

Francesca Martellacci
**Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia**
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 49/2023**

PROMOSSA DA: **ISEO SPV S.R.L.**

CONTRO: *********

GIUDICE: **DOTT. ssa Alessandra Dominici**

C.T.U.: **Arch. Francesca Martellacci**

CUSTODE: **Dott. Giuliano Di Stefano**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, 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 di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso *di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di*

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- 7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali **conguagli in denaro**. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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:

- 1) **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- 2) **depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis cp.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.
- 3) **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 **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;
- 4) **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 indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità);
- 5) **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.

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
 Via Decio Azzolino 79
 00168 Roma
 tel. e fax 06 6146642
 cell. 338/5620342

CAPITOLO 2 - PREMESSA

<p>Descrizione: Il Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici, del Tribunale Civile di Civitavecchia, visto l'art.173 <i>bis</i> disp. att. c.p.c., nel provvedimento del 14/06/2023, ha affidato il seguente incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, alla sottoscritta arch. Martellacci Francesca. Il Giudice ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 21/11/2023 e fissato il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il 01/11/2023.</p> <p>Il Giudice ha predisposto che il C.T.U. invii copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode eventualmente nominato entro il 07/10/2023.</p>
--

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20/06/2023	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia	01/11/2023		
SISTER (Telematico)	Catasto		Estratto di mappa, Planimetria, Visura Storica	All. 4
	Conservatoria		Ispezione di verifica	All. 1
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	All. 2
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione - CDU	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Area Strategica del Territorio	Certificato di destinazione Urbanistica rif. prot. n. 154059/2023		All. 6
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare di Roma 2	Titolo trascr. R.P. 37325 del 30/09/2005		
	Locazioni			

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
 Via Decio Azzolino 79
 00168 Roma
 tel. e fax 06 6146642
 cell. 338/5620342

ANAGRAFE		Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio della Città di Barletta	All. 1	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	10/07/2023	Positivo	All. 3
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21/11/2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Sì	05/06/2023		Sì
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (vedi all. 1)

- **trascrizione form. 37325 del 30/09/2005 (ROMA 2)** dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Tufani Maurizio, Notaio in Frascati:

a favore di *****, nato a *****, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione di beni

 *****, nata a *****, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione di beni

contro E.G.A. COSTRUZIONI S.R.L. – EDILIZIA GENERALI APPALTI con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Francesca Martellacci
**Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia**
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

dell'immobile oggetto di pignoramento

- **trascrizione form. 16716 del 07/06/2002 (ROMA 2) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Tufani Maurizio, Notaio in Frascati:**

a favore di E.G.A. COSTRUZIONI S.R.L. – EDILIZIA GENERALI APPALTI con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà

contro *****, nato a ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

***** nato a ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

dell'immobile oggetto di pignoramento

IPOTECHE: - iscrizione form. 18290 del 30/09/2005 (ROMA 2) dell'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo atto del Dott. Tufani Maurizio, Notaio in Frascati: <i>a favore della</i> Banca Delle Marche, S.p.A., con sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto: Ancona, Via Menicucci n. 4/6; <i>contro</i> ***** ***** Gravante sull'immobile oggetto di perizia
- iscrizione form. 25354 del 12/11/2007 (ROMA 2) dell'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo atto del Dott. Pinardi Marco, Notaio in Roma: <i>a favore della</i> Banca Delle Marche, S.p.A., con sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto: Ancona, Via Menicucci n. 4/6; <i>contro</i> ***** ***** Gravante sull'immobile oggetto di perizia
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
	Si
PROVENIENZA (1. F): - trascrizione form. 37352 del 30/09/2005 (ROMA 2) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Tufani Maurizio, Notaio in Frascati: <i>a favore di</i> *****, nato a *****, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione di beni	

Francesca Martellacci
**Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia**
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

