

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 56/2023

*Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Dominici***
*Custode Giudiziario: **Dott. Luca Valobra***
*C.T.U.: **Arch. Maria Teresa Trapani***

Versione perizia con protezione dei dati personali

Allegato 3

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:

- **depositi entro 60 giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti**.....
- **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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** 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 **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** 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

Architetto Maria Teresa Trapani
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 56/2023

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

Descrizione:

La sottoscritta architetto Maria Teresa Trapani con studio in Fregene (RM) via Lerici n.66, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 7601

- in data 24.04.2023 veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 56/2023
- in data 28/04/2023 depositava l'accettazione dell'incarico conferitole e prestava il giuramento di rito
- in data 26/06/2023 depositava nel fascicolo telematico la relazione di stima sintetica e provvisoria
- in data 5/09/2023, prima dei quaranta giorni dalla data fissata per l'udienza, inviava alle parti la relazione peritale con allegata la documentazione fotografica
- in data 20/09/2023, la sottoscritta presentava istanza al Giudice, in riferimento alle tempistiche indicate, per l'espletamento dell'incarico
- in data 21/09/2023 veniva esonerata dal Giudice dal deposito della relazione finale con riserva di valutare, all'udienza già fissata, la necessità di concedere un ulteriore termine al deposito della relazione finale

Compendio pignorato

- **A** - Pignoramento piena proprietà: Appartamento su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo/servizi con box auto facente parte di un fabbricato quadrifamiliare ad uso residenziale - tipologia a villino, sito in via Via Gino Agostino Antoniol n. 47/49 a Fiumicino, Isola Sacra (Rm)
Appartamento piano seminterrato, terra e primo int. 2
Autorimessa piano terra int. B
Quote di proprietà:1/1
- **B** – Pignoramento proprietà per la quota di 1/6: Appartamento su due livelli, seminterrato e terra con posto auto scoperto, facente parte di un complesso edilizio ad uso misto, residenziale e commerciale - tipologia appartamento in palazzina, sito in via Giacomo Cavalli n.20 a Fiumicino, Isola Sacra (Rm)
Appartamento piano seminterrato e terra, Edificio B, int. 1
Posto auto scoperto piano terra, Edificio B, int. 1
Quote di proprietà:1/6

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A – Pignoramento per la piena proprietà

Appartamento su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo/servizi con box auto facente parte di un fabbricato quadrifamiliare ad uso residenziale - tipologia a villino, sito in via Via Gino Agostino Antoniol n. 47/49 a Fiumicino, Isola Sacra (Rm)

Appartamento piano seminterrato, terra e primo int. 2

Autorimessa piano terra int. B

Quote di proprietà:1/1

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	28.04.2023	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	28.04.2023	Consultazione fascicolo	
	Deposito relazione sintetica e provvisoria nel fascicolo telematico	26.06.2023		
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	20.06.2023	Visure catastali	Allegato 6
		03.05.2023	Planimetrie catastali	Allegato 6
		21.05.2023	Estratto di mappa	Allegato 6
	Pubblicità immobiliare	21.09.2023	Ispezione ipotecaria	Allegato 11
GOOGLE	Inquadramento territoriale	8.05.2023		Allegato 7
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Area Edilizia e T.P.L.	Richiesta Accesso agli atti in data 18.05.2023, protocollo n.106721 del 18.05.2023. Visura Fascicolo presso l'Archivio del Comune di Fiumicino il giorno 30.05.2023 e 8.06.2023: Permesso di Costruire P.D.C..106/2009 del 19.06.2009 Autorizzazione paesaggistica n. 197/A/2008 rilasciata il 17.10.2008 per sub-delega Comunicazione di fine lavori prot. 51842 del 22.06.2010 Domanda di rilascio di certificazione di agibilità prot. 51846 del 22 giugno 2010 D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prot. 69714 del 07.09.2010 Atto d'obbligo Notaio Roberto Fantini in Fiumicino del 16.12.2008 rep.n.26626/2610 registrato il 23.12.2008 al n. 3955 Certificazione di atto d'obbligo Notaio Dr. Roberto Fantini del 24.09.2010 n.28200/3278.		Allegato 7
COMUNE DI FIUMICINO	Area Strategia del Territorio	Richiesta certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici il 21.05.2023 prot. 107958 del 22.05.2023		Allegato 7

Architetto Maria Teresa Trapani
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 56/2023

AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetrie richieste in data 03.05.2023 Visure del 20.06.2023	Allegato 6	
	Pubblicità Immobiliare	Ispezione ipotecaria	Allegato 11	
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Comune di Fiumicino	Richiesto certificato di stato civile e di matrimonio in data 24.07.2023	Allegato 10	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Richiesto al Notaio dr. Roberto Fantini, Notaio in Fiumicino, atto di compravendita del 18.02.2011 Rep.28601/3469 trascritto a Roma 2 il 22.02.2011 ai nn. 5279/8472	Allegato 8	
	Atto d'obbligo	Atto d'Obbligo Notaio dr. Roberto Fantini in Fiumicino del 16.12.2008 nn.26626/2610 registrato con unico telematico il 23.12.2008 al n. 3955	Allegato 9	
	Atto Ultraventennale	Atto di compravendita per autentica Notaio dr. Roberto Fantini in Fiumicino del 24.04.2008 Rep. 25785/2373 registrato con unico telematico il 7.05.2008 al n.1510	Allegato 9	
		Richiesto all'Archivio Notarile di Roma: Atto di donazione Notaio in Genzano di Roma dr. Aldo Carrara del 9.03.1999 Rep. 17298/ trascritto a Roma 2 il 26.03 1999 ai nn.6287/9440	Allegato 9	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>FIUMICINO</i>	Sopralluogo congiuntamente al custode dott. Luca Valobra	10.05.2023 ore 11.30	negativo	
		17.05.2023 ore 14.30/16.40	positivo	
	Accesso Archivio Ufficio Tecnico	30.05.2023 ore 16.30/17.30 8.06.2023 ore 15.00/16.00	positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17.10.2023 con Giudice dott. Francesco Vigorito alle ore 13.00 21.08.2023 comunicazione di svolgimento di udienza mediante trattazione scritta		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-----			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	-----		
	Assegnazione della casa coniugale	-----		

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				

Architetto Maria Teresa Trapani
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 56/2023

Certificato notarile - vedi quesito 1.C) -c2	Certificato notarile redatto in data 14 aprile 2023 dal Notaio in Pescara dr. Gianluca Fusco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	14 aprile 2023		X
Segnalazioni al Giudice: -----				

Quesito 1.B) 1.G)

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobili siti in via Gino Agostino Antoniol 47/49 – Comune di Fiumicino - Isola Sacra (Rm) – Tipo: Villino piano seminterrato, terra, primo e autorimessa

- Appartamento piano seminterrato, terra e primo – catastalmente identificato al catasto fabbricati del medesimo comune F. 1066, p.lla 1723, sub 509 graffato con il sub 510, via Gino Agostino Antoniol n. 47, int. 2, piano S1-T-1, zc 2, categ. A/7, cl 5, consistenza vani 4, sup. catastale mq.56, totale escluse aree scoperte mq.56, Rendita Euro 650,74. Intestato a:
.....nata a C.F.per la piena proprietà
- Autorimessa - catastalmente identificata al catasto fabbricati del medesimo comune F. 1066, p.lla 1723, sub 517, via Gino Agostino Antoniol n.49, int. B, piano T, z.c. 2, cat. C/6, cl.3, consistenza mq.19, sup. catastale totale mq. 21, Rendita Euro 114,81. Intestato a:
..... nata a C.F.....per la piena proprietà

