

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 51/2023**
PROMOSSA DA: **AURELIA SPV S.R.L.**
CONTRO:

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**
C.T.U.: **ARCHITETTO MARIO SILVAROLI**
CUSTODE: **AVVOCATO TIZIANA PIRONE**

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE
CAPITOLO 2 - PREMESSA
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E. (SINTESI)
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;

È stata verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che è risultata completa ed idonea, rilevando dall' esame della stessa che il creditore procedente ha effettuato:

1. il deposito della certificazione notarile a firma del notaio ...;
2. il deposito dell' estratto catastale storico dell'immobile;
3. il deposito del certificato di stato civile dell'esecutata.

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...)

DATI CATASTALI

Comune	Fiumicino (Roma)
Dati catastali	
Ubicazione	

PROVENIENZA

Proprietà	
Provenienza	
Da	

Proprietà	
Provenienza	
Da	

Proprietà	
Provenienza	
Da	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità	
A favore	
Contro	

Immobili	
----------	--

Formalità	
A favore	
Contro	
Immobili	

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.

... (All.1)

- 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.

... (All.2)

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

Nella certificazione notarile sostitutiva, riferito alla compravendita del ...

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

Assenti.

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Accesso immobili	06/06/2023 (All. 3 – Verbale)								
Rilievo immobili	06/06/2023 (All. 4 – Rilievo, All.5 – Foto)								
Accesso atti	28/07/2023 presso l'area tecnica del Comune di Fiumicino (All. 6)								
Dati catastali attuali	Foglio ..., plla ..., sub ... graffata sub ... e foglio ..., plla ..., sub ... (All 7 – Visura, All. 8 – Planimetria sub 9 e 10, All. 9 - Planimetria sub 27)								
Indirizzo	Fiumicino (Roma), Via ... civ ..., piano Terra; Edificio Bifamiliare, rialzato rispetto al livello stradale con, nel progetto approvato, interposte autorimesse scoperte sui distacchi dai confini laterali ed aree pertinenziali sui restanti;								
Distribuzione	Con accesso da un porticato, l' immobile consta di: Ingresso/Sogg/Pranzo, Tinello/Cucina in luogo della autorimessa scoperta, due disimpegni a servizio di altrettante zone notte costituite da nro 1 camera da letto, inferiore ai 9,00 mq ed un WC e due camere da letto con bagno;								
Spazi esterni	Area cortilizia sul fronte stradale destinata in parte a parcheggio scoperto, in parte a giardino; Area cortilizia sul fronte opposto con sovrastanti locale prefabbricato ad uso lavanderia ed una piscina fuori terra delle dimensioni 8,00x4,00 mt;								
Finiture interne	Pareti ad intonaco con idropittura spugnata; Pavimenti in gres porcellanato fto 30x30 cm; Rivestimento ceramico della cucina fto 10x10 con disposizioni ortogonali ed a rombo; Pavimento e rivestimento ceramico fto 20x20 cm nei bagni, di cui parte ad effetto mosaico; Zoccolo battiscopa ceramico;								
Finiture esterne	Ad intonaco colore oca chiaro, con opere morte in peperino, pavimentazione del portico in gres fto 30x30 cm., pavimentazione della rampa esterna e del parcheggio scoperto in masselli autobloccanti di cls a tre formati, pavimentazione dell'area cortilizia interna in mattonelle cementizie stampate di formato 40x40 cm., persiane e serramenti in legno con doppio vetro e grate di sicurezza fisse e mobili;								
Impianti	Dotazione di tutti gli impianti idraulico e fognario, climatizzazione invernale ed estiva, citofonico ed elettrico con tv terrestre e satellitare, allarme con rilevatori interni ed esterni e videocamere;								
Conservazione	Normale;								
Consistenze Utili	In esito ai rilievi le consistenze della U.I., sono risultate: <table> <tr> <td>SU abitazione</td> <td>86,25 mq</td> </tr> <tr> <td>Snr pertinenze dirette (portico)</td> <td>30,38 mq</td> </tr> <tr> <td>Snr pertinenze indirette (lavanderia)</td> <td>4,93 mq</td> </tr> <tr> <td>Snr pertinenze di ornamento (aree scoperte)</td> <td>164,96 mq</td> </tr> </table>	SU abitazione	86,25 mq	Snr pertinenze dirette (portico)	30,38 mq	Snr pertinenze indirette (lavanderia)	4,93 mq	Snr pertinenze di ornamento (aree scoperte)	164,96 mq
SU abitazione	86,25 mq								
Snr pertinenze dirette (portico)	30,38 mq								
Snr pertinenze indirette (lavanderia)	4,93 mq								
Snr pertinenze di ornamento (aree scoperte)	164,96 mq								