	*****, nata a ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione di beni
<i>contro</i>	E.G.A. COSTRUZIONI S.R.L. – EDILIZIA GENERALI APPALTI con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà
dell'immobile oggetto di pignoramento	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
-	***** , ha acquistato i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile: in Comune di Fiumicino (RM), villino a schiera in via Siliqua, 85 riportato nel C.F. al fg 313, p.lla 1999 sub 6 – 7, cat. A/7, interno 2, piano S1-T, vani 4,5, rendita € 673,98; sub 8, cat C/6, piano S1, consistenza 28 mq, rendita € 96,89 con atto trascritto alla form. 37352 del 30/09/2005 (ROMA 2) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Tufani Maurizio, Notaio in Frascati.
-	***** , ha acquistato i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile: in Comune di Fiumicino (RM), villino a schiera in via Siliqua, 85 riportato nel C.F. al fg 313, p.lla 1999 sub 6 – 7, cat. A/7, interno 2, piano S1-T, vani 4,5, rendita € 673,98; sub 8, cat C/6, piano S1, consistenza 28 mq, rendita € 96,89 con atto trascritto alla form. 37352 del 30/09/2005 (ROMA 2) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Tufani Maurizio, Notaio in Frascati.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:
Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. **** – Parte II – Serie A – Anno ----- recuperato dal Comune di ***** , i sig.ri ***** hanno contratto matrimonio in ***** in data ***** . Nell'estratto per riassunto di matrimonio non ci sono annotazioni a margine (vedi all. 1).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Descrizione immobile

Immobil	Tipo: Villino a schiera	
COMUNE	Fiumicino (RM) – Località Aranova	
VIA / CIVICO	Via Siliqua n. 85	
PIANO/INTERNO	Seminterrato, piano terra e piano primo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno/Angolo cottura	mq 26,98
	Disimpegno	mq 5,32
	Camera 1	mq 9,00
	Camera 2	mq 9,56
	Bagno	mq 3,44
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 54,30

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
 Via Decio Azzolino 79
 00168 Roma
 tel. e fax 06 6146642
 cell. 338/5620342

Accessori dell'immobile: Garage	SUPERF. CALPESTABILE mq 66,91
Accessori dell'immobile: Tettoia legno d'ingresso (Portico1)	SUPERF. CALPESTABILE Mq 15,36
Accessori dell'immobile: Cantina	SUPERF. CALPESTABILE mq 27,35
Accessori dell'immobile: Portico d'ingresso 2	SUPERF. CALPESTABILE mq 3,26
Accessori dell'immobile: Giardino	SUPERF. CALPESTABILE mq 127,20
Accessori dell'immobile: Terrazzo 1	SUPERF. CALPESTABILE mq 12,68
Accessori dell'immobile: Terrazzo 2	SUPERF. CALPESTABILE mq 24,86

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. - Abitazione

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
313	1999	6 - 7 graff	1	A/7	4	4,5 vani	Totale: 101 mq Totale: escluse aree scoperte**101 mq	€ 673,98

Indirizzo: VIA SILIQUA n. SNC Interno 2 Piano S1-T

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. - Garage

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
313	1999	8	1	C/6	11	28 mq	32 mq	€ 96,89

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile in oggetto, allo stato attuale, consiste in un **villino a schiera** che si articola in: al piano seminterrato, un garage (C6) con tettoia in legno di ingresso, attualmente adibito ad abitazione, composta da una camera, soggiorno con angolo cottura e bagno. Attraverso una scala esterna si accede al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. Attraverso una scala interna, dal soggiorno, si accede al piano primo, composto da due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un terrazzo. Adiacente alla casa, si trova un piccolo giardino di pertinenza.

Internamente, il garage al P.S. adibito ad appartamento, si trova in generale, in uno stato di conservazione discreto: il pavimento, in tutti gli ambienti, è rifinito con piastrelle in simil cotto, formato cm 30x30, in buono stato conservativo (vedi all. 2 e 5). Il rivestimento nell'angolo cottura, fino ad un'altezza di circa m 2,00, è rifinito con piastrelle, formato cm 10x10, ed è in buono stato conservativo. Il rivestimento nel bagno, fino ad un'altezza di circa m 2,00, è rifinito con piastrelle, formato cm 20x25, è in buono stato conservativo, mentre il pavimento è rifinito con piastrelle, formato cm 20x20, anch'esso in buono stato conservativo. Le pareti sono tinteggiate e si trovano in buono stato. Gli infissi esterni sono in legno, di color legno, con vetro doppio, dotati di inferriate in ferro, in buono stato conservativo. Le porte interne sono in legno tamburato, color legno, in discreto stato. (vedi all. 2 e 5). Dell'appartamento al piano terra, la parte autorizzata a residenziale è solamente il soggiorno, il resto del piano terra è autorizzato come cantina. Al momento, lo stato conservativo è discreto: il pavimento, nel soggiorno e nell'angolo cottura, è rifinito con piastrelle in simil cotto, formato cm 30x30, in buono stato conservativo (vedi all. 2 e 5). Il rivestimento nell'angolo cottura, fino ad un'altezza di circa m 2,00, è rifinito con piastrelle, formato cm 10x10, ed è in buono stato conservativo. Nelle due camere al piano terra e in tutto il piano primo, il pavimento è rifinito in parquet, in listoncini formato cm 6x30. Il rivestimento nei due bagni, fino ad un'altezza di circa m 2,00, è rifinito con piastrelle, formato cm 20x25, è in buono stato conservativo, mentre il pavimento è rifinito con piastrelle, formato cm 20x20, anch'esso in buono stato conservativo.