<p>IPOTECHE: si precisa che il bene pignorato risulta al ventennio libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue: a tutto il giorno 21 marzo 2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/1, di</p> <p>Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Roma 2 in data 7 maggio 2021 ai nn 3958/25174 a favore di e contro per la piena proprietà di 1/1</p> <p>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Roma 2 in data 22 febbraio 2011 ai nn. 1598/8473, somma totale garantita euro 394.560,00. A favore di e contro</p> <p>Atto d’obbligo edilizio trascritto a Roma 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 45915/77668 di formalità a favore del e contro</p>
<p>PIGNORAMENTI: Pignoramento immobiliare trascritto a Roma 2 il 21 marzo 2023 ai nn.10523/15701, emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 2.03.2023 n.378 a carico della signora, come sopra generalizzata ed a favore della signora, per la piena proprietà</p>
<p>SEQUESTRI: </p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI: </p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: </p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) </p>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<p>Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso i competenti uffici, per l’immobile di cui trattasi risulta il seguente quadro della provenienza al ventennio</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alla signora, come sopra generalizzata, il diritto di proprietà sui beni immobili oggetto della presente procedura, è pervenuto per acquisto dalla con sede in, C.F., con Atto di Compravendita a rogito Notaio dr. Roberto Fantini, Notaio in Fiumicino, del 18.02.2011 Rep.28601/3469 trascritto a Roma 2 il 22.02.2011 ai nn. 5279/8472 	<p>Allegato 8</p>

<p>PROVENIENZA: La proprietà del bene, in precedenza, era pervenuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla, sopra generalizzata, con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita del Notaio dr. Roberto Fantini del 24.04.2008 Rep. 25785/ trascritta a Roma 2 il 8.05.2008 ai nn. 15341/27597 per aver edificato su terreno ricevuto dalla signora, nata a il....., C.F. e nata a .....il, C.F..... - alle signore, sopra generalizzate, la proprietà del terreno era pervenuta dalla signora, nata a, C.F....., con atto Atto di donazione del Notaio dr. Aldo Carrara del 09.03.1999 Rep. 17298 trascritto a Roma 2 il 26.03.1999 ai nn. 6287/9440.
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: //</p>

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di stato civile:	
Richiesto all’Anagrafe del Comune di Fiumicino in data 24.07.2023 e risulta che la signora ha contratto matrimonio in.....	Allegato 10

-e2 – Certificato di matrimonio:	
Richiesto all’Anagrafe del Comune di Fiumicino in data 24.07.2023 e risulta che la signora ha contratto matrimonio in Fiumicino il con il signor in regime di.....	Allegato 10

2. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile n. 1 e n. 2	Appartamento su tre livelli, seminterrato, rialzato e primo/servizi con box auto facente parte di un fabbricato quadrifamiliare ad uso residenziale - tipologia a villino	
COMUNE	Fiumicino - Località Isola Sacra (Rm)	
VIA / CIVICO	Via Gino Agostino Antoniol n. 47/49	
PIANO/INTERNO	Piano seminterrato, terra e primo interno 2	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano Terra/Rialzato	
	Soggiorno con angolo cottura (compreso annessione garage)	mq. 43.88
	Bagno	mq. 3.76
	Piano Primo/servizi	
	Camera da letto	mq. 11.04
	wc	mq. 2.73
	Piano Seminterrato	
	disimpegno	mq 5.86
	Camera da letto	mq 17.75
	ripostiglio	mq 6.23
	Camera da letto	mq 16.43
	bagno	mq 6.62
	Totale superficie	mq.114.30
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq. 114.30
	Accessori dell’immobile	SUPERF. CALPESTABILE
	Portico	mq. 30.00
	Giardino	mq. 89.40
	Terrazzo/stenditoio	mq. 5.38
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Planimetrie Rilievo e Confronti allegato n. 1 Documentazione Fotografica allegato n. 2	

CONFINI									
Il villino, inserito in un edificio quadrifamiliare, confina con vialetto di accesso e villino n.civ.45, via Gino Agostino Antoniol e con villino n.civ.53									
Dati Catastali Attuali - N.C.E.U. Comune di Fiumicino:									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
1066	1723	509 graff sub 510	2	A/7	5	4 vani	Totale 56 mq Totale escluse aree scoperte 56 mq.	Euro 650,74	
Indirizzo: Via Gino Agostino Antoniol n. 47, int.2 piano: S1 T e 1									
1066	1723	517	2	C/6	3	19 mq	Superficie catastale totale 21 mq.	Euro 114,81	
Indirizzo: Via Gino Agostino Antoniol n. 49, int. B, p.T.									
CARATTERISTICHE INTERNE									
L'appartamento che ha tipologia a villino fa parte di un fabbricato quadrifamiliare composto di unità residenziali, tutte con accesso indipendente.									
Il villino ha corte esclusiva ed in continuità con quello confinante affaccia su via Gino Agostino Antoniol; si sviluppa su tre livelli, di cui uno seminterrato e due fuori terra, tutti collegati internamente da una scala.									
Il piano terra, rialzato di un metro dalla quota del giardino, è composto di un ambiente soggiorno/pranzo con camino, angolo cottura e bagno; attraverso la scala si raggiunge il primo piano composto da un unico ambiente con wc e terrazza/stenditoio ed il piano seminterrato composto di disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno. Dal soggiorno si accede, attraverso la portafinestra ed il portoncino di ingresso, sull'ampio portico coperto che affaccia sul giardino.									
Nelle due camere al piano seminterrato sono presenti alcuni divisori in cartongesso che delimitano le zone spogliatoio.									
Il bagno al piano interrato è dotato di vasca, doccia, water, bidet e lavabo, quello al piano primo di doccia, wc e lavabo, quello al piano terra di doccia, water, bidet e lavabo.									
L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione ad eccezione di tracce di umidità rilevate sia al piano primo, nelle pareti e sul soffitto della camera e nel bagno, sia al piano terra, sul soffitto e sulla parte alta della parete dell'ingresso e dell'angolo cottura; le finiture dei pavimenti e delle piastrelle sono di buona qualità; i pavimenti delle scale e degli ambienti, ad esclusione dei bagni, sono dello stesso formato in mattonato color cotto rosa; i pavimenti dei bagni in piastrelle di ceramica e le pareti rivestite in ceramica colorate in due diverse tonalità rosa pastello con greca; gli infissi delle finestre sono in pvc effetto legno con vetrocamera e le finestre sono tutte provviste di grate in ferro di buona qualità; le porte interne sono in legno a battente, quelle del piano seminterrato sono in parte danneggiate; il portoncino di ingresso è blindato.									
L'impianto elettrico è dotato di salvavita; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano; gli impianti idrico e idrico sanitario sono regolarmente allacciati alle reti comunali.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
La porzione del fabbricato dove è ubicato il villino confina a destra con il civico n. 53 ed a sinistra con la proprietà del villino che ha accesso dal n. civico 45. Si accede alla proprietà da via Antoniol, già via Foscolo Montini dove ci sono sia il cancello pedonale che quello carrabile scorrevole in ferro che introducono nel giardino di pertinenza esclusiva. La corte esterna è in gran parte lastricata con bullettonato in porfido e sulla parte a prato, per agevolare il camminamento, sono state poggiate lastre in cemento di diverso formato e tipo. In un angolo esterno si trova un piccolo manufatto in legno a deposito attrezzi con copertura in tegole portoghesi. Dalla corte si accede all'appartamento attraverso il portico che ha quota di calpestio rialzata di circa 1.00 metro rispetto alla quota stradale; sul portico è stato ricavato un angolo per alloggiare la lavatrice.									
L'edificio ha struttura in cemento armato con copertura piana ed in parte a tetto a più falde inclinate. L'esterno si presenta in discreto stato di manutenzione; le facciate sono intonacate e tinteggiate color crema, le finestre sono dotate di grate in ferro di protezione, i parapetti del terrazzo e del portico sono rivestiti con copertina in travertino, il manto di copertura è rifinito con tegole portoghesi di colore chiaro									
La proprietà è delimitata da muro esterno intonacato con copertina in travertino.									
Le facciate esterne del piano primo comprese le pareti del terrazzo/stenditoio e la parte interna del muro di cinta necessitano di intervento di manutenzione ordinaria delle pitture delle pareti in quanto presentano macchie di umidità e lesioni superficiali con parziale distacco di intonaco.									

