

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 019/2020**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: Dott.ssa **Alessandra DOMINICI**

GIUDICE (sostituto) Presidente Dott. **Francesco VIGORITO**

C.T.U.: Arch. **Angelo ANZELLINI**

CUSTODE: Dott.ssa **Giovanna ALEANDRI**

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:

1. PLANIMETRIA immobile rilevato.*pdf*
2. Documentazione FOTOGRAFICA immobile.*pdf*
3. PERIZIA conforme Garante Protezione dati Personali.*pdf*
4. Dati CATASTALI.*rtf*
5. Descrizione sintetica LOTTO.*rtf*
6. Elaborati CATASTALI.*pdf*
7. Certificato STATO CIVILE parte eseguita.*pdf*
8. Certificato MATRIMONIO parte eseguita.*pdf*
9. Certificato RESIDENZA parte eseguita.*pdf*
10. VERBALI di SOPRALLUOGO immobili.*pdf*
11. Atto di PROPRIETA' immobile.*pdf*
12. Atto di PROVENIENZA immobile.*pdf*

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; alleghi, 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

- In data **12.08.2020** veniva comunicata al sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice, dott.ssa Alessandra DOMINICI, per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe (avvenuta in data 03.07.2020).
- In data **27.08.2020** il sottoscritto formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento.
- I quesiti sono stati formulati dalla G.E. nel proprio Decreto di nomina, così come enunciati nel CAPITOLO n°1 della presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell'elaborato peritale.
- Il CTU ha stabilito per il giorno **01.09.2020** l'inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio).
- Successivamente, con l'intento di arrivare ad una corretta identificazione dell'immobile interessato, si è proceduto innanzi tutto, come richiesto nel QUESITO n°1, ad una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo telematico, ponendo particolare attenzione alle certificazioni notarile e ipo-catastale, alle visure ipotecarie del ventennio precedente il pignoramento, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l'ausilio di adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate; tutto quanto come già detto per una corretta ed inequivocabile identificazione del bene interessato dalla procedura esecutiva.
- In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli, tramite la Custode nominata dalla G.E., dr.ssa Giovanna Aleandri, avrebbe comunicato alle parti la data e l'ora del sopralluogo da effettuare presso l'immobile interessato oggetto del procedimento esecutivo. Nella fattispecie la Custode, mediante comunicazione A/R del 22.08.2020 al legale di parte esecutata, presso la quale la parte stessa aveva eletto il proprio domicilio, concordava la data del primo sopralluogo sul posto.
- Quindi in data **09.09.2020** alle ore **16:00**, come da accordi e come da verbale in atti, il CTU si recava sul luogo degli immobili in Fiumicino, in Località "Isola Sacra", alla via Giuseppe Manzelli (ove era stato fissato l'appuntamento) e insieme alla Custode dr.ssa Giovanna Aleandri ed in presenza di parte esecutata e di sua moglie, che hanno consentito regolarmente l'accesso nell'immobile, iniziava a svolgere le operazioni peritali relative al sopralluogo programmato.
- Tale sopralluogo si è svolto, come riportato nel relativo verbale in atti, regolarmente e nella maniera più serena immaginabile. Il CTU prendeva visione della situazione sia all'interno che all'esterno dell'immobile, iniziava a rilevare le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva tutte quelle informazioni necessarie alla stesura dell'elaborato peritale relativo alla consulenza tecnica.