Consist Commerciali	In esito ai rilievi le consistenze della U.I., sono risultate:
	Abitazione 86,25 mq
	Pertinenze dirette (portico) 8,04 mq
	Pertinenze di ornamento (aree scoperte) 11,36 mq
	Totali 105,65 mq

Altro Assenti accessori e millesimi di parti comuni.

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;

L'immobile possiede le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

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:

I dati indicati nel pignoramento hanno individuato l'immobile rappresentando correttamente la storia catastale del compendio pignorato.

Lo scrivente, a seguito di una visura catastale effettuata in data 09/08/2023, ha rilevato che in data 15/12/2022 e prot RM 0555052 è stata aggiornata la dimostrazione grafica dei subalterni dell'intero compendio immobiliare assumendo la U.I. in oggetto il nuovo subalterno 511, in luogo degli originari sub 9 e 10 graffati, cui non è seguita variazione catastale planimetrica (All.10).

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;

In relazione agli esiti degli accertamenti di cui al successivo pto 3E) dei quesiti, si è ritenuto non dover procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile.

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Allegato estratto di mappa catastale aggiornato (All.11).

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

- Nel precedente PRG, a stralcio di quello del Comune di Roma, l'area ricadeva in Zona "O" di recupero urbanistico;
- Nel vigente PRG, approvato con DGR Lazio nro 162 del 31/03/2006, l'area ricade nella Sottozona B4a – Zona di completamento edilizio in aree sottoposte a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

Il fabbricato è stato realizzato in base al ... nro .../.../20... del .../.../20.. (All.12), il cui progetto:

- è stato presentato in data .../.../19... con prot .../19...;
- è stato approvato dalla CE in data .../.../20..;
- ha ottenuto nulla osta della ASL RMC in data .../.../20.. con prot ...;
- è stato oggetto di atto d'obbligo notaio ... in Roma, rep ... del .../.../20..;
- è stato oggetto della comunicazione di inizio lavori in data .../.../20.. con prot

Non sono presenti agli atti la comunicazione di fine lavori, il certificato di avvenuto collaudo e, considerate le discordanze grafiche riscontrate tra progetto e stato attuale, richieste di variante in corso d'opera.

L'intero complesso edilizio consta della realizzazione di nro 2 unità ad uso ufficio e di nro 9 unità ad uso abitativo, rispettivamente indicate nell'elaborato di progetto con le lettere "A" e "B" e con una numerazione da "1 a 9".

L'unità immobiliare in oggetto, è identificata al "nro 3" nelle planimetrie dello stesso elaborato (All.10), quota una SUL (Superficie Utile Lorda) di 71,50 mq ed una Cubatura di 214,50 mc, riferita ad una altezza utile interna di 3,00 mt., sulla totale residenziale conseguibile di 1.931,08 mc.

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Agli atti non è presente la 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, n380 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;

In esito ai rilievi, eseguiti in data 06/06/2023, l'immobile, rispetto al PdC .../.../20.. (All.6), presenta le seguenti difformità (All.13):

- a. incremento della SUL rispetto alla originaria sagoma del fabbricato, di 8,43 mq;
- b. incremento della SUL, in danno all' originale posto auto, di 24,07 mq;
- c. incremento della SNR, dal prolungamento del portico lato strada, di 7,53 mq, ragguagliati del 60% a 4,52 mq;
- d. nuova distribuzione interna dell' ex vano cucina suddiviso in un disimpegno, un WC ed una camera da letto (Letto3 nel rilievo) di dimensioni inferiori ai 9,00 mq regolamentari;
- e. incremento della SUL, locale lavanderia, di 5,29 mq;
- f. realizzazione di una piscina prefabbricata fuori terra, delle dimensioni di 8,00x4,00 mt, ubicata su due lati a confine con altre proprietà, sul terzo lato a distanza di soli 0,90 mt dalla parete della U.I. e sul quarto a distanza di 1,80 mt ca. dal locale lavanderia.