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972, modificato dal D.L. 22.6.2012 n.83 art.9, si ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con lo stato dei luoghi si riscontra l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare.

Quindi risulta conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

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

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile in Fiumicino via Gino Agostino Antoniol n. 47 e 49:

- Appartamento – sub 509 e 510 graffiati int2 piano S1, T e 1
- Autorimessa – sub 517 int. B piano T

Confrontando la planimetria depositata in catasto il 12.10.2010 con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 17.05.2023 si rilevano le seguenti difformità:

Le planimetrie catastali rispettano il progetto depositato:

sub 509 - abitazione al piano terra, cantine al piano seminterrato e lavatoio con centrale tecnica e stenditoio al piano primo

sub 517 - garage al piano terra

Premesso che nello stato di fatto il villino risulta interamente ad abitazione, privo del garage e dei locali di servizio, si analizzano a seguire le difformità riscontrate nel sopralluogo:

sub 509 – abitazione:

- al piano terra non c'è il muro che separa l'abitazione dal garage che risulta quindi annesso all'abitazione ed in continuità.
- al piano primo, catastalmente identificato come lavatoio/essiccatoio, le tramezzature coincidono con quelle rilevate ma è stato ricavato un bagno al posto del locale c.t.; l'altezza del piano sottotetto è di m.2.45 invece che m.2.40; è stata aperta una porta che collega la camera con il bagno e trasformata in finestra la porta di accesso dal locale stenditoio.
- al piano seminterrato, catastalmente identificato come cantina, le tramezzature coincidono con quelle rilevate ma è stato ricavato un bagno e l'altezza rilevata è di m.2.50 e non di m.2.20.

Sub 517 – garage:

- il garage, rappresentato catastalmente come ambiente a sé con accesso unico dall'esterno, non ha il muro divisorio con l'altra unità ma è parte dell'abitazione, ha altezza variabile da m.2.85 a m.3.58, invece che m.2.20; è stata realizzata una finestra al posto dell'accesso carrabile dal giardino.

Per quanto concerne le rilevate difformità si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità.

In questa sede non si procede a rettifica catastale, in quanto, il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento del Catasto dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico; per la presentazione della variazione catastale all'agenzia del Territorio, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a € 600.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobili in Fiumicino – Località Isola Sacra, via Gino Agostino Antoniol n.47/49 – Estratto Foglio Mappa Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali scala 1:2000 F 1066 allegato B, acquisito il 21 maggio 2023

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

P.R.G. di Fiumicino approvato con Delibera Giunta Regionale n.162/2006 – Zona B sottozona B4 ambiti già sottoposti a strumento urbanistico attuativo di cui al P.P.E. 39/O Isola Sacra

E' inclusa nel P.P.E. di Isola Sacra approvato con Delibera di Giunta Regionale n 930/05

Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.146 - è incluso nel P.T.P n. 2 sub ambito 2 Zona C2-2 Area vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiumicino per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti le proprietà, al fine di accertarne la conformità, effettuata la visura in archivio nei giorni 30.05.2023 e 8.06.2023 si evince che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire P.D.C..106/2009 del 19.06.2009 per Realizzazione di un edificio composto da quattro unità immobiliari ad uso residenziale, in Fiumicino loc. Isola Sacra, via F. Montini snc
- Autorizzazione paesaggistica n. 197/A/2008 rilasciata il 17.10.2008 per sub-delega
- D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prot. 69714 del 07.09.2010 per ampliamento del piano seminterrato al di sotto della sagoma dell'edificio, dove sono ubicate le cantine e spostamento di tramezzi interni.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Domanda di rilascio di certificazione di agibilità (ai sensi dell'articolo 25 D.P.R.380/01) prot. 51846 del 22 giugno 2010

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile n. 1, int.2 appartamento e immobile n.2, int.B autorimessa, in via Gino Agostino Antoniol n.47 – Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)

A seguito di visura effettuata il 30.05.2023 presso l'archivio del Comune di Fiumicino, per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti alla proprietà, al fine di accertarne la conformità, ho rilevato che ci sono difformità importanti fra i progetti depositati e lo stato attuale dei luoghi.

Si evidenziano interventi che interessano anche parti strutturali e che sono stati presumibilmente realizzati in corso d'opera e su tutta la costruzione del fabbricato, quali cambio di destinazione d'uso del garage in abitazione con piano di calpestio rialzato di un metro dal livello stradale e posto alla stessa quota dell'appartamento ed innalzamento del solaio di copertura del garage con modifiche anche dei prospetti; si rileva inoltre il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina ad abitazione ed altre difformità.

Nel dettaglio le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono:

- Cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina ad abitazione (altezza del piano cantina h.2.50; nel progetto e nel catastale era indicata h.2.20 e nel progetto non è indicata l'altezza della parte ricavata sotto l'autorimessa
- Cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in abitazione. Il piano di calpestio del garage è rialzato di 1 metro dal livello stradale e posto alla stessa quota dell'abitazione (nel progetto il garage era previsto a livello del piano strada); non c'è il muro che dovrebbe dividere le due unità, abitazione e garage; l'altezza del locale, h media 3.21 (variabile da h.2.85 a h.3.58) è differente da quella prevista nel progetto di h. media 2.20; tali variazioni hanno comportato modifica dei prospetti parte garage.
- Cambio di destinazione d'uso nel piano sottotetto del locale c.t. a bagno; altezza del piano sottotetto h.2.45 invece che h.2.40 di progetto come è indicato anche nel catastale.
- Apertura al piano sottotetto di una porta fra la camera e il bagno, trasformazione in finestra della porta di accesso dal locale stenditoio al ex locale c.t.
- Realizzazione di manufatto in legno nel giardino

Rilevato quanto sopra l'unità immobiliare risulta **NON CONFORME ED ILLEGGITTIMA** dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Sanabilità:

- posto che il piano seminterrato non può essere trasformato in abitabile poiché mancano i requisiti igienico/sanitari (altezza, superfici finestrate) le opere ivi realizzate non sono sanabili e pertanto il piano viene considerato, ai fini della stima, interamente di servizio all'abitazione
- posto che il cambio di destinazione d'uso del garage in abitazione non gode della doppia conformità agli strumenti urbanistici (art.46 DPR 380/01)
- posto che è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/04, che non rilascia compatibilità paesaggistica per abusi che comportano aumento di volume

- posto che le suddette opere non possono essere sanate in quanto l'abuso, come si evince dall'atto di compravendita stipulato nell'anno 2011, è successivo alla Legge 24.11.2003 ultima legge in materia di condono edilizio.
- posto che il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto non gode della doppia conformità agli strumenti urbanistici (art.46 DPR 380/01); posto che il piano risulta più alto di quanto autorizzato con il PdC/74/2006 e date le difformità rilevate complessivamente nel villino, non è possibile accedere alla Legge Regionale 13/2009 (legge regionale per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) e alla Legge Regionale 2017 per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio in quanto, seppure i lavori siano stati ultimati prima del 1 giugno 2017 la norma prevede che l'edificio dove è situato il sottotetto deve essere legittimamente costruito e condonato.