- In data **06.10.2020** alle ore **15:30**, come stabilito per le vie brevi e come da verbale in atti, il CTU si recava per una seconda volta sul luogo dell'immobile in Fiumicino, in Località "Isola Sacra", alla via Giuseppe Manzelli, ed in presenza di parte esecutata, che ha consentito l'accesso nell'immobile, proseguiva le operazioni peritali relative al sopralluogo successivo programmato.
- Tale sopralluogo si è svolto, come riportato nel relativo verbale in atti, regolarmente e nella maniera più serena immaginabile. Il CTU prendeva visione della situazione sia all'interno che all'esterno dell'immobile, rilevava tutte le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva tutte quelle informazioni necessarie alla stesura dell'elaborato peritale relativo alla consulenza tecnica.
- In seguito il CTU, in virtù di quanto visionato negli elaborati catastali, negli atti e di quanto successivamente rilevato sul posto durante i sopralluoghi, provvedeva ad intraprendere le opportune verifiche sulle autorizzazioni edilizie e sulla legittimità della costruzione dell'immobile.
- In data **08.03.2021** il CTU ha spedito al Custode, mediante posta elettronica certificata, copia della perizia tecnica provvisoria per opportuna conoscenza.
- In data **08.03.2021** il CTU ha spedito al legale della parte procedente, mediante posta elettronica certificata, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.
- In data **08.03.2021** il CTU ha spedito alla parte esecutata, mediante posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione critica allo stesso.
- Alla data del **23.03.2021** (termine limite concesso) le parti **non hanno** inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dal G.E.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	12.08.2020 27.08.2020	– <i>Nomina</i> – <i>Giuramento telematico</i>	
	Fascicolo telematico	27.08.2020	– <i>Inizio consultazioni fascicolo</i>	
	Deposito perizia	02.04.2021		
SISTER (Telematico)	Catasto	08.09.2020	– <i>Planimetria catastale</i> – <i>Visura storica catastale</i> – <i>Estratto di Mappa catastale (Wegis)</i>	06
	Conservatoria	02.04.2021	– <i>Visure</i>	
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	08.09.2020 24.02.2021	– <i>Inquadramento Urbanistico</i> – <i>Documentazione Fotografica</i>	02
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali Urbanistici</i>	24.02.2021	– <i>Individuazione Vincoli sul sito</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sportello Unico per l'Edilizia	– <i>Permesso di Costruire n°171/2005 del 19.10.2005</i> – <i>Permesso di Costruire in Variante n°93/2007 del 24.05.2007</i> – <i>Denuncia Inizio Attività edilizia in Variante del 14.10.2008 protocollo 81084</i> – <i>Termine Lavori comunicato il 04.12.2008 protocollo 96339</i> – <i>Domanda agibilità presentata il 26.07.2010 protocollo 60943</i> – <i>Richiesta (degli uffici) di integrazione della domanda di agibilità spedita il 07.09.2011 prot. 67862</i>		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune Fiumicino Comune Frascati	– <i>Certificato Stato di Famiglia / Residenza</i> – <i>Certificato di Matrimonio</i>		07-09 08
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	– <i>Atto di compravendita</i>		11
	Atto Ultraventennale	– <i>Atto di divisione</i>		12
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo 1	09.09.2020 ore 16:00	<i>Positivo come da verbale</i>	10
	Sopralluogo 2	06.10.2020 ore 15:30	<i>Positivo come da verbale</i>	10
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12.04.2021 ore 13:00		

