

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 112/2022**
PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**
C.T.U.: **ARCH. MARCO GAGLIARDI**
CUSTODE: **AVV. MARZIA SBRAGAGLIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 2 - PREMESSA
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.),

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 eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

<p>Descrizione Immobile 1: Villino unifamiliare elevantesi su tre livelli (S1-T-1) collegati tra loro da scala interna con annessa area circostante di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Fiumicino località Isola Sacra, Via Doberdò 93 contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 1064 part. 886 sub 1 e 2 (Ex foglio 1064 part. 1196 sub 1 graffata con il sub 2).</p> <p>Descrizione Immobile 2: Locale garage posto al piano S1 sito nel Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, Via Doberdò 93 contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 1064 part. 886 sub 3 (Ex foglio 1064 part. 1196 sub 3).</p>
--

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01.10.2022	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	02.10.2022	consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	19.10.2022	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.	3 e 9
	Conservatoria	19.10.2022	Ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale			9
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI FIUMICINO)	Urbanistica	Concessione edilizia in sanatoria n° 486/S/96 del 31.12.1996		4
(COMUNE DI FIUMICINO)		Conferenza di servizi per inesistenza gravami di uso civico		8
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura storica e planimetria catastale		3
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Certificato di Matrimonio - Certificato di stato di famiglia, residenza e stato civile		7 -7A
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di compravendita		11
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(FIUMICINO)	Sopralluogo	27.10.2022 ore 9:45	Positivo	1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07.02.2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo 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	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	21.06.2022	-----	SI
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente agli immobili pignorati risale sino all'atto di acquisto del 27.02.1990 trascritto il 07.03.1990 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 17.06.2022 reg. part. 24718 e reg. gen. 34527

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1 - Tipo :** Villino unifamiliare
 - **Immobile 2 - Tipo :** Locale Garage

IPOTECHE: <ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna del 03.11.2020 Registro Particolare 7439 Registro Generale 46533;
PIGNORAMENTI: <ul style="list-style-type: none"> • Trascrizione del pignoramento del 17.06.2022 reg. part. 24718 e reg. gen. 34527
SEQUESTRI: <ul style="list-style-type: none"> • Trascrizione del 16.02.2012 Registro Particolare 5172 Registro Generale 7495 sequestro ex artt. 321 CPP e 322 ter CP – Annotazione a Trascrizione Registro Particolare 6997 Registro Generale 1049 del 13.02.2019 (restituzione). • Trascrizione del 29.01.2013 Registro Particolare 2957 Registro Generale 4097 – Annotazione a Trascrizione Registro Particolare 4621 Registro Generale 13438 del 14.03.2014 (restituzione di quanto in sequestro).
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) nessuna

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Si
PROVENIENZA (1. F): Sia l'Immobile 1 che l'Immobile 2 sono stati acquistati dal Sig. XXXXXXXXXXXX in data 24.02.2021 e trascritto il 26.02.2021 reg. gen. 9980 reg. part. 7008 (Vedi Allegato 11)	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXXXXXX ha acquistato gli immobili attualmente pignorati da XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 24.02.2021 repertorio 23881/12640 trascritto il 26.02.2021 reg. gen. 9980 reg. part. 7008. • XXXXXXXXXXXX ha acquistato per 1/2 degli immobili attualmente pignorati da XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 24.11.2009 repertorio 27500/2933 trascritto il 16.02.2009 reg. gen. 80180 reg. part. 41812. 	

- XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistano per metà ciascuno gli immobili attualmente pignorati da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 27.02.1990 repertorio 20796/6469 trascritto il 07.03.1990 reg. gen. 23442 reg. part. 13605.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto il sottoscritto come richiesto ha acquisito il certificato cumulativo dello stato di famiglia, di residenza e dello stato civile presso il Comune di residenza (vedi allegato 7 e 7A)