Ne deriva che tali opere ad oggi **non sono sanabili** e anche difficili da ripristinare:

- visto che il ripristino dello stato autorizzato con PdC 106/2009, per riportare il locale alla sua funzione originaria di garage, comporta la demolizione del solaio di calpestio dell'autorimessa e di quello di copertura;
- ritenendo che tali interventi potrebbero compromettere la struttura dell'edificio andando ad interessare anche le unità confinanti, porzioni del fabbricato quadrifamiliare ed in particolare coinvolgerebbe l'altra unità che prospetta su via Antoniol e che in continuità presenta in facciata le stesse linee architettoniche;
- considerato che non è stata sollevata alcuna osservazione dal Comune di Fiumicino in sede di dichiarazione di fine lavori, come risulta dal documento di fine lavori depositato nel fascicolo;

la porzione ex garage, utilizzata come abitativa, nella presente stima viene valutata come superficie accessoria non residenziale/deposito.

- posto che sono state rilevate alcune difformità nel piano sottotetto, quale apertura di una porta di collegamento fra la camera ed il bagno e la trasformazione in finestra della porta dallo stenditoio alla ex c.t., trasformazione della porta garage in finestra

Ne deriva che possono essere sanate le sole opere interne mediante presentazione di CILA in sanatoria da parte del futuro proprietario, entro il termine di 120 giorni dall'assegnazione dell'immobile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le altre opere non possono accedere alla sanatoria edilizia e dovranno essere demolite. Si dovrà quindi procedere a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile, come da ultimo titolo edilizio, con la demolizione delle opere eseguite in difformità sopra descritte.

I costi per la definizione della pratica CILA in Sanatoria che comprendono oblazione, diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a € 1.800

I costi necessari per la demolizione ed il ripristino dello stato legittimo ammontano ad € 28.000. I costi per la definizione della pratica edilizia per il ripristino, i diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a circa € **8.000**.

Il totale dei costi è quindi dato da € 1.800 + 28.000 + 8.000 = € 37.800 totale complessivo

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		x
<i>Vincolo storico:</i>		x
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		x
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> -----
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> -----
Spese condominiali: -----
Altro: non c'è condominio

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

In allegato copia del verbale della seduta del 10 giugno 1999, redatto in conferenza di servizi, che accerta l'assenza del gravame degli usi civici sul territorio comunale, ricevuta dal Comune di Fiumicino con protocollo 108356 del 22 maggio 2023

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile in via Gino Agostino Antoniol n.47/49 int. 2 e B - Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)	x	Utilizzato come residenza della
La proprietà è da ritenersi libera da un punto di vista estimativo		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobili in Via Gino Agostino Antoniol n. 47/49, int.2 e B Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)	..... per la piena proprietà di 1/1	Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto è un Atto di Compravendita del Notaio dr. Roberto Fantini, Notaio in Fiumicino, del 18.02.2011 Rep.28601/3469 trascritto a Roma 2 il 22.02.2011 ai nn. 5279/8472 – data anteriore al pignoramento	Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 21 marzo 2023 ai nn. 10523/15701 all'Ufficio di Roma 2 nascente da pignoramento n 378/2023 del 2.03.2023 - Tribunale Civile di Civitavecchia A favore della signora nata a Roma il C.F. per la quota di 1/1 e contro .....sopra generalizzata

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

Si riporta a seguire quanto dichiarato dall'Ufficio Territoriale di Roma 7 Acilia:
per questo immobile risultano registrati, presso l'Ufficio territoriale di Roma 7, i seguenti contratti di locazione di cui si allega la copia:
contratto n. 2011/3T/164 (risolto in data 31/03/2012)
contratto n. 2012/3/3351(scadenza naturale in data 31/03/2016)

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Gli immobili in oggetto non risultano fra i casi previsti dal presente quesito.

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 alla signora		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Sito in Comune di Fiumicino Via Gino Agostino Antoniol n.47	F. 1066, particella 1723, sub 509 graffato con sub 510, zona cens. 2, cat. A/7, classe 5, consistenza 4 vani, sup.catastale totale 56	1/1	Atto di Compravendita del Notaio dr. Roberto Fantini, Notaio in Fiumicino, del 18.02.2011 Rep.28601/3469 trascritto a Roma 2 il 22.02.2011 ai nn. 5279/8472

int.2 Piano S1/T/1		mq, totale escluse aree scoperte 56 mq., rendita Euro 650,74		
Sito in Comune di Fiumicino Via Gino Agostino Antonioli n.49 int. B Piano T	.....	F. 1066, particella 1723, sub 517, zona cens. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 19, sup.catastale totale 21 mq., rendita Euro 114,81	1/1	Atto di Compravendita del Notaio dr. Roberto Fantini, Notaio in Fiumicino, del 18.02.2011 Rep.28601/3469 trascritto a Roma 2 il 22.02.2011 ai nn. 5279/8472

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: stante le caratteristiche si ritiene che il bene pignorato non sia divisibile in natura.
Lotto unico di vendita

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: viste le caratteristiche del bene si ritiene di dar luogo ad un unico lotto di vendita
--

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Immobile – Fiumicino Località Isola Sacra - via Gino Agostino Antonioli n 47 e 49, int. 2 e int.b Appartamento piano terra/rialzato, primo/sottotetto e seminterrato	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 40.31 esclusa la superficie garage	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 40.31
Locali cantine al piano seminterrato	mq. 64.48	mq. 64.48x50%	mq 32.24
Ex Locale Garage	mq. 19.55	mq. 19.55x60%	mq 11,73
Accessori	Locale sottotetto	mq. 22.64	mq. 22.64x50%
	terrazzo/stenditoio	mq 5.38	mq.5.38x35%=mq.
	patio	mq 32.45	mq 32.45x35%=mq.
	giardino	mq 89.40	mq 89.40x15%=mq.
		Superficie commerciale	mq.122.24

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato
Riferimento OMI – Banca dati quotazione immobiliare: Fiumicino – Fascia Periferica/Isola Sacra – Darsena (via Del Faro) Zona OMI D/1 – microzona 0 Valori di Mercato semestre 2022/2 – Elaborazioni del 7.06.2023 Ville e villini – stato conservativo normale Borsino Immobiliare – Fiumicino zona semicentrale 1 – Isola Sacra Darsena via del Faro Valori di mercato locali

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti €/mq
Val. locali	Min. 2.047 ÷ Max.2.745	€/mq 2.396	€/mq 2.282

Architetto Maria Teresa Trapani
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 56/2023

Immobile n.1 abitazione	OMI	Min.1.950 ÷ Max.2.900	€/mq 2.425	
	BI	Min. 1.578 ÷ Max.2.473	€/mq 2.026	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
In considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile complessivamente in discreto stato e che necessita di manutenzione ordinaria, si adotta il coefficiente correttivo pari al 10% del valore di mercato €/mq 2.282 – 10% = €/mq 2.054				
-Valore di mercato compendio pignorato immobile n.1 – abitazione				
	Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
	Immobile in Fiumicino Località Isola Sacra (Rm) via Gino Agostino Antoniol n 47 e 49 - int. 2 e int.B piano terra/rialzato, primo/sottotetto e seminterrato	122,24	2.054	€ 251.081
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 251.000
- Detrazione per sanatoria edilizia				
Immobile in via Gino Agostino Antoniol nn. 47 e 49 int.2 e B – Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)				
Costo Regolarizzazione abuso (1.800 + 8.000)				€ 9.800
- Altri tipi di detrazione				
Variazione catastale				€ 600
Ripristino stato dei luoghi				€ 28.000
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costi per ripristino stato dei luoghi, variazione catastale)				
Lotto		€		€
Immobile in Fiumicino Località Isola Sacra (Rm) via Gino Agostino Antoniol n 47 e 49 - int. 2 e int.B piano terra/rialzato, primo/sottotetto e seminterrato	251.000 – (9.800 + 600 + 28.000)			€ 212.600 (duecentododicimilaseicento)