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

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C) - c1		05.10.2020	Non presente	No
Certificato notarile – vedi quesito 1.C) - c2	Presente	05.10.2020		Si
Segnalazioni al Giudice: – In atti (fra i documenti catastali) è presente solo l'estratto di mappa catastale				

Quesito 1.B) 1.G)

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

- **Immobile:** Residenziale al piano terra (rialzato rispetto alla via G. Manzelli) – Via Giuseppe Manzelli n°-- , interno n°--. In NCF Comune di Fiumicino al Fg.1063; P.lla 2946; Sub.no 37, Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 3 vani – Superficie Catastale totale 57,00 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 49,00 mq – Rendita €.534,53
- **Tipo:** Appartamento posto su un unico livello
- **Altri procedimenti giudiziari:** No

<p>IPOTECHE:</p> <p>– Roma 2, Iscrizione nei RG / RP ai nn° 38604 / 11097 del 15.06.2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto n°153320 / 7265 del 13.06.2005 Notaio *****, in favore di ***** con sede in *** Cod.Fisc. 00367210515, contro ***** con sede in ***** Cod.Fisc. *****.</p> <p>Unità negoziale 1.</p> <p>– Fiumicino NCT Fg.1063, P.lla 1072, Località “Isola Sacra”, terreno di Are 22, Ca 65;</p> <p>– Fiumicino NCT Fg.1063, P.lla 2815, Località “Isola Sacra”, terreno di Are 45, Ca 19;</p> <p>– Fiumicino NCT Fg.1063, P.lla 2817, Località “Isola Sacra”, terreno di Are 69, Ca 52;</p> <p>– Fiumicino NCT Fg.1063, P.lla 2820, Località “Isola Sacra”, ente urbano di Are 34, Ca 70;</p> <p>– Fiumicino NCT Fg.1063, P.lla 2813, Località “Isola Sacra”, terreno di Are 48, Ca 35;</p> <p>– Fiumicino NCT Fg.1063, P.lla 2197, Località “Isola Sacra”, terreno di Are 15, Ca 90.</p> <p>Importo totale a garanzia mutuo 25'000'000,00 Euro, importo capitale 10'000'000,00 Euro, durata 15 anni.</p>
<p>PIGNORAMENTI:</p> <p>– Roma 2, Trascrizione nei RG / RP ai nn°4003 / 2834 del 29.01.2020, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobiliare, atto giudiziario n°3827 dell' 08.01.2020, Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia, Cod. Fiscale *****; in favore di ***** con sede in *****, Cod. Fiscale *****, 1/1 di piena proprietà, contro ***** nato a ***** (***) il ***** Cod. Fiscale *****; 1/1 di piena proprietà, gravante sugli immobili dell'Unità negoziale 1:</p> <p>– Fiumicino NCF Fg. 1063, P.lla 2946, Sub. 37, Località “Isola Sacra”, Via Giuseppe Manzelli, appartamento di tipo civile, vani 3, interno 14, posto al piano terreno.</p>
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
***** (parte eseguita)	No (proprietario dal 2011 alla data del pignoramento)
<p>PROVENIENZA (1. F): – L'atto di provenienza ultraventennale, non rilevato in atti, sarà depositato in qualità di allegato alla presente – La Relazione Notarile risale sino al seguente atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento: – Per la quota di 1/1 ad una successione legittima (n°5, vol.4289 dell'Ufficio del Registro di successione legale data morte 06.12.1958 di Roma 3) trascritta in data 03.02.1964 ai nn°10191 / 7078 dei RG / RP;</p>	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):</p> <p>– ***** (parte eseguita), ha acquistato:</p> <p>– <u>Unità negoziale 1:</u> (appartamento tipo civile in Fiumicino NCF Fg.1063, P.lla 2946, Sub. 37 – 1/1 piena proprietà) dalla ***** sede in ***** Cod.Fisc.