-e2 – Certificato di matrimonio: Il sottoscritto ha acquisito il certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato è in regime di separazione dei beni (vedi allegato 7)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobilabile 1	Tipo : Villino Unifamiliare elevantesi su tre livelli S1-T-1 collegati tra loro tramite scala interna di cui il piano terra/rialzato a destinazione residenziale il piano seminterrato a destinazione cantina e il piano primo a destinazione soffitta.							
COMUNE	FIUMICINO – LOCALITA' ISOLA SACRA							
VIA / CIVICO	DOBERDO' 93							
PIANO/INTERNO	S1-T-1							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	PIANO TERRA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE				mq 160,90			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 160,90				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
BALCONI				mq 21,42				
VERANDE				mq 12,06				
CENTRALE TERMICA				mq 2,06				
PIANO SEMINTERRATO A DESTINAZIONE CANTINA				mq 132,90				
PIANO SOFFITTA A DESTINAZIONE SOFFITTA				mq 127,25				
ACCESSORIO FORNO				mq 6,21				
GIARDINO				mq 1237,60				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato 2 e 6				
CONFINI								
Il Villino Unifamiliare comprensivo dell'area a giardino confina per due lati con altri lotti per un lato con via Doberdò da dove avviene l'accesso e per il restante lato con Via Ugo del Curto.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	886	1 e 2	2	A/7	5	11,5 vani	Totale: mq 459 Escl. aree scoperte: 451 mq	1870,70 €
Indirizzo: Via Doberdò 93 – Fiumicino – località Isola Sacra								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il Villino elevantesi su tre piani (S1-T-1) sito in Fiumicino in via Doberdò 93 è composto:								
<ul style="list-style-type: none"> • al piano seminterrato da : un disimpegno, due locali cantina, una cucina, un locale wc e un locale per la centrale termica. Il piano seminterrato ha un'altezza interna di 2,08 mt; • al piano terra/rialzato da : un disimpegno, un'unica sala da pranzo/soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, due verande, 3 balconi. Il piano terra ha un'altezza interna di 2,95 mt 								

- al piano primo da: un disimpegno, tre stanze, un bagno, due ripostigli. Il piano primo ha un'altezza interna media di 2,30 mt

I tre piani della villa sono collegati da una scala interna.

La villa è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario. Internamente nel suo complesso risulta in un medio stato di manutenzione in particolare sono presenti vari tipi di pavimentazione in gres porcellanato sia dell'epoca di costruzione che nuovi, le tinteggiature dei soffitti e delle pareti di vari colori anch'esse di vari periodi, e infissi per la maggior parte vetusti. La villa nel complesso necessita di essere ristrutturata.

Esternamente come già descritto è presente un'area a giardino di 1237,60 mq che circonda la villa dove insite anche un forno di 6,21 mq.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La villa esternamente si presenta leggibile nei tre piani che la compongono in particolare : la parte fuori terra del piano seminterrato risulta rifinita con intonaco tinteggiato di colore bianco, il piano terra/rialzato è rifinito con finta cortina di tipo lucido ed infine il piano soffitta differenziato dal piano terra da un cornicione intonacato e tinteggiato di colore bianco con una copertura di tutto il piano a più falde rifinite con tegole e coppi in cemento. Così come internamente anche esternamente la villa necessita di essere ristrutturata soprattutto nelle parti aggettanti come il cornicione e i balconi.

Descrizione immobile

Immobilabile 2	Tipo : Garage posto al piano seminterrato con accesso carrabile dall'area a giardino dell'immobile 1 e accesso pedonale o dall'area a giardino o dalla villa.							
COMUNE	FIUMICINO – LOCALITA' ISOLA SACRA							
VIA / CIVICO	DOBERDO' 93							
PIANO/INTERNO	S1							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	GARAGE				mq 37,20			
					mq			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 37,20				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato 2 e 6				
CONFINI								
Il Garage confina per tre lati con l'Immobilabile 1 e per un lato con il giardino di pertinenza dell'Immobilabile 1								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	886	3	2	C/6	1	39 mq	Totale: 39 mq	173,22 €
Indirizzo: Via Doberdò 93 – Fiumicino – località Isola Sacra								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il locale Garage posto al piano seminterrato dell'Immobilabile 1 presente un unico ambiente di altezza interna netta di 2,08 mt con due entrate carrabili dal giardino della Villa costituite da due porte basculanti e collegato direttamente con l'interno della stessa tramite una porta. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti e il soffitto risultano essere intonacate e tinteggiate con colore bianco. Il locale garage è in un buono stato manutentivo.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Le caratteristiche esterne del locale garage consistono di fatto all'unico lato esterno costituito dalle due porte basculanti che consentono l'accesso carrabile al garage.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobilabile 1 a destinazione residenziale (abitativo) non è soggetto ad IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione (1976) e non è stato oggetto di ripristini.
Immobilabile 2 a destinazione garage (di fatto pertinenziale alla villa) non è soggetto ad IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione (1976) e non è stato oggetto di ripristini.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobilabile 1 : La descrizione attuale del bene risulta difforme a quella contenuta nel pignoramento. (vedi a3)