Allegati:

Allegato 1 – Elaborati tecnici A

Allegato 2 – Documentazione fotografica - A

Allegato 3 – Versione della perizia con protezione dei dati personali

Allegato 4 - Foglio riassuntivo identificativi catastali - A

Allegato 5 - Descrizione del Bene - A

Allegato 6 - Documentazione catastale - A

Allegato 7 Documentazione urbanistica - A

Allegato 8 - Atto di proprietà – A

Allegato 9 Atto di provenienza – A

Allegato 10 - Certificati anagrafici acquisiti

Allegato 11 – Ispezione ipotecaria del 21.09.2023

B - Pignoramento proprietà per la quota di 1/6

Appartamento su due livelli, seminterrato e terra con posto auto scoperto, facente parte di un complesso edilizio ad uso misto, residenziale e commerciale - tipologia appartamento in palazzina, sito in via Giacomo Cavalli n.20 a Fiumicino, Isola Sacra (Rm)

Appartamento piano seminterrato e terra, Edificio B, int. 1

Posto auto scoperto piano terra, Edificio B, int. 1

Quote di proprietà: 1/6

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	28.04.2023	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	28.04.2023	Consultazione fascicolo	
	Deposito relazione sintetica e provvisoria nel fascicolo telematico	26.06.2023		
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	20.06.2023	Visure catastali	Allegato 6 b
		16.05.2023	Planimetrie catastali	Allegato 6 b
		21.05.2023	Estratto di mappa	Allegato 6 b
	Pubblicità immobiliare		Ispezione ipotecaria	Allegato 11
GOOGLE	Inquadramento territoriale	8.05.2023		Allegato 7 b
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Area Edilizia e T.P.L.	Richiesta Accesso agli atti in data 18.05.2023, protocollo n.106721 del 18.05.2023. Visura Fascicolo presso l'Archivio del Comune di Fiumicino il giorno 8.06.2023: Permesso di Costruire P.D.C..77/2006 del 19.04.2006 per Realizzazione di n. 1 edificio denominato "B" a destinazione residenziale, all'interno del comparto 17 p.p.e. nucleo 39 zona "O" di Isola Sacra, via Monte Solarolo snc Autorizzazione paesaggistica n. 17/A/2005 rilasciata il 10.02.2005 per sub-delega D.I.A. in corso d'opera prot. 1160 del 9.01.2007 per variante al PdC 77/06 per opere al piano seminterrato e più precisamente la quota di imposta della soletta di fondazione. Domanda rilascio certificato di agibilità prot. 22029 del 20.03.2008		Allegato 7 b
COMUNE DI FIUMICINO	Area Strategia del Territorio	Richiesta certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici il 21.05.2023 prot. 107958 del 22.05.2023		Allegato 7 b
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetrie richieste in data 16.05.2023		Allegato 6 b
	Pubblicità Immobiliare	Ispezione ipotecaria		Allegato 11
	Locazioni	-----		

Architetto Maria Teresa Trapani
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 56/2023

ANAGRAFE	Comune di Fiumicino	Richiesto certificato di stato civile e di matrimonio in data 24.07.2023		Allegato 10
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Denuncia di successione del 9.05.2011, registrata a Roma 7 – Acilia il 28.12.2015 al n. 1724 vol. 9990/15 trascritta a Roma 2 il 8.03.2016 ai nn. 7032/10419 Richiesto all'Archivio Notarile di Roma Atto di compravendita Notaio dr. Giovanni Parmegiani, Notaio in Roma, del 1.07.2008 Rep.81775/ trascritto a Roma 2 il 10.07.2008 ai nn. 23309/40830		Allegato 8 b
	Atto d'obbligo	Atto d'Obbligo Notaio dr. Giovanni Parmegiani in Roma del 23.03.2006 al n. 9057 a favore del Comune di Fiumicino		Allegato 9 b
	Atto Ultraventennale	Richiesto all'Archivio Notarile di Roma Atto di permuta del Notaio dr. Giovanni Parmegiani in Roma del 31.05.2006 Rep. 76597 trascritto a Roma 2 il 29.08.2007 ai nn.34441/67981 annotato di cancellazione di condizione sospensiva il 9.09.2010 ai nn. 9774/53449, che rettifica il precedente		Allegato 9 b
		Richiesto all'Archivio Notarile di Roma Atto di permuta Notaio dr. Giovanni Parmegiani in Roma del 1.12.2004 Rep. 72489/ trascritto a Roma 2 il 28.12.2004 ai nn.48423/77842 annotato di cancellazione di condizione sospensiva il 9.09.2010 ai nn. 9773/53448		Allegato 9 b
		Richiesto all'Archivio Notarile di Roma Atto di compravendita del Notaio in Roma dr. Edmondo Millozzo del 3.04.1973 rep. 12362/2472 Registrato a Roma il 13.04.73 e trascritto a Roma 2 il 13.04.1973 al n. 2597		Allegato 9 b
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
FIUMICINO	Sopralluogo congiuntamente al custode dott. Luca Valobra	10.05.2023 ore 12.05 25.05.2023 ore 14.30/16.20	negativo positivo	
	Accesso Archivio Ufficio Tecnico	8.06.2023 ore 16.00/18.00	positivo	
	TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17.10.2023 con Giudice dott. Francesco Vigorito alle ore 13.00 Comunicazione del 21.08.2023 di svolgimento di udienza mediante trattazione scritta	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-----			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		----- --	
	Assegnazione della casa coniugale		----- --	

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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C) -c2	Certificato notarile redatto in data 14 aprile 2023 dal Notaio in Pescara dr. Gianluca Fusco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	14 aprile 2023		x
Segnalazioni al Giudice: -----				

Quesito 1.B) 1.G)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobili siti in via Giacomo Cavalli 20 Edificio B int. 1 – Comune di Fiumicino - Isola Sacra (Rm) – Tipo: Appartamento su due livelli, seminterrato e terra con posto auto scoperto

Proprietà pignorata alla signora per la quota di 1/6:

- Appartamento piano seminterrato e terra – catastalmente identificato al catasto fabbricati del medesimo comune F. 1064, p.lla 2515, sub 1 graffato con il sub 2, via Giacomo Cavalli n. 20, edificio B, int. 1, piano S1-T, zc 2, categ. A/2, cl 4, consistenza vani 3.5, sup. catastale mq.87, totale escluse aree scoperte mq.84, Rendita Euro 623,62.
- Posto Auto scoperto - catastalmente identificata al catasto fabbricati del medesimo comune F. 1064, p.lla 2515, sub 17, via Giacomo Cavalli n.20, edificio B, int. 1, piano T, z.c. 2, cat. C/6, cl.1, consistenza mq.30, sup. catastale totale mq. 30, Rendita Euro 133,25.