Nel bagno al piano primo si è rilevata presenza di acqua sul pavimento, dovuta probabilmente, a perdite dai sanitari. Le pareti sono tinteggiate e si trovano in buono stato. Gli infissi esterni sono in legno, di color legno, con vetro doppio, dotati di inferriate in ferro, in buono stato conservativo. Le porte interne sono in legno tamburato, color legno, in discreto stato. (vedi all. 2 e 5).

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'**immobile** è sito nel Comune di Fiumicino (RM), località Aranova, in via Siliqua n. 85; tale via, si trova a circa 28 Km dal centro di Fiumicino, in un centro abitato di tipo semi agricolo; la via non è dotata di alberature, è dotata di marciapiedi ed è caratterizzata da un'architettura residenziale di tipo semi estensiva. I servizi sono distanti circa 1,5 Km.

Esternamente, il fabbricato è rifinito ad intonaco con tinta di colore giallino ed è in discreto stato di conservazione. La copertura è a falde inclinate, con finitura a coppi (vedi all. 2 e 5).

Quesito 2.B)

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

Immobili Relativamente all'imponibilità **IVA** per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972), **la disciplina prevede l'esenzione da IVA** perchè non si è in presenza di nessuna delle eccezioni che prevede la norma:

- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;
- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione contenuta nel pignoramento è la seguente: *"Porzione del fabbricato sito in Comune di Fiumicino (già Roma) Via Siliqua, n. 85 e precisamente:*

- *Appartamento sviluppatosi ai piani seminterrato, terra e primo, distinto con interno 2 (due), composto di quattro vani e mezzo catastali con giardino di pertinenza esclusiva;*
- *Garage al piano seminterrato;*

*ed è così distinta nel Catasto Urbano del Comune di Roma
Foglio 313*

- *mapp. N. 1999, sub 6 graffato al mapp. 1999 sub 7, Via Siliqua snc, p.SI, T, i. 2, z.c. 6, categ. A/7, cl 4, vani 4,5, RCE 673,98*
- *mapp. N. 1999, sub 8, Via Siliqua snc, i. 2, z.c. 6, categ. C/6, cl 11, mq 28, RCE. 96,89.*

Alle coerenze in un unico corpo: distacco verso Via Siliqua, giardino annesso all'appartamento interno A, giardino annesso all'appartamento interno B, appartamento interno uno, strada condominiale, garage identificato con il sub 5, rampa, terrapieno, salvo altri;

In questo caso, i dati indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Il Villino, distinto al C.F. al fg 313, p.lla 1999 sub 6 – 7, cat. A/7, sub 8, cat C/6, non risulta correttamente accatastato (vedi all. 4): dal momento che sarà necessario regolarizzare la posizione urbanistico-amministrativa, vedi successivo punto 4E, sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale solo al termine della sanatoria edilizia; in tale occasione, sarà opportuno aggiungere il numero civico nell'indirizzo (vedi all. 4, 5 e 6).

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria degli immobili in oggetto è allegata alla relazione notarile depositata; ad ogni modo, la C.T.U. ha provveduto ad estrarla dalla piattaforma Sister (vedi all. 4).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: dal **CDU rif. prot. N. 154059/23** (vedi all. 6), ai sensi dello strumento urbanistico vigente **P.R.G.** del Comune di Fiumicino, approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio 162 del 31/03/06, l'area identificata in mappa al N.C.T. di questo Comune al foglio 313 particella 1999,

ricade in zona di P.R.G. avente la seguente destinazione urbanistica:

- zona **B**
- sottozona **B 3 a** Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti ai nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa

Che è inclusa nel **Piano Particolareggiato B 3 a e B 4 a** approvato con D.G.C. n. 116 del 10 ottobre 2017

- in zona conservazione e completamento residenziale; sede viaria pubblica; parcheggio pubblico; fascia di vegetazione di mt. 5 dalle aree boscate; (minima parte); aree geologicamente non idonee all'edificazione (minima parte); aree idonee con prescrizioni geotecniche (in parte); aree idonee con prescrizioni di carattere sismico (in parte)