Immobilabile 2 : La descrizione attuale del bene risulta difforme a quella contenuta nel pignoramento. (vedi a3)

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

-a1:-----

-a2:-----

-a3: i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile in particolare ;

Immobilabile 1 : La descrizione attuale del bene risulta difforme a quella contenuta nel pignoramento in quanto risulta modificato il numero della particella su cui insiste l'immobile che non è più la 1196 ma la 886 (vedi allegato 3 visura storica catastale)

Immobilabile 2 : La descrizione attuale del bene risulta difforme a quella contenuta nel pignoramento in quanto risulta modificato il numero della particella su cui insiste l'immobile che non è più la 1196 ma la 886 (vedi allegato 3 visura storica catastale)

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobilabile 1 : non necessario in quanto dovrà essere eseguito dopo la presentazione della scia in sanatoria (vedi quesito 4E)

Immobilabile 2 : non necessario in quanto la planimetria catastale risulta conforma al titolo edilizio e allo stato dei luoghi

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobilabile 1 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 9)

Immobilabile 2 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 9)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: Sia l'immobile 1 che l'immobile 2 ricadono secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Fiumicino :

nella zona "B": *Mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti;*

sottozona "B3a": *Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa*

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Immobilabile 1: La Villa Unifamiliare risulta edificata nel 1976 senza alcun titolo edilizio. Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Fiumicino Concessione edilizia in sanatoria n° 486/S/96 del 31.12.1996, l'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio tranne che :

- a) La presenza di una cucina al piano seminterrato;
- b) Due diverse aperture finestrate al piano terra;
- c) L'utilizzazione a piano residenziale del piano soffitta.

(vedi Allegato 5)

Immobile 2: Il locale garage essendo parte della Villa Unifamiliare risulta edificato anch'esso nel 1976 senza alcun titolo edilizio. Successivamente è stato rilasciata dal Comune di Fiumicino Concessione edilizia in sanatoria n° 486/S/96 del 31.12.1996, l'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Immobile 1: Dichiarazione di agibilità non esistente. Vi è all'interno del fascicolo della concessione edilizia in sanatoria il certificato di idoneità statica che viene allegato alla presente perizia in quanto utile per la richiesta di agibilità (vedi allegato 10)

Immobile 2: Dichiarazione di agibilità non esistente. Vi è all'interno del fascicolo della concessione edilizia in sanatoria il certificato di idoneità statica che viene allegato alla presente perizia in quanto utile per la richiesta di agibilità (vedi allegato 10)

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

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

Immobile 1

Difformità edilizie (vedi Allegato 5):

- a) Al piano S1 vi è la presenza di una cucina in difformità alla Concessione edilizia in sanatoria n° 486/S/96 del 31.12.1996 che prevede per tale piano la destinazione d'uso a cantina;
- b) Al piano T vi sono due aperture finestrate difforme alla Concessione edilizia in sanatoria n° 486/S/96 del 31.12.1996;
- c) Il piano 1° attualmente viene utilizzato come piano residenziale in difformità alla Concessione edilizia in sanatoria n° 486/S/96 del 31.12.1996;

per tali abusi non sono state presentate istanze di condono.

Sanabilità:

- la difformità edilizia riportata al punto a) e c) non sono sanabili né ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 né ai sensi dell'art.40 comma 6 della legge n° 47 del 28.02.1985.
- la difformità edilizia riportata al punto b) è sanabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001

Costi: i costi per la sanabilità delle difformità edilizie indicate al punto b) comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e spese tecniche corrispondono a 3.000,00 €

Immobile 2

Difformità edilizie: l'immobile risulta conforme alla Concessione edilizia in sanatoria n° 486/S/96 del 31.12.1996

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: non pertinente in quanto trattasi di villa unifamiliare e garage all'interno della stessa villa
Spese straordinarie già deliberate: non pertinente in quanto trattasi di villa unifamiliare e garage all'interno della stessa villa
Spese condominiali: non pertinente in quanto trattasi di villa unifamiliare e garage all'interno della stessa villa
Altro: -----