*****, con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2011 ai nn°53815/33808 dei RG/RP – Roma 2;</p> <p>– <u>Unità negoziale 2:</u> (enti comuni in Fiumicino NCF Fg. 1063, P.lla 2946, Sub.ni 15-16-17-18-19-20-21-22-23-39 – 1/1 piena proprietà) dalla ***** sede in ***** Cod.Fisc.*****, con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2011 ai nn°53815/33808 dei RG/RP – Roma 2;</p> <p>– ***** sede in Roma Cod.Fisc. *****, ha acquistato:</p> <p>– <u>Unità negoziale 1:</u> (appartamento tipo civile in Fiumicino NCF Fg.1063, P.lla 2946, Sub. 37 – 1/1 piena proprietà) dalla ***** sede in ***** Cod.Fisc.*****, con atto di compravendita trascritto in data 20.06.2011 ai nn°33534/20979 dei RG/RP – Roma 2;</p> <p>– ***** sede in ***** Cod.Fisc. *****, ha acquistato:</p> <p>– <u>Unità negoziale 1:</u> (terreni in Fiumicino NCT Fg.1063, P.lle 2197-2813 – 1/1 piena proprietà) da ***** nata a ***** Cod.Fisc. *****, con atto di compravendita trascritto in data 31.12.2004 ai nn°78949/49196 dei RG/RP – Roma 2;</p> <p>– ***** sede in ***** Cod.Fisc. *****, ha acquistato:</p> <p>– <u>Unità negoziale 1:</u> (terreni in Fiumicino NCT Fg.1063, P.lle 2817-2820 – 1/1 piena proprietà) da ***** nato a ***** Cod.Fisc. *****, con atto di compravendita trascritto in data 31.12.2004 ai nn°78947/49194 dei RG/RP – Roma 2;</p> <p>– ***** sede in ***** Cod.Fisc. *****, ha acquistato:</p> <p>– <u>Unità negoziale 1:</u> (terreni in Fiumicino NCT Fg.1063, P.lle 1072-2815 – 1/1 piena proprietà) da ***** nata a ***** Cod.Fisc. *****, con atto di compravendita trascritto in data 31.12.2004 ai nn°78946/49193 dei RG/RP – Roma 2;</p> <p>– ***** nata a ***** Cod.Fisc. *****, ha acquistato:</p> <p>– <u>Unità negoziale 1:</u> (terreni in Roma Sezione B NCT Fg.1063, P.lle 1072-87-407-408-1071) da ***** nata a ***** Cod.Fisc. *****, per 1/3 di piena proprietà, da ***** nata a ***** Cod.Fisc. ***** per 1/3 di piena proprietà, da ***** nato a ***** Cod.Fisc. ***** per 1/3 di piena proprietà, con atto di divisione trascritto in data 21.07.1983 ai nn°52473/39675 dei RG/RP – Roma 1;</p> <p>– ***** nato a ***** Cod.Fisc. *****, ha acquistato:</p> <p>– <u>Unità negoziale 2:</u> (terreni in Roma Sezione B NCT Fg.1063, P.lle 1067-1069) da ***** nata a ***** Cod.Fisc. *****, per 1/3 di piena proprietà, da ***** nata a ***** Cod.Fisc. ***** per 1/3 di piena proprietà, da ***** nato a ***** Cod.Fisc. ***** per 1/3 di piena proprietà, con atto di divisione trascritto in data 21.07.1983 ai nn°52473/39675 dei RG/RP – Roma 1;</p> <p>– ***** nata a ***** Cod.Fisc. *****, ha acquistato:</p> <p>– <u>Unità negoziale 3:</u> (terreni in Roma Sezione B NCT Fg.1063, P.lle 1074-1075) da ***** nata a ***** Cod.Fisc. *****, per 1/3 di piena proprietà, da ***** nata a ***** Cod.Fisc. ***** per 1/3 di piena proprietà, da ***** nato a ***** Cod.Fisc. ***** per 1/3 di piena proprietà, con atto di divisione trascritto in data 21.07.1983 ai nn°52473/39675 dei RG/RP – Roma 1.</p>	