Il terreno in oggetto presenta la seguente situazione vincolistica:

è soggetto ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. a), b) c) del D.Lgs. 42/04 come riportati nelle Tavole B del **PTPR approvato** (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021)

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04 **VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE**

- g) aree boscate (in parte) SI

che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed ambiti del paesaggio del P.T.P.R. approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021), l'area è inserita in

- Paesaggio naturale;
- Paesaggio agrario di continuità.

che l'area è interessata dalle Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione): Superficie orizzontale di metri 146

che l'area secondo la **classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 6.12.2005, ricade:

- Classe III - Aree di tipo misto (minima parte)- Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale

che l'area secondo **la nuova classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade:

- Zonizzazione Invernale
Classe III - Aree di tipo misto
- Zonizzazione Estiva
Classe III - Aree di tipo misto

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Fiumicino, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 243/C/2002, rilasciata alla S.r.l. E.G.A. Costruzioni Edilizia Generali Appalti, per la realizzazione di tre edifici bifamiliari e due uffici professionali, in località Aranova, Via Siliqua ang. Via Solemis snc.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Dalla medesima ricerca è emerso che è stata presentata istanza di agibilità, prot. n. 26217; sono trascorsi i 60 giorni per l'attestazione per silenzio assenso protocollo 42052 del 16/07/2004; di fatto, nel fascicolo cartaceo, non c'è l'attestazione. (vedi all. 6).

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile: dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e le autorizzazioni amministrative è emerso quanto segue (vedi all. 5 e 6): lo stato attuale del villino non è conforme perché:

PIANO SEMINTERRATO:

- a) il garage è stato trasformato in abitazione (realizzando un ancolo cottura ed un bagno)
- b) le aperture sono state modificate per numero, tipologia, posizione e dimensioni (modifica dei prospetti)
- c) L'altezza interna è stata modificata da mt. 2,50 a mt. 2,80
- d) è stata interrotta la comunicazione con il piano terra
- e) è stata modificata la scala interna
- f) è stata modificata la scala esterna per tipologia e posizione (modifica dei prospetti)
- g) è stata realizzata una tettoia in legno di fronte l'ingresso ("portico 1" in all. 5)

PIANO TERRA:

- h) la cantina è stata trasformata in abitazione (realizzando un angolo cottura, un bagno e una camera da letto (modifiche distributive interne)
- i) le aperture sono state modificate per numero, tipologia, posizione e dimensioni (modifica dei prospetti)

- l) è stata modificata la scala interna
- m) è stata modificata la scala esterna per tipologia e posizione (modifica dei prospetti)
- n) è stata realizzata una tettoia di fronte l'ingresso ("portico 2" in all. 5)

PIANO PRIMO:

- o) L'altezza interna è maggiore (non è stato realizzato il sottotetto)
- p) è stata modificata la profondità del balcone da mt. 1.60 a mt. 3.95 (modifica dei prospetti)
- q) la Superficie Utile Lorda rilevata (mq 41.64) è superiore a quella autorizzata (mq 38,02)

Gli abusi descritti ai punti b, d, e, f, g, i, l, m, n, p, precedente non sono stati sanati ma sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 e dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 perché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.

La sanatoria avverrà tramite presentazione di una **S.C.I.A. in Accertamento di conformità** il cui costo è pari a:

- € 3 000,00 di sanzione;
- € 150,00 di diritti di istruttoria;
- € 1500,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- € 500,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);
- **€ 5 150,00** totale.

Gli abusi descritti ai punti a, c, h, o, e q non sono stati sanati e non sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 e dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 perché non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.

Dunque deve essere ripristinata la situazione assentita demolendo le opere descritte.

La demolizione delle opere abusive ed il ripristino dei luoghi prevede la richiesta di un'autorizzazione (S.C.I.A.) al Comune.

I lavori da eseguirsi e i relativi costi sono calcolati e riportati in allegato 7, e risultano complessivamente

pari a **€ 23 432,81** IVA compresa, si precisa che i prezzi unitari, considerati nel Computo Metrico

Estimativo, sono stati ricavati dalle seguenti pubblicazioni DEI – Tipografia del Genio civile: “Prezzi

informativi dell'Edilizia – Recupero, Ristrutturazione, Manutenzione” edizione I semestre 2023 e “Impianti tecnologici”.