Non risulta che gli illeciti siano stati condonati, né tantomeno, dalle verifiche effettuate, che gli stessi ricadano nelle condizioni previste dall'art. 40 legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, del DPR n. 380/2001 e, pertanto, andrebbe effettuato il ripristino delle opere allo stato quo-ante.

Tuttavia, per quanto ai p.ti **a), b) e c)**, non disponibili gli elaborati costruttivi occorrenti alla valutazione delle modalità di ripristino strutturale senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, considerata la contemporaneità della realizzazione degli abusi con quelli della costruzione principale, si ritiene ricorrano le condizioni previste dall'art 34 co 2 del DPR 380/2001.

Per quanto al **pto d)**, trattandosi di intervento di edilizia libera, ricorrono le condizioni previste all'art 6-bis co 5 del DPR 380/2001.

Per quanto invece ai pti **e) ed f)**, trattandosi di interventi realizzati in totale difformità alle NTA del PRG del Comune di Fiumicino ed alle relative norme igienico-sanitarie, è prevista la rimozione dei relativi manufatti con ripristino dello stato dei luoghi.

In relazione ai procedimenti, agli oneri, alle sanzioni ed alla fiscalizzazione ex art 34, si rappresenta quanto segue:

- | | |
|--|--------------|
| - Art 34 co. 2 DPR 380/2001 (fiscalizzazione di illecito edilizio) | |
| Servizi tecnici e di ingegneria (rilievo e restituzione grafica U.I., fascicoli tecnici ed adempimenti disciplina e indagini opere in conglomerato cementizio) | € 5.000,00 |
| Diritti istruttori e di segreteria con nro max integrazioni | € 400,00 |
| Oneri fiscalizzazione valutati secondo la L 392/1978 (All.14) | € 101.005,23 |

Parziale	€ 109.805,23
- Art 6-bis co. 5 DPR 380/2001 Servizi tecnici e di ingegneria (rilievo e restituzione grafica U.I., fascicoli tecnici)	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria con nro max integrazioni	€ 400,00
Sanzione pecuniaria Art 6-bis co. 5	€ 1.000,00
Parziale	€ 3.400,00
- Ripristino stato dei luoghi valutati secondo EP Lazio 2023 in €/kg fli oneri della rimozione (1.860 kg) ed in €/ton (1,86 ton) gli oneri di carico, trasporto e conferimento a discarica	€ 2.000,00
- Totale	€ 115.205,23

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Nessun vincolo.

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;

Nessun onere.

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;

L'immobile non risulta gravato dai vincoli di cui sopra ed in particolare da quelli d'uso civico come nel verbale della seduta del 10/06/1999 al prot 32217 del 29/05/2003 dell' Area Pianificazione del Territorio del Comune di Fiumicino (All.15).

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

L'immobile è occupato dalla proprietaria.

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Compravendita del 16/02/2015 repertorio 1704/1275 Notaio

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;

Dalle verifiche, nessuna risultanza di atti privati, contratti di locazione e/o comunicazioni opponibili alla procedura.

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.*

All’atto della notifica del pignoramento l’esecutata era unica intestataria dell’ immobile pignorato in forza di atto regolarmente trascritto.

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;*

Il quesito non interessa il compendio.

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;*

Il quesito non interessa il compendio.

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;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il criterio di stima sintetica, individuando:

a) un **valore unitario di stima** per destinazioni residenziali, ottenuto dall’analisi del mercato locale a confronto con i listini **O.M.I.** (Borsino Immobiliare Anno 2022 Semestre 2, Zona Suburbana/ARANOVA, codice zona E2, microzona catastale 0, tipologia abitazioni civili/ville/villini) di medi €/mq 2.400,00 (All.16) cui sono stati applicati gli specifici parametri correttivi;

b) le **superfici computate secondo le norme UNI** 15733, la L 392/78 ed il DPR 138/1998.