Quesito 1.E)

<p>-e1 – Certificato di Stato Civile: – Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto detto certificato sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata</p>
<p>-e2 – Certificato di matrimonio: – Vista l'esistenza di rapporto di coniugio tra parte eseguita e moglie, in data ***** a ***** , il certificato di matrimonio sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata</p>

– Dall'atto di acquisto dell'immobile (avvenuto in data 13.10.2011) si evince che parte eseguita era celibe

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile Unico	Tipo: Appartamento residenziale							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via Giuseppe Manzelli n°***							
PIANO/INTERNO	Terra (rialzato), interno n°**							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERFICIE CALPESTABILE			
	Piano Terra				mq 042, 50			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 042, 50				
Accessori dell'immobile				SUPERFICIE CALPESTABILE				
Terrazzi o Balconi				mq 027, 40				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato n°2				
PLANIMETRIA RILEVATA				Allegato n°1				
CONFINI								
L'unità immobiliare confina con: – Area condominiale comune; – Scale comuni e area di accesso; – Interno n°**; – Il tutto salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1063	2946	37	2	A/2	4	3 Vani	Totale: mq 57,00 Escl. aree scoperte: mq 49,00	€ 534,53
Indirizzo: Via Giuseppe Manzelli al civico n°**								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile si presenta con una zona giorno composta da un ambiente unico destinato a soggiorno pranzo con angolo cottura, poi da una porta, che immette nella zona notte, attraverso un piccolo disimpegno si passa ad una camera da letto matrimoniale ed un bagno provvisto di cabina doccia. In particolare, dal soggiorno, mediante una generosa apertura vetrata, e dalla camera da letto matrimoniale si accede, allo stesso piano, ad una pertinenza esterna esclusiva scoperta completamente pavimentata (terrazza). Mentre dall'interno del bagno si può accedere ad un balconcino chiuso con infisso vetrato, provvisto anche di uno spazio adibito alla caldaia dell'impianto termico autonomo. Complessivamente nell'immobile le rifiniture sono apprezzabili, anche se alcune parti, ad esempio la mancanza della finestra nell'angolo cottura e la chiusura del balconcino, si rilevano in contrasto con i titoli edilizi abilitativi.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
La localizzazione e l'accesso all'immobile avviene dalla Via Giuseppe Manzelli al civico n°**, all'interno n°** del complesso residenziale "*****" composto da residenze oltre area condominiale comune, ubicato a circa m 1'500 dal mare. La struttura della costruzione è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura, la copertura di competenza (colonna verticale all'immobile) è del tipo a due falde inclinate a tetto, le superfici murarie esterne sono rifinite mediante intonaco al civile e tinteggiatura finale. Precisamente l'accesso all'immobile avviene dalla citata Via G. Manzelli al civico n°**, poi passando attraverso un'area condominiale comune di accesso, leggermente rialzata rispetto al piano stradale, attraverso scale esterne o rampe per disabili, si arriva ad una parte comune esterna pavimentata (piano terra) da dove un portoncino immette in un'altra parte condominiale comune coperta, all'interno della quale si accede all'interno n°** interessato.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte
Immobile <i>Lotto Unico</i> Tipo: <i>Appartamento residenziale</i>
<i>Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, in seguito alla consultazione con il Custode delegato alla vendita si è deciso di rispondere in tal modo al seguente quesito:</i>
<i>– La parte esecutata è una persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;</i>
<i>– L'immobile esecutato non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto. Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.</i>

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
<i>I dati presenti nel pignoramento sono i seguenti.</i>
<i>– Porzione immobiliare sita in Comune di Fiumicino (RM), Località "Isola Sacra", facente parte del Lotto 2 denominato "Le Viole", nel complesso condominiale denominato "Le case tra i campi", alla Via Giuseppe Manzelli n°**, e precisamente:</i>
<i>– Appartamento posto al piano terra distinto con l'interno **, composto di tre vani catastali, confinante con scale comuni, area di accesso comune, appartamento distinto all'interno **, salvo altri.</i>
<i>– Tale porzione è distinta al NCF di Roma nel modo seguente:</i>
<i>– Fg.1063, P.lla 2946, Sub.no 37, Zona Censuaria 7 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 3 vani – Rendita €.534,53.</i>

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

-a1: -----

-a2: (modestissime differenze)
<i>Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:</i>
<i>– La Zona Censuaria attuale risulta essere la "2" invece che la "7";</i>
<i>– I dati Catastali attuali risultano più dettagliati grazie all'integrazione con "Superficie Catastale totale 57,00 mq", e "Superficie Catastale escluse aree scoperte 49,00 mq".</i>