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

Sull'area di sedime dell'Immobile 1 e dell'Immobile 2 oltre che sull'area a giardino pertinenziale all'Immobile 1 non esistono diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) e non è gravata da usi civici (vedi allegato 8).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1	-----	l'Immobile 1 è occupato dal proprietario, dalla moglie e dai figli , non sono presenti atti privati o contratti di locazione
Immobile 2	-----	l'Immobile 2 è occupato dal proprietario, dalla moglie e dai figli , non sono presenti atti privati o contratti di locazione

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1	XXXXXXXXXX	atto di compravendita del 24.02.2021 repertorio 23881/12640	Trascrizione del pignoramento del 17.06.2022 reg. part. 24718 e reg. gen. 34527
Immobile 2	XXXXXXXXXX	atto di compravendita del 24.02.2021 repertorio 23881/12640	Trascrizione del pignoramento del 17.06.2022 reg. part. 24718 e reg. gen. 34527

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

Descrizione: l'immobile 1 e l'Immobile 2 sono occupati dal proprietario XXXXXXXX, dalla moglie XXXXXXXX e dai figli (vedi certificato di stato di famiglia della Sig.ra XXXXXXXX allegato 7a) non sono presenti atti privati o contratti di locazione

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: l'ipotesi del quesito non sussiste
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale : l'ipotesi del quesito non sussiste

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

Quesito non attinente al pignoramento in oggetto

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		14.05.2022		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	XXXXXXXXXX	foglio 1064 part. 886 sub 1 e 2.	1/1	Trascritto il 17.06.2022 reg. gen. 34527 reg. part. 24718
2	XXXXXXXXXX	foglio 1064 part. 886 sub 3	1/1	Trascritto il 17.06.2022 reg. gen. 34527 reg. part. 24718

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: il pignoramento è per intero e in capo al proprietario e anche se l'immobile 1 e l'immobile 2 sono distintamente contraddistinti questi risultano comunicanti tra loro e facenti parte di un unico edificio, inoltre l'immobile 2 ha l'unico accesso carrabile dal giardino pertinenziale dell'immobile 1 e la sua unica ragione di esistere e quindi quella di appetibilità sul mercato è come garage dell'Immobilabile 1, pertanto il CTU ritiene conveniente procedere alla vendita in un unico lotto.

Lotto 1: è composto dall'Immobilabile 1 e l'immobile 2 e non sono divisibili

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Il CTU ritiene indivisibile l'immobile 1 dall'immobile 2 in quanto la separazione degli stessi deprezzerebbe notevolmente il valore dei due immobili in particolare dell'Immobilabile 2

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile 1 e l'immobile 2 oggetto di pignoramento possono essere venduti in unico lotto

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobilabile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Villa Unifamiliare		mq 192,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 192,00
Accessori	Balconi (21,42 mq)	Mq 1593,45	Balconi = 21,42 x 25% = 5,36 mq Verande = 12,06 x 60% = 7,24 mq Cen. Term. = 2,92 x 15% = 0,44 mq Cantina. = 157,25 x 35% = 55,04 mq Soffitta = 149,05 x 35% = 52,17 mq Acc. Forno = 13,15 x 15% = 1,97 mq Giardino = (25 x 10%) + (1212,60 x 2%) = 26,75 mq	Mq 148,97
	Verande (12,06 mq)			
	Cent.termica (2.92mq)			
	Cantina (157,25 mq)			
	Soffitta (149,05 mq)			
	Acc. forno (13,15 mq)			
	Giardino (1237,60 mq)			
			Superficie commerciale	Mq 340,97

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobilabile 1)	Val. locali	Min. 1850,00 Max.2450,00	€/mq 2.150,00	€/mq 2.170,16
	OMI	Min. 1900,00 Max.2750,00	€/mq 2.325,00	
	BI	Min. 1586,00	€/mq 2.035,50	