Il costo della S.C.I.A. da presentare al Comune è pari a:

- € 150,00 di diritti di istruttoria
- € 1500,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;

Francesca Martellacci
**Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia**
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

- € 500,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);
- € 2 150,00 totale.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati: i vincoli sono indicati al precedente punto 4.A

	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> NO
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> NO
<i>Spese condominiali:</i> NO
<i>Altro:</i> Non è stato costituito Condominio

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

Dal verbale della Conferenza dei Servizi del 10/06/1999 per l'accertamento del gravame degli usi civici nel territorio comunale di Fiumicino (prot. N. 32217 del 29/05/2003 rilasciato da Area Pianificazione del Territorio - Comune di Fiumicino) si evince che il terreno de quo non risulta gravato da usi civici (vedi all. 6).
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Dal Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del 25/07/2023 il villino in oggetto (vedi all.1)		risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sugli immobili:

Dalla ricerca effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, è emerso che non ci sono contratti di locazione registrati per l'immobile in oggetto ed aventi come locatori la sig.ra ***** ed il sig. ***** dalla data del 30/09/2005 (vedi all. 8).

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		06/03/2023		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Villino in Via Siliqua snc, interno 2, Comune di Fiumicino (RM)	*****-proprietà ½; *****-proprietà ½.	Villino distinto al fg 313 part.la 1999 sub 6, 7, 8	½+½	form. 37325 del 30/09/2005 (ROMA 2) in regime di comunione di beni

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto unico: Villino (A7) distinto al fg 313 part.la 1999 sub 6, e 7 con Garage (C6) distinto al fg 313 part.la 1999 sub 8

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> secondo la normativa vigente (L. n. 246/2005) l'immobile oggetto della procedura potrebbe essere suddiviso in due lotti. Tuttavia, di fatto, questo non è consigliabile, perché, in primo luogo bisognerebbe affrontare le spese per effettuare i lavori per eliminare la servitù di passaggio per accedere all'appartamento; in secondo luogo perché il garage, venduto separatamente dal villino, considerando la zona ed il contesto, perderebbe di appetibilità.
--

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale dell’immobile autorizzato e autorizzabile**

Immobile: Villino a schiera Piani: seminterrato, rialzato e primo		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 65,47	100% delle superficie calpestabile; 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti); 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d’immobili autonomi); La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.	mq 59,72
Accessori	Garage	mq 76,16	vedi punto precedente e punto successivo	mq 47,84
	Tettoia d’ingresso (Portico 1)	mq 15,90		mq 5,24
	Cantina	mq 30,82		mq 15,04
	Portico d’ingresso 2	mq 3,80		mq 1,18
	Giardino	mq 135,73		mq 11,78
	Terrazzo 1	mq 14,85		mq 4,18
	Terrazzo 2	mq 27,25		mq 6,81
			Superficie commerciale	Mq 151,79
<p>- Metodo utilizzato per l’individuazione del più probabile Valore di mercato – Per la determinazione del valore dell’immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo “<i>comparativo</i>”.</p> <p style="text-align: center;"><i>Descrizione metodo</i></p> <p>Per la determinazione del valore di mercato, si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell’immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo all’ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2022) per il Comune di Fiumicino, fascia “Suburbana”, zona “Aranova, via Michele Rosi” Codice E2. L’Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per abitazioni di tipo economico, con uno stato conservativo “normale” nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di €/mq 1 800,00 ed un massimo di €/mq 2 600,00. Mentre i valori riportati nel Borsino Immobiliare indicano valori variabili tra un minimo di €/mq 1 257,00 ed un massimo di €/mq 1 834,00.</p>				

Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto:

- 1) l'**ubicazione** dell'immobile è "discreta": si trova in località Aranova, in via Siliqua n. 85; tale via, è a circa 28 Km dal centro di Fiumicino, in un centro abitato di tipo semi agricolo; la via non è dotata di alberature, è dotata di marciapiedi ed è caratterizzata da un'architettura residenziale di tipo semi estensiva. I servizi sono distanti circa 1,5 Km.
- 2) l'**orientamento** dell'immobile è "molto buono"; ha affaccio su tre lati; gode, dunque, di una ventilazione e di un'illuminazione naturali molto buone, con riscaldamento invernale buono e senza surriscaldamento eccessivo estivo;
- 3) l'**appetibilità** dell'immobile è "discreta" per la zona in oggetto.
- 4) lo **stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è "discreto" e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

Considerando i quattro punti precedenti, considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), considerando i valori indicati dal Borsino Immobiliare, aggiornando i valori dell'OMI relativi al secondo semestre 2022, ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che il **prezzo unitario più consono è di: €/mq 1 950,00.**