-a3: -----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile <i>Unico Residenziale P.T. (rialzato)</i> – <i>In NCF Comune di Fiumicino al Fg.1063; P.lla 2946; Sub.no 37.</i>
Tipo <i>Appartamento.</i>
<i>In merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo negli immobili interessati sono emerse le seguenti difformità:</i>
<i>– Rappresentazione nella planimetria catastale della tamponatura della finestra nell'angolo cottura, rilevata in contrasto con la finestra riportata nei titoli edilizi abilitativi.</i>
<i>In seguito a quanto affermato relativamente alle difformità fra le autorizzazioni alla costruzione, quanto si è rilevato sul posto e gli elaborati catastali, si è ritenuto necessario procedere nel modo seguente:</i>
<i>– L'autorizzazione edilizia, la reale situazione costruttiva dell'immobile e gli elaborati catastali dovrebbero risultare del tutto concordi. Nello specifico però non si possono correggere gli elaborati catastali senza prima avere una precisa corrispondenza non solo con la reale situazione costruttiva ma anche con l'autorizzazione edilizia. Quindi nel merito</i>

non si è ritenuto utile alcun intervento (catastale) in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare i costi delle parti difformi sanabili, quelli eventuali delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine quelli del conseguente costo degli aggiornamenti / variazioni catastali. Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile Residenziale P.T. (rialzato) – In NCF Comune di Fiumicino al Fg.1063; P.lla 2946; Sub.no 37.

Tipo Appartamento.

Elaborati catastali acquisiti:

Sono stati acquisiti la Planimetria Catastale e le Visure Storiche Catastali dell'immobile in quanto in atti era presente solo l'Estratto di Mappa Catastale (Wegis)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumenti urbanistici comunali:

- **Piano Regolatore Generale** di Fiumicino, approvato mediante D.G.R. n°162 del 31.03.2006; le N.T.A. del suddetto Strumento così disciplinano la suddetta area:
 - Essa viene disciplinata come **Zona “B”** (mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti): la Zona “B” di PRG comprende le aree edificate fuori dal centro storico, quelle semi-edificate o in corso di edificazione; è normata dall'Articolo 53 delle NTA del PRG che prevede in questa zona interventi finalizzati alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla trasformazione equilibrata dei tessuti esistenti.
 - In particolare essa viene disciplinata come **SottoZona “B_{3a}”** (zone di completamento ad attuazione indiretta dei tessuti appartenenti ad ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa): la **SottoZona “B_{3a}”** comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo. Nella fattispecie è normata dall'articolo 54.6 delle NTA del PRG.
- **Piano Particolareggiato Esecutivo** – Nucleo 39 Isola Sacra, approvato mediante D.G.R. n°930 del 08.11.2005; le N.T.A. del suddetto strumento urbanistico attuativo (come modificate in sede di approvazione del PPE con D.G.R. n°225 del 21.04.2006) così disciplinano la suddetta area interessata dall'immobile esecutato:
 - Essa viene disciplinata come **Zona di nuova edificazione mista** (prevalentemente residenziale) inserita nei comprensori da convenzionare. Trattasi di zona a destinazione residenziale e non residenziale (commerciale e artigianale) da attuare previa “convenzione”.
 - Nella fattispecie è normata dagli articoli 30-31-32-33 delle NTA del PPE.
- **Tutela paesaggistica regionale**, con riferimento al **D.Lgs. 42/2004**, l'area risulta interessata dal Vincolo Dichiarativo imposto dalla normativa mediante il **D.M. 22.05.1985**.
In particolare, con riferimento alla Sentenza della Corte Costituzionale 17 novembre 2020 n°240, in merito all'annullamento della deliberazione del Consiglio Regionale n°5 del 02 agosto 2019 recante “Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), la Direttiva in merito alla disciplina paesaggistica da applicare nel caso di beni sottoposti a vincolo dichiarativo (art. 134, comma 1, lett. a) e art. 136 del D.Lgs. 42/2004):
 - Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 24/1998, in quanto disciplina sicuramente più restrittiva, **sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico, restauro conservativo**. Il tutto con le tutele di legge che prescrivono l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica prospettica.