		Max.2485,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Al valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento:			
1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%;			
2) STATO DI CONSERVAZIONE : da ristrutturare : coefficiente di merito -10%;			
3) LUMINOSITA' : luminoso : coefficiente di merito 5%;			
4) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna : coefficiente di merito 5%;			
5) EDIFICIO : oltre i 40 anni stato conservativo scadente: coefficiente di merito -10%;			
6) RISCALDAMENTO : autonomo coefficiente di merito 5%;			
Totale coefficienti di merito = -5%.			
Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere:			
2.170,16 +(2.170,16 x -5%) = 2061,65,00 €/mq di superficie lorda raggugliata.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 1	340,97	2061,65	702.960,80 €
Valore di Mercato in cifra tonda			703.000,00 €
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 1			
Costo Regularizzazione abuso			3.000,00 €
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> costi per la rimozione degli abusi non sanabili (vedi quesito 4E lettera A e C) rimozione cucina piano interrato e ripristino a locale soffitta il piano 1 il tutto per un valore di 5.000,00 € costi per richiesta certificato di agibilità comprensivo di diritti amministrativi e spese tecniche il tutto per un valore di 3.000,00 € 			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Immobile 1	€	Euro/00	
Villino Unifamiliare sito in Fiumicino località Isola Sacra in via Doberdò 93 censito al N.C.E.U. al foglio 1064 part. 886 sub 1 e 2.	692.000,00 €	Seicentonovantaduemila/00	

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

Immobile 2	Sup. lorda (mq)	Raggugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggugliata
Locale Garage	mq 41,10	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 39,90
Superficie commerciale			Mq 39,90

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
---------------------------	-------------------------------	--------------------------	--

(Immob. 2)	Val. locali	Min. 600,00 Max.1100,00	€/mq 850,00	€/mq 1.082,16
	OMI	Min. 1000,00 Max.1500,00	€/mq 1.250,00	
	BI	Min. 907,00 Max.1386,00	€/mq 1.146,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Al valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del garage:

- 1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%;
- 2) STATO DI CONSERVAZIONE : buon stato : coefficiente di merito 0%;
- 3) EDIFICIO : oltre i 40 anni stato conservativo scadente: coefficiente di merito -10%;

Totale coefficienti di merito = -10%.

Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere:

$1.098,83 + (1.098,83 \times -10\%) = 988,95$ €/mq di superficie lorda ragguagliata.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 2	39,95	1082,16	43.232,29 €
Valore di Mercato in cifra tonda			43.250,00 €

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

Immobile 2

Costo Regolarizzazione abuso	0,00 €
------------------------------	---------------

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

Descrizione:-----

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Immobile 2	€	Euro/00
Locale Garage sito in Fiumicino località Isola Sacra in via Doberdò 93 censito al N.C.E.U. al foglio 1064 part. 886 sub 3.	43.250,00 €	Quarantatremiladuecentocinquanta/00

• **Valore Lotto 1**

Immobile 1 + Immobile 2		
Immobile 1	692.000,00 €	Seicentonovantaduemila/00
Immobile 2	43.250,00 €	Quarantatremiladuecentocinquanta/00
Valore lotto 1	735.250,00 €	Settecentotrentacinquemiladuecentocinquanta/00

Civitavecchia , li 23/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Marco Gagliardi

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO 2 – RILIEVO (IMMOBILE 1 E 2)

ALLEGATO 3 – PLANIMETRIA CATASTALE E VISURA STORICA CATASTALE (IMMOBILE 1 E 2);

ALLEGATO 4 – C.E. IN SANATORIA N° 486/S/96 DEL 31.12.1996 (IMMOBILE 1 E 2);

ALLEGATO 5 – PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE (IMMOBILE 1 E 2);

ALLEGATO 6 - ELABORATO FOTOGRAFICO (IMMOBILE 1 E 2)

ALLEGATO 7 - ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO E CERTIFICATO CUMULATIVO DELLO STATO DI FAMIGLIA - RESIDENZA E STATO CIVILE DEL SIG. XXXXXXXXXXXXX;

ALLEGATO 7A - CERTIFICATO CUMULATIVO DELLO STATO DI FAMIGLIA - RESIDENZA DELLA SIG.RA XXXXXXXXXXXXX

ALLEGATO 8 – CONFERENZA SERVIZI PER INESISTENZA GRAVAMI DI USO CIVICO;

ALLEGATO 9 - STRALCIO AEROFOTOGRAFOMETRICO STRALCIO CATASTALE E STRALCIO FOTO AEREA (GOOGLE) ;

ALLEGATO 10 – CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA;

ALLEGATO 11 – ATTO DI COMPRAVENDITA;