I proprietari dei descritti immobili sono:

..... nata in il C.F..... per la piena proprietà di 4/6
nata ail C.F..... per la piena proprietà di 1/6
nata a.....C.F.....per la piena proprietà di 1/6

<p>IPOTECHE: si precisa che il bene pignorato risulta al ventennio libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue: a tutto il giorno 21 marzo 2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/6, di nata a....., C.F. Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta a Roma 2 in data 7 maggio 2021 ai nn 3958/25174 a favore di e contro per la piena proprietà di 1/6 Atto d’obbligo edilizio trascritto a Roma 2 il 23 marzo 2006 ai nn. 9057/16943 di formalità a favore del .....e contro"</p>
<p>PIGNORAMENTI: Pignoramento immobiliare trascritto a Roma 2 il 21 marzo 2023 ai nn.10523/15701, emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 2.03.2023 n.378 a carico della signora, come sopra generalizzata ed a favore della signora, per la piena proprietà di 1/6</p>
<p>SEQUESTRI: -----</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI:</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) -----</p>

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso i competenti uffici, per l’immobile di cui trattasi risulta il seguente quadro della provenienza al ventennio	Allegato 8 b

Architetto Maria Teresa Trapani
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 56/2023

<ul style="list-style-type: none"> Alla signora, come sopra generalizzata, il diritto di proprietà di 1/6 sui beni immobili oggetto della presente procedura, è pervenuto per successione del padre, nato a Roma il, apertasi il..... registrata a Roma 7 – Acilia il 28.12.2015 al n. 1724 vol.9990/15 trascritta a Roma 2 il giorno 8 marzo 2016 ai nn. 7032/10419. In catasto l'intestazione è ancora: per la quota di 1/2 ciascuno. 	
PROVENIENZA: La proprietà del bene, in precedenza, era pervenuta: <ul style="list-style-type: none"> - Ai signori, sopra generalizzati, con atto di compravendita del Notaio dr. Giovanni Parmegiani in Roma del 1.07.2008 Rep. 81775/21607 trascritto a Roma 2 il 7.08.2007 ai nn. 32470/64546 dalla - Alla, sopra generalizzata, la proprietà dell'area su cui ha edificato era pervenuta in forza di atto di permuta a rogito Notaio dr. Giovanni Parmegiani del 1.12.2004 Rep. 72489/16366 trascritto a Roma 2 il 28.12.2004 al n. 48423 e successivo atto di rettifica di permuta e di avveramento di condizioni sospensive a rogito dello stesso notaio del 31.05.2006 rep. 76597/18566 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 19.06.2006 al n.8253. - Al signor, con atto di compravendita del Notaio dr. Edmondo Millozzo del 3.04.1973 rep. 12362/2472 trascritto a Roma 2 il 13.04.1973 al n. 2597. 	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: //	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di stato civile:	
Richiesto all'Anagrafe del Comune di Fiumicino in data 24.07.2023 e risulta che la signora ha contratto matrimonio in	Allegato 10

-e2 – Certificato di matrimonio:	
Richiesto all'Anagrafe del Comune di Fiumicino in data 24.07.2023 e risulta che la signora ha contratto matrimonio in..... con	Allegato 10

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile n. 3	Appartamento su due livelli, seminterrato e terra con posto auto scoperto, facente parte di un complesso edilizio ad uso misto, residenziale e commerciale - tipologia appartamento in palazzina	
COMUNE	Fiumicino - Località Isola Sacra (Rm)	
VIA / CIVICO	Via Giacomo Cavalli n. 20	
PIANO/INTERNO	Piano seminterrato e terra Edificio B interno 1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano Terra	
	Soggiorno/pranzo/angolo cottura	mq. 24.52
	disimpegno	mq. 3.70
	Camera da letto	mq. 14.98
	bagno	mq. 4.40
	Piano Seminterrato	
	Soggiorno/Pluriuso	mq 29.12
	Camera da letto	mq 9.59
	bagno	mq 4.13
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq.90.44
	Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
	Terrazzo	mq. 20.19
	Giardino	mq. 24.92

Posto auto scoperto							mq. 30.00		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetrie Rilievo e Confronti allegato n. 1 Documentazione Fotografica allegato n. 2					
CONFINI									
Confini: La proprietà è inserita in un edificio composto di più appartamenti, confina con via Cavalli, vialetto condominiale di accesso al fabbricato sub 30, androne di accesso al fabbricato e sub. 7 e 8 La cantina confina con sub 9, sub 30 e sub 12									
Dati Catastali Attuali - N.C.E.U. Comune di Fiumicino									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
1064	2515	1 graffato con 2	2	A/2	4	3,5 vani	Totale 87 mq Totale escluse aree scoperte 84 mq.	Euro 623,62	
Via Giacomo Cavalli n.20, piano: S1 e T, int.1, Edificio B									
1064	2515	17	2	C/6	1	30 mq	Superficie catastale totale 30 mq.	Euro 133,25	
Via Giacomo Cavalli n. 20, piano T, int. 1, Edificio B									

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento oggetto di stima è sito al piano terra ed al piano seminterrato di un fabbricato che fa parte di un complesso residenziale, all'interno del comparto 17, composto da più edifici.

La proprietà, che si sviluppa su due piani, ha portoncino di ingresso al piano terra ed al piano seminterrato c'è il portoncino di ingresso agli altri locali di pertinenza esclusiva.

L'appartamento affaccia su via Giacomo Cavalli e sul vialetto condominiale, oltre il quale confine non sono visibili allo stato attuale altre costruzioni.

Il piano terra è composto di un ambiente soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno; dal soggiorno si accede alla terrazza ed al giardino di pertinenza esclusiva dove è sito anche il posto auto scoperto; attraverso la scala nel soggiorno si raggiunge il piano seminterrato composto da un soggiorno, una camera ed un bagno.

Il bagno al piano terra è dotato di vasca, water, bidet e lavabo, quello al piano interrato di lavabo, bidet doccia rialzata con gradino per agevolare lo scarico e di wc fornito di meccanismo per lo scarico forzato.

L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione; le pareti degli ambienti sono tinteggiate con colori diversi; le finiture sono di buona qualità, i pavimenti sono in mattonato color cotto rosa, quelli delle scale sono rifiniti in marmo; il pavimento e le pareti del bagno al piano terra sono rivestite con piastrelle di ceramica colorate in due diverse tonalità di verde chiaro con greca e decori, mentre il pavimento del bagno nel piano seminterrato è dello stesso tipo degli altri ambienti e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca; gli infissi delle finestre al piano terra sono in pvc effetto legno con vetrocamera e le finestre sono tutte provviste di avvolgibili in plastica e grate in ferro di buona qualità; gli infissi delle finestre al piano seminterrato sono in ferro con vetro camera e grate; le porte interne sono tutte in legno del tipo a battente; i due portoncini di ingresso sono blindati.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Si accede alla palazzina dal cancello pedonale su via Giacomo Cavalli e attraverso un vialetto condominiale si raggiunge l'androne dell'edificio che, come tutto il piano, è rialzato di circa 1 metro rispetto al livello stradale.

L'edificio dove è sito l'appartamento è compreso fra via Giacomo Cavalli, via Monte Solarolo e via Rocco Paparella; il vialetto condominiale ha accesso sia da via Giacomo Cavalli che da via Rocco Paparella, sul lato opposto, dove si trovano i due cancelli solamente pedonali; la palazzina sviluppa 3 piani fuori terra, un piano attico ed un piano seminterrato; ogni piano è composto di quattro appartamenti e nel piano seminterrato ci sono i locali cantina; ha struttura in cemento armato con tamponature in laterizio e copertura piana

Nel complesso la palazzina è in buon stato di manutenzione, le facciate sono parte intonacate di bianco e parte in cortina colore rosso, la parte esterna antistante l'androne è pavimentata con piastrelle di gres colore chiaro, la parte interna dell'androne ed il corpo scala è ben rifinita con pavimenti in marmo

L'appartamento è dotato di posto auto scoperto, nel giardino di proprietà esclusiva, con ingresso da cancello carrabile in via Giacomo Cavalli 18. Dal giardino alcuni gradini consentono l'accesso alla terrazza dell'appartamento dove affaccia il locale

soggiorno con l'angolo cottura; in un angolo della terrazza sono alloggiate la lavatrice e la caldaia. Le pavimentazioni della terrazza sono in piastrelle di gres colore chiaro, le copertine dei muretti e del muro di cinta in travertino. Una piccola parte della corte è a prato con alcuni arbusti, l'area del posto auto è pavimentata. Il muretto perimetrale, in muratura con parti in ferro, è intonacato e tinteggiato, il cancello carrabile è in ferro colore grigio.
Le facciate esterne, per la parte che riguarda la proprietà sono nel complesso in discreto stato manutentivo.