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La costruzione è stata autorizzata mediante i titoli abilitativi così come di seguito specificato:

- **Permesso di Costruire (PdC) n°171/2005** rilasciato in data **19.10.2005**
- **Permesso di Costruire (PdC) in Variante n°93/2007** rilasciato in data **24.05.2007**
- **Denuncia di Inizio di Attività edilizia (DIA) in Variante presentata in data 14.10.2008** protocollo n°81084

– **Termine Lavori** comunicato in data **04.12.2008** protocollo n°**96339**
Dal sopralluogo effettuato e dagli atti visionati l'immobile, rispetto alle autorizzazioni rilasciate, presenta le difformità così come di seguito specificato:
– Nell'angolo cottura non si rileva la presenza della finestra così come riportata nelle autorizzazioni edilizie e lo stesso vale per la chiusura vetrata del balconcino, pertanto tale circostanza evidenzia la mancanza della conformità con i titoli edilizi abilitativi e con la planimetria catastale;

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

- **Domanda** per la certificazione di **agibilità** in data **26.07.2010** protocollo n°**60943**
- **Richiesta integrazione** (da parte degli uffici) della documentazione presentata nella domanda di agibilità del **07.09.2011** prot. **67862**, nella quale si richiedeva di depositare:
 - Collaudo delle opere di urbanizzazione
 - N.O. Idraulico rilasciato dall'Autorità di Bacino competente (del Fiume Tevere)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile Unico Residenziale P.T. (rialzato) – In NCF Comune di Fiumicino al Fg.1063; P.Illa 2946; Sub.no 37.

Tipo Appartamento.

Difformità edilizie:

- Nell'angolo cottura non si rileva la presenza della finestra così come riportata nelle autorizzazioni edilizie e lo stesso vale per la chiusura vetrata del balconcino; pertanto tali circostanze evidenziano la mancanza della conformità con i titoli edilizi abilitativi (e nel caso dell'assenza di finestra nell'angolo cottura, con la planimetria catastale);
- Mancanza di dichiarazione di agibilità: sospesa (non respinta) in attesa della documentazione richiesta, ma con termini di integrazione scaduti.

Sanabilità:

- Tali difformità sono sanabili e di conseguenza il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie è possibile **mediante SCIA postuma** in Sanatoria (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380), oltre la rimozione delle parti difformi non sanabili. Dopo la legittimazione dell'immobile bisognerà **predisporre l'aggiornamento della planimetria catastale**

Costi per il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie: €. 8'600,00

- SCIA postuma in sanatoria (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380), comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria, parcella professionale, tasse professionali
- Aggiornamento **planimetria catastale**, comprensivo di parcella professionale, diritti catastali, tasse professionali
- Ripristino della conformità del balcone mediante la **rimozione e lo smaltimento** delle superfici finestrate

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	-----	Assente
Vincolo storico:	-----	Assente
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	-----	Assente
Vincolo di indivisibilità:	-----	Assente

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: -----
Spese straordinarie già deliberate: -----
Spese condominiali: -----
Altro: -----

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva **non sono emersi** diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli, o usi civici.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile Appartamento Residenziale	L'immobile è libero in quanto occupato dalla parte esecutata	-----

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatarario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento Residenziale	***** Parte esecutata	Atto di acquisto il 13.10.2011 Trascritto 17.10.2011	In data 29.01.2020 Ai nn°4003/2834 dei RG/RP

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

Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	In data 29.01.2020	-----	-----
Contratti di locazione	-----	In data 29.01.2020	-----	-----

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, L'immobile **non** è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato in quanto la proprietà esecutata ha dichiarato di occuparlo personalmente con la propria moglie, come certificazioni comprovanti il relativo stato civile/di residenza.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
Non necessario in quanto l'immobile **non** è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato

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

Non necessaria in quanto a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		Notificato in data 08.01.2020 nelle mani della moglie *****		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (Fg, P.Illa, Sub.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento Residenziale	***** (parte esecutata)	Fg.1063, P.Illa 2946, Sub.no 37	1/1	In data 17.10.2011 ai nn°53815/33808 dei RG/RP

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: -----

Lotto unico

- Giudizio di indivisibilità (ragioni specifiche):

Vista la specifica situazione immobiliare, ovvero unico appartamento di modeste dimensioni, il CTU ritiene che lo stesso interessato dalla procedura esecutiva **non sia affatto suscettibile di separazione in natura.**

