuale corrispondente ai costi di costruzione non sostenuti più le spese da sostenere.

- **Superficie commerciale alloggio tipo 1**

Immobile di Progetto		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra (1e2)				
		Mq 42,57	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 42,57
Accessori	balcone	Mq 35,68	30% di 25mq e 10% di10,68mq	Mq 8,60
	giardino	Mq 45,75	10% di 34,50 e 2% di 11,25mq	Mq 3,70
	Cantina	Mq 42,00	20%	Mq 8,40
Posto auto scoperto		Mq 18,85	20%	
			Superficie commerciale	Mq 63,27
-Valore di mercato - tipo 1				
Bene	Mq		€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano terra	63,27		2475,00	€ 156.593,25
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 156.593,00	

- **Superficie commerciale alloggio tipo 2**

Immobile di Progetto	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento	Sup. ragguagliata
----------------------	-----------------	-----------------	-------------------



Appartamento piano primo (1 e 2)			(DPRn138/1998)	
		Mq 42,57	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 42,57
Accessori	Balcone	Mq 26,48	30% di 25mq e 10% di 1,48mq	Mq 7,70
			Superficie commerciale	Mq 50,27
-Valore di mercato – tipo 2				
Bene	Mq		€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano primo	50,27		2475,00	€ 124.418,25
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 124.418,00

• **Superficie commerciale alloggio tipo 3**

Immobile di Progetto Appartamento piano secondo (1 e 2)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		Mq 42,57	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 42,57
Accessori	Balcone +terrazzo	Mq 58,70	30% di 25mq e 10% di 33,7mq	Mq 10,87
	lavatoio	Mq 14,40	25%	Mq 3,60
Superficie commerciale				Mq 57,04
-Valore di mercato -tipo 3				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento piano secondo	57,04	2337,50	€133.331,00	
Valore di Mercato in cifra tonda				€133.331,00

• **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	

Valore della nuda proprietà	-----

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -	
Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi, ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali: destinazione d'uso, zona di ubicazione dell'immobile, epoca di costruzione, aspetto esterno dell'edificio, coefficiente di piano, consistenza dell'immobile, distribuzione degli spazi, tipo di orientamento/luminosità, affacci, regolarità urbanistica e catastale, valore commerciale. Il più probabile valore di mercato è stato individuato in riferimento ai lavori finiti, come alloggi di nuova costruzione. Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga ai beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Fiumicino, analizzando i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia del territorio, e le offerte delle primarie	



<i>agenzie di intermediazione presenti in zona, si è stabilito il valore più probabile di mercato.</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 2750 ÷ Max. 3000	€/mq 2875,00	€/mq 2750,00
	OMI	Min. 2000 ÷ Max. 2900	€/mq 2450,00	
	BI	2308 medio	€/mq 2308,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>In considerazione della assenza di ascensore il valore di mercato di 2750,00 euro è stato ridotto del 10% per gli alloggi del piano terra e del primo piano, e del 15% per i due alloggi del secondo piano.</i>				
-Valore di mercato compendio pignorato – (edificio in fase di costruzione)				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Tipo 1 x2 alloggi	63,27x2=126,54	2475,00	€313.186,50	
Tipo 2 x2 alloggi	50,27x2=100,54	2475,00	€248.836,50	
Tipo 3 x2 alloggi	57,04x2=114,08	2337,50	€266.662,00	
Valore di Mercato (ipotizzato a fine lavori) in cifra tonda			€828.685,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile ... - Appartamento, ecc. -----				
Costo Regolarizzazione abuso -----			€	
- Altri tipi di detrazione -				
<i>Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga ai beni immobiliari, valutando le condizioni in cui versa l'immobile, il suo stato attuale di cantiere interrotto, lavori non terminati, cantiere abbandonato da anni, considerando le necessarie lavorazioni per completare le opere di progetto e richiedere l'agibilità degli alloggi, considerati gli oneri di presentazione pratiche e tecnici, gli oneri di urbanizzazione, di costo di costruzione da versare al Comune, si ritiene di adottare il coefficiente correttivo, in detrazione sul valore di costruzione individuato pari a $V_m - U_p$ (con $U_p=20\%$), del 24% , da applicare al valore di costruzione individuato sottraendo al V_m il profitto della attività e promozione della costruzione. Quindi (V_m) 828.685-il 20%= (V_c) 690.570,83 (ndr. Valore di Costruzione approssimativo) Al valore di Costruzione sottraggo il 24% per le spese per il fine lavori comprensivo di spese tecniche, lavori e opere e imprevisti. Quindi (V_c) 690.570,83-il 24%= 552.456,65 euro. 552.456,65 corrisponde al Valore all'attualità dell'edificio in fase di realizzazione.</i>				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratte incidenza Utili di impresa, costi di costruzione non sostenuti, spese tecniche da sostenere, spese impreviste da sostenere) -				
Comune di Fiumicino	€	Euro/00		
Fiumicino località Isola Sacra, via Arsia n.18a	((828.685-(828.685x0,2))- (690570,83x0,24)	552.456,65		
Valore di mercato in cifra tonda		€ 552.500,00 (euro cinquecentocinquantaquattremilaeccinquecento)		

La presente relazione viene trasmessa alle parti per posta elettronica per presa visione. Provvederò ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire al sottoscritto almeno 15 giorni prima della data fissata per l'udienza



Civitavecchia 15.11.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Massimo Pantanelli

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

Allegati:

All1 doc fotografica

All2 Tavola Pdc

All.3 Tavola parere paesaggistico