Quesito 2.B)

Ai sensi dell'Art. 10 D.P.R. 633/1972, modificato dal D.L. 22.6.2012 n.83 art.9, si ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si riscontra l'esattezza degli identificativi catastali e non dei soggetti intestatari poiché in catasto non risulta la voltura a seguito di successione del signor.....

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

In catasto non risulta la voltura della successione, l'intestazione dei beni è ancora in favore dei signori, genitori dell'esecutata, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Nell'atto di pignoramento gli immobili vengono pignorati alla signora per la piena proprietà di 1/6

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile in Fiumicino via Giacomo Cavalli n. 20, edificio B:

- Appartamento – sub 1 graffato con sub 2 int1 piano S1 e T
- Posto Auto – sub 17 int. 1 piano T

Premesso che occorre procedere all'aggiornamento della intestazione dei beni, dal confronto della planimetria depositata in catasto il 15.10.2007 con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 25.05.2023 si rilevano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato, catastalmente identificato come unico locale cantina, sono presenti pareti divisorie in muratura con vani e un bagno; l'altezza rilevata è di m.2.53 e non di m.2.10; nel catastale non è indicata la finestra nel bagno e quella del locale principale è leggermente traslata.

Per quanto concerne le rilevate difformità si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità.

In questa sede non si procede a rettifica catastale, in quanto, il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento del Catasto dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico; per la presentazione della variazione catastale all'agenzia del Territorio, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a euro 600.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobili in Fiumicino – Località Isola Sacra, via Gino Agostino Antoniol n.47/49 – Estratto Foglio Mappa Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali scala 1:2000 F 1064 allegato A, acquisito il 21 maggio 2023

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

P.R.G. di Fiumicino approvato con Delibera Giunta Regionale n.162/2006 – Zona O strumento urbanistico attuativo di cui al P.P.E. 39/O Isola Sacra Comparto n. 17

E' incluso nel P.P.E. di Isola Sacra n. 39 Comparto n.17 Zona "O"

Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.146 è incluso nel P.T.P n. 2 sub ambito 1 Zona C2-2 Area vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiumicino per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti le proprietà, al fine di accertarne la conformità, effettuata la visura in archivio nel giorno 8.06.2023 si evince che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire P.D.C..77/2006 del 19.04.2006 per Realizzazione di n. 1 edificio denominato "B" a destinazione residenziale, all'interno del comparto 17 p.p.e. nucleo 39 zona "O" di Isola Sacra, via Monte Solarolo snc
- Autorizzazione paesaggistica n. 17/A/2005 rilasciata il 10.02.2005 per sub-delega
- D.I.A. in corso d'opera prot. 1160 del 9.01.2007 per variante al PdC 77/06 per opere al piano seminterrato e più precisamente la quota di imposta della soletta di fondazione.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Per la realizzazione dell'edificio (denominato B) ad uso residenziale plurifamiliare edificato nell'area fondiaria del comparto 17 del PPE Isola Sacra è stata presentata domanda di rilascio di certificazione di agibilità (ai sensi dell'articolo 25 D.P.R.380/01) in data 20 marzo 2008 con prot. 22029

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile n. 3, int.1 appartamento con posto auto scoperto, in via Giacomo Cavalli 20 – Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)

Ponendo a confronto lo stato dei luoghi con la documentazione acquisita si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione.

Le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono:

- Cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina ad abitazione (altezza del piano cantina h.2.53; nel progetto e nel catastale era indicata h.2.10).
- Realizzazione al piano seminterrato di pareti divisorie in muratura per creare dei vani e un bagno.

Rilevato quanto sopra l'unità immobiliare risulta **non conforme ed illegittima** dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Sanabilità:

- posto che il piano seminterrato non può essere trasformato in abitabile poiché mancano i requisiti igienico/sanitari (altezza, superfici finestrate) le opere ivi realizzate non sono sanabili e pertanto il piano viene considerato, ai fini della stima, interamente di servizio all'abitazione
- posto che le suddette opere non possono essere sanate in quanto l'abuso, come si evince dall'atto di compravendita, è successivo alla Legge 24.11.2003 ultima legge in materia di condono edilizio.
- posto che il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato non gode della doppia conformità agli strumenti urbanistici (art.46 DPR 380/01).

Ne deriva che tali opere ad oggi non sono sanabili

- Pertanto, l'intero piano seminterrato viene considerato cantina, ai fini della stima, come nella sua originaria destinazione.

Posto che sono state rilevate alcune difformità nel piano seminterrato, quale la realizzazione di pareti divisorie in muratura

Ne deriva che tali opere possono essere sanate:

Le difformità interne potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di procedura CILA in sanatoria, da parte del futuro proprietario, entro il termine di 120 giorni dall'assegnazione dell'immobile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Le spese per la definizione della pratica CILA in sanatoria che comprendono oblazione, diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a € 1.800.

Immobile n.4 in via Giacomo Cavalli n. 20 – Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm).

Edificio B int.1 posto auto scoperto
 Confrontando il PdC e la DIA con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo non si rilevano difformità

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		x
<i>Vincolo storico:</i>		x
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		x
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> -----
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> -----
Spese condominiali: Dalla contabilità fornita dall'Amministratore del condominio, dr..... risulta che al 22.06.2023 le rate condominiali sono state regolarmente versate. Si evidenzia un debito di € 618,94 per saldo condominio 2022. Altro: si allega il verbale del regolamento di condominio ricevuto dall'Amministratore unitamente al rendiconto e riparto spese al 22.06.2023.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

In allegato copia del verbale della seduta del 10 giugno 1999, redatto in conferenza di servizi, che accerta l'assenza del gravame degli usi civici sul territorio comunale, ricevuta dal Comune di Fiumicino con protocollo 108356 del 22 maggio 2023

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile in via Giacomo Cavalli 20 int. 1 e A - Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)		Utilizzato come residenza dalla signora madre dell'esecutata
La proprietà è occupata dalla madre dell'esecutata signora.....		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobili in Via Giacomo Cavalli n. 20, int.1 e A Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)	..... per la piena proprietà di 1/6 per la piena proprietà di 1/6.....per la piena proprietà di 4/6	Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto è un Atto di Successione del Signor aperta il 9 maggio 2011, registrata a Roma 7 – Acilia il 28.12.2015 al n. 1724 vol. 9990/15 trascritta a Roma 2 il 8.03.2016 ai nn. 7032/10419 In catasto non risulta la voltura della successione.	Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 21 marzo 2023 ai nn. 10523/15701 all'Ufficio di Roma 2 nascente da pignoramento n 378/2023 del 2.03.2023 - Tribunale Civile di Civitavecchia A favore della signora .....nata a .....il C.F..... per la quota di 1/6 e contro sopra generalizzata

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

sulla proprietà non risulta pendente alcun contratto di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO

Atti privati	-----	-----		
Contratti di locazione	-----	-----		

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Gli immobili in oggetto non risultano fra i casi previsti dal presente quesito.