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: <i>Avendo già espresso compiutamente il giudizio di indivisibilità, in seguito nell'elaborato peritale si procederà alla stima dell'intero compendio pignorato e nella fattispecie si consiglia successivamente di procedere alla vendita dello stesso mediante un unico lotto, così come si presenta e come precedentemente identificato.</i>
Più lotti: -----

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Immobile unico		Superficie lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano Terra (rialzato)		mq 044, 00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 051, 00
Accessori	Terrazza	mq 024, 00 (>10 mq)	mq (24,00+2,00)*0,25=6,50 mq	mq 006, 50
	Balcone	mq 003, 50 (<10 mq)	mq (03,50+0,50)*0,33=1,32 mq	mq 001, 32
	Cantina	-----	-----	-----
			Superficie commerciale	mq 058, 82

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

La *stima degli immobili* è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo "*guida alla stima delle abitazioni*" edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi, con il **metodo diretto comparativo**, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:

- Il principio dell'**ordinarietà** in quanto condizione normale
- La **comparazione** del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona
- La considerazione di probabili **aggiustamenti del valore** ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti **K_i** riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all' interno del condominio, le proprie caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale **S_c** (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al mq (**V_a**), ove:
 - $V_a = K_i \cdot V_m$
 - **K_i** è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali
 - **V_m** è il valore medio commerciale al mq della zona

In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata **V_m** è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale **S_c** sarà data dalla superficie lorda **S_l** aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente **K_i** sarà dato dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:

- **K₁** esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona
- **K₂** esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari
- **K₃** esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria o dei complementi che si dovranno sostenere
- **K₄** esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito
- **K₅** esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili
- **K₆** esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.)
- **K₇** esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili
- **K₈** esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$$

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento Residenziale	Agenzia Locale	1'900.00 ÷ 2'300.00	€/mq 2'100.00	€/mq 2'000.00
	O.M.I.	1'600.00 ÷ 2'400.00	€/mq 2'000.00	
	Borsino Imm.re	1'900.00	€/mq 1'900.00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Con riferimento alla DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

Il coefficiente (K_t) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

– **Qualità dell'edificio o del condominio** contenitore rispetto a quelli medi della zona ($K_1 = 0-2$) = 1, 00

– Presenza nell'edificio o nel condominio di **servizi non ordinari** ($K_2 = 0-2$) = 1, 00

– Caso di **spese condominiali di manutenzione straordinaria** o di **completamento** da sostenere ($K_3 = 0-2$) = 1, 00

– Probabile apprezzamento nel caso che l'immobile produca **reddito** ($K_4 = 1-2$) = 1, 00

– Considerazioni in funzione del **taglio** o della **superficie** dell'immobile ($K_5 = 0-2$) = 1, 05

– Considerazioni in funzione della **posizione** dell'immobile (piano, vista, posizione, rumori, ecc.) ($K_6 = 0-2$) = 0, 90

– Considerazioni in funzione delle **caratteristiche intrinseche** dell'immobile ($K_7 = 0-2$) = 1, 00

– Considerazioni in funzione del proprio **stato di manutenzione** ($K_8 = 0-2$) = 1, 05 .

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 1,00$$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 1,00 \cdot € 2'000,00 / mq = € 2'000,00 / mq$$

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento Residenziale	58,82	2'000,00	€. 117'640,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€. 117'600,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – quesito 4.E) -

Immobile Residenziale P.T. (rialzato) – In NCF Comune di Fiumicino al Fg.1063; P.Illa 2946; Sub.no 37.

Tipo Appartamento.

Costo Regolarizzazione abuso	€. 8'600,00
------------------------------	-------------

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: -----

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto UNICO	€	Euro/00
Appartamento Residenziale	€. 109'000, 00	Euro Centonovemila /00

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

Descrizione metodo: -----	
Valore della nuda proprietà	-----

Tarquinia, li 02.04.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