Tale valore unitario, sarà applicato alla **superficie virtuale o convenzionale**; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della **superficie commerciale coperta del bene, delle superfici commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.**

Riprendendo la **norma UNI 10750** - La norma stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:

- **100% delle superficie calpestabile;**
- **100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);**
- **50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi);**

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Procedendo dunque con il calcolo **superficie virtuale o convenzionale o raggugliata**, abbiamo che:

- La superficie commerciale coperta dell'**appartamento al piano terra e primo** è di mq 65,47, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 54,30 + 10 % (5,42) =mq **59,72**

- La superficie commerciale del **garage** è di mq 76,16, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 66,91 + 10 % (6,69) = mq 73,60 con l'applicazione del coeff. di rid. o mq $0,65 \times 73,60 =$ mq **47,84**

- La superficie commerciale della **tettoia di ingresso (portico 1)** è di mq 15,90, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 15,36 + 10 % (1,53) = mq 16,89 con l'applicazione del coeff. di rid. per balconi coperti mq $0,33 \times 15,90 =$ mq **5,24**

- La superficie commerciale dei **locali cantina al piano terra** è di mq 30,82, come specificato

nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 27,35 + 10 % (2,73) = mq 30,08 con l'applicazione del coeff. di rid. Per cantine mq 0,50x30,08 =.....mq **15,04**

- La superficie commerciale del **portico d'ingresso 2** è di mq 3,80, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 3,26 + 10 % (0,32) = mq 3,58 con l'applicazione del coeff. di rid. per balconi coperti mq 0,33x3,58=.....mq **1,18**

- La superficie commerciale del **terrazzo 1** a livello è di mq 14,85, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 12,68 + 10 % (1,26) = mq 13,94 con l'applicazione del coeff. di rid. per terrazzo coperto mq 0,30x13,94 =.....mq **4,18**

- La superficie commerciale del **terrazzo 2** a livello è di mq 27,25, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 24,86 + 10 % (2,48) = mq 27,34 con l'applicazione del coeff. di rid. per terrazzo scoperto mq 0,25x27,25=.....mq **6,81**

- La superficie commerciale del **giardino** è di mq 135,73,
 con l'applicazione del coeff. di rid. per giardini fino a mq 100,00 - mq (0,10x100,00)=.....mq **10,00**
 con l'applicazione del coeff. di rid. per giardini fino a mq 200,00 - mq (0,05x35,73)=.....mq **1,78**

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobilie pignorate)</i>	Val. locali	Min. 2000 ÷ Max. 2300	€/mq 2150,00	€/mq 1 965,00
	OMI	Min. 1800 ÷ Max. 2600	€/mq 2200,00	
	BI	Min. 1257 ÷ Max. 1834	€/mq 1545,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i> vedi punto precedente Descrizione metodo individuazione del più probabile Valore di mercato. Si stabilisce un valore di mercato pari ad € 1950,00.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Lotto unico Appartamento villino e posto auto coperto	151,79	1 950,00	€ 295 990,50	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 295 900,00	

Francesca Martellacci
**Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia**
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile appartamento in villino e posto auto coperto		
Costo Regolarizzazione abusi		€
Costo lavori di demolizione e ripristino opere abusive		23 432,81
Costo SCIA per demolizione opere abusive		2 150,00
Costo SCIA in Accertamento di conformità (sanatoria) per le opere abusive		5 150,00
	TOTALE	30 732,81
- Altri tipi di detrazione -		
<i>Descrizione:</i>		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto unico	€	Euro/00
Immobile villino e garage	265 167,19 (cifra esatta) 265 000,00 (cifra tonda)	duecentosessantacinquemila/00

È così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire ad espletamento dell'incarico conferito

Roma, li 06/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Francesca Martellacci



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegato 1: Estratto di Matrimonio, Certificato contestuale e di Residenza e integrazione ispezione ipotecaria;

Allegato 2: Repertorio fotografico;

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 49/2023 R.G.E.
Relazione di consulenza tecnica

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

Allegato 3: Verbale di sopralluogo e di avvio delle operazioni peritali;

Allegato 4: Documenti catastali;

Allegato 5: Rilievo dell'immobile;

Allegato 6: C.D.U. - Autorizzazioni amministrative;

Allegato 7: Computo Metrico Estimativo della demolizione degli abusi edilizi e dei ripristini;

Allegato 8: Comunicazione Ade in riferimento a registrazione contratti d'affitto.