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 alla signora .....in data 2.03.2023 per la quota di 1/6. All'atto della notifica gli altri proprietari risultano e; gli immobili vengono pignorati solo pro quota alla signora		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Sito in Comune di Fiumicino Via Giacomo Cavalli n.20 Edificio B int.1 Piano S1/T	F. 1064, particella 2515, sub 1 graffato con sub 2, zona cens. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup.catastale totale 87 mq, totale escluse aree scoperte 84 mq., rendita Euro 623,62	1/6	Successione aperta il 9 maggio 2011, registrata a Roma 7 – Acilia il 28.12.2015 al n. 1724 vol. 9990/15 trascritta a Roma 2 il 8.03.2016 ai nn. 7032/10419 In catasto non risulta la voltura della successione.
Sito in Comune di Fiumicino Via Giacomo Cavalli n.20 Edificio B, int. 1 Piano T	F. 1064, particella 2515, sub 17, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 30, sup.catastale totale 30 mq., rendita Euro 133,25	1/6	Successione aperta il 9 maggio 2011, registrata a Roma 7 – Acilia il 28.12.2015 al n. 1724 vol. 9990/15 trascritta a Roma 2 il 8.03.2016 ai nn. 7032/10419 In catasto non risulta la voltura della successione.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Stante le caratteristiche si ritiene che i beni pignorati **non siano divisibili in natura**; pertanto, non si procede alla redazione di un progetto di divisione.
Si esprime il **giudizio di indivisibilità** del compendio in quanto le dimensioni sono tali che non è assolutamente possibile operare il frazionamento e non ci sono le condizioni per poter suddividere la proprietà peraltro pignorata per la sola quota di 1/6.
Si procede quindi alla stima dell'intero compendio pignorato
Lotto unico di vendita

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
viste le caratteristiche del bene si ritiene di dar luogo ad un unico lotto di vendita tenendo in considerazione quanto espresso nel giudizio di indivisibilità nel precedente punto.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Immobile n.3	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
--------------	-----------------	--------------------------------	-------------------

Fiumicino Località Isola Sacra - via Giacomo Cavalli n 20, Edificio B int. 1 Appartamento su due livelli piano terra e seminterrato		mq 62.05	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 62.05
Accessori	Locali cantine al piano seminterrato	mq. 55.80	mq. 55.80x50%	mq 27.90
	terrazzo	mq 22.39	mq 22.39x35%=mq.	mq 7.84
	giardino	mq 28.96	mq 28.96x15%=mq.	mq 4.34
			Superficie commerciale	mq.102.13
Immobile n.4 Fiumicino Località Isola Sacra - via Giacomo Cavalli n 20, Edificio B int. 1 Posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
	Posto auto scoperto	mq. 30.00		mq 30.00
			Superficie commerciale	mq 30.00

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato	
<p>Riferimento OMI – Banca dati quotazione immobiliare: Fiumicino – Fascia Periferica/Isola Sacra – Darsena (via Del Faro) Zona OMI D/1 – microzona 0 Valori di Mercato semestre 2022/2 – Elaborazioni del 7.06.2023 Abitazioni Civili – stato conservativo normale Borsino Immobiliare – Fiumicino zona semicentrale 1 – Isola Sacra Darsena via del Faro Valori di mercato locali</p>	

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Immobile n. 3 abitazione	Val. locali	Min. 1.644 ÷ Max.2.590	€/mq 2.117	€/mq 2.173
	OMI	Min.1.950 ÷ Max.2.800	€/mq 2.375	
	BI	Min. 1.643 ÷ Max.2.410	€/mq 2.026	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato
 In considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, si adotta il coefficiente correttivo pari al 5% del valore di mercato
 Valore €/mq 2.173 - 5% = € 2.064

Immobile n. 4 Posto auto	-----	-----	€/mq 587	€/mq 587
	-----	-----		
	BI	Min. 472 ÷ Max.702		

-Valore di mercato compendio pignorato immobile n.3 - abitazione			
Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile in Fiumicino Località Isola Sacra - via Giacomo Cavalli n 20, Edificio B int. 1 Appartamento su due livelli piano terra e seminterrato	102,13	2.064	€ 210.796
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 211.000

- Detrazione per sanatoria edilizia		
Immobile in via Giacomo Cavalli n. 20, Edificio B int.1 – Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)		
Costo Regolarizzazione abuso		€ 1.800
- Altri tipi di detrazione		
Variazione catastale		€ 600
Spese condominiali per saldo condominio 2022		€ 618,64
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costi per ripristino stato dei luoghi, variazione catastale)		
	€	€
Immobile in Fiumicino Località Isola Sacra - via Giacomo Cavalli n 20, Edificio B int. 1 Appartamento su due livelli piano terra e seminterrato	211.000 – (1.800 + 600+619)	€ 207.981 (duecentosettemilanovecentottantuno)

-Valore di mercato compendio pignorato immobile n.4			
Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile in Fiumicino Località Isola Sacra - via Giacomo Cavalli n 20, Edificio B int. 1 Posto Auto	30,00	587	€ 17.610
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costi per ripristino stato dei luoghi, variazione catastale)			
	€	In cifra tonda €	
Immobile in Fiumicino Località Isola Sacra - via Giacomo Cavalli n 20, Edificio B int. 1 Posto Auto	17.610	€ 17.600	
Immobile in Fiumicino Località Isola Sacra - via Giacomo Cavalli n 20, Edificio B int. 1 Appartamento su due livelli piano terra e seminterrato con posto auto	€	Euro/00	
Immobile n.3 appartamento – piano terra e primo	€ 208.000	208.000 (duecentoottomila)	
Immobile n. 4 posto auto scoperto annesso all’abitazione – piano terra	€ 17.600	17.600 (diciasettemilaseicento)	
Totale		225.600 (duecentoventicinquemilaseicento)	

Allegati:

Allegato 1b – Elaborati Tecnici B

Allegato 2 b – Documentazione fotografica - B

Allegato 3 – Versione della perizia con protezione dei dati personali

Allegato 4b - Foglio riassuntivo identificativi catastali - B

Allegato 5b - Descrizione del Bene – B

Allegato 6b - Documentazione catastale – B

Architetto Maria Teresa Trapani
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 56/2023

Allegato 7b - Documentazione urbanistica – B

Allegato 8b - Atto di proprietà - B

Allegato 9b - Atto di provenienza – B

Allegato 10 - Certificati anagrafici acquisiti

Allegato 11 – Ispezione ipotecaria del 21.09.2023

Allegato 12 – documentazione condominio

Riepilogo valore compendio pignorato

- **A:**

Immobile n.1 e 2 villino ad abitazione in via Gino Agostino Antoniol n.47/49 int. 2 e int. b – Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)

Immobile pignorato per la piena proprietà

Valore € 212.600

- **B:**

Immobile n. 3 e 4 Appartamento con posto auto scoperto in via Giacomo Cavalli n.20 Edificio B, int. 1 a Fiumicino, Isola Sacra (Rm)

Immobile pignorato per la quota di 1/6

Valore € 225.600

Fiumicino, 4.09.2023

Relazione peritale con allegata documentazione fotografica inviata in data 5.09.2023 alle parti in causa per presa visione.

Non essendo pervenute osservazioni allo scrivente CTU, la presente relazione completa di tutti gli allegati viene trasmessa, in formato elettronico, al Tribunale Civile di Civitavecchia in data odierna.

Rileggendo la perizia, mi sono accorta di aver erroneamente indicato, nelle caratteristiche esterne a pagina 10, *parapetti dei terrazzi e dei patii*; rimetto la presente relazione corretta.

Fiumicino, 16.10.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Teresa Trapani