In base alle quantità descritte, al netto degli oneri dei procedimenti occorrenti alla regolarizzazione, alle sanzioni, alla fiscalizzazione ex art 34 ed a quelli occorrenti ai ripristini, si è stimato un valore di:

$$\text{mq } 105,65 \times 1,41 \times \text{€}/\text{mq } 2.200,00 = \text{€ } 328.754,78 - \text{€ } 115.205,23 = \text{€ } 213.549,55 \sim \text{€ } \underline{\underline{213.549,55}}$$

In tabella (All.17) sono riassunti dati e parametri di calcolo, riportati distintamente per le consistenze lorde, utili ed omogeneizzate, i coefficienti di raccordo parziali (condizioni estrinseche ed intrinseche), il coefficiente totale, il valore unitario al mq e quello commerciale totale, precisando che in sede di accesso lo stato di manutenzione, il grado delle finiture e la qualità degli impianti sono stati valutati in buone condizioni.

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Descrizione:

Compendio immobiliare in Comune di Fiumicino, ...

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20/04/2023	<i>Accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico			
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	04/05/2023 22/08/2023	<i>Visura catastale e planimetrie (2), elaborato planimetrico intero compendio .../.../20... (1)</i>	
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>			
REGIONE LAZIO	<i>Vincoli territoriali PTPR tav A e B</i>	24/08/2023	<i>Nessun vincolo</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica – Accesso atti	<i>Permesso di Costruire nro .../.../20... Usi civici verbale della seduta del 10/06/1999 al prot 32217 del 29/05/2003</i>		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune di Rimini			
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
FIUMICINO	Sopralluogo	6/06/2023 – 16,05	<i>Positivo</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	03/10/2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	31/03/2023		
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - Immobile fg ..., plla ..., sub ... e ... - Tipo : Villino - vedi quesito 2.A)
 - Immobile fg ..., plla ..., sub ... - Tipo : Posto auto - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE:
PIGNORAMENTI:
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
	No
PROVENIENZA (1. F):	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile	Tipo : Villino	
COMUNE	Fiumicino	
VIA / CIVICO	Via ...	
PIANO/INTERNO	Terra	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Villino	mq 86,25
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 86,25
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE

Portico								mq 30,38
Giardino e corte interna								mq 164,96
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								mq 195,34
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								Tavola/Allegato
Come da verbale di sopralluogo del 6/06/2023								
CONFINI								
Lato Nord (strada) plla 2165, Sud plla 526, Est plla 1892 sub 7 e 8, Ovest plla 1892 sub 11 e 12								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
Indirizzo: Via ...								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Normale stato di conservazione, consta di zona giorno e notte con tre camere da letto e doppi servizi, finiture ad intonaco sulle pareti, ceramiche porcellanate sui pavimenti e smaltate sui soli rivestimenti, provvisto degli impianti idrico, fognario ed elettrico, di climatizzazione ed allarme.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Copertura a doppia falda con finiture ad intonaco delle pareti, portico lato strada in legno con pilastri in blocchi di tufo faccia a vista. Le aree cortilizie sono adibite rispettivamente ad accesso e giardino sul lato strada e di servizio su lato opposto, ove sono presenti un locale tecnico ad uso lavanderia ed una piscina fuori terra a ridosso delle recinzioni.								

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

Immobile ...	Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc						
COMUNE							
VIA / CIVICO							
TIPO COLTURA							
TOTALE SUPERFICIE	Mq						
SERVITU'							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato
CONFINI							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE							
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria	
Indirizzo:							
CARATTERISTICHE INTERNE							
CARATTERISTICHE ESTERNE							

Quesito 2.B)

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

Immobile sub 9 e 10, possiede le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

Immobile sub 27, possiede le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati indicati nel pignoramento hanno individuato l'immobile rappresentando correttamente la storia catastale del compendio pignorato.

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

-aI: A seguito di una visura catastale effettuata in data 09/08/2023 si è rilevato che in data .../.../20... e prot RM ... è stata aggiornata la dimostrazione grafica dei subalterni del compendio immobiliare assumendo la U.I. in oggetto il nuovo subalterno 511, in luogo degli originari sub 9 e 10 graffiati, cui non è seguita variazione catastale della planimetria.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Non effettuato per ambedue le U.I. in quanto subordinato all'esito della fiscalizzazione ex art 34 DPR 380/2001.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Non necessario.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG approvato con DGR Lazio nro 162 del 31/03/2006, Sottozona B4a – Zona di completamento edilizio in aree sottoposte a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

PdC .../.../20...

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Assente

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobili sub 9 e 10 graffiati e 27

Difformità edilizie: Incrementi della SUL per il villino ed un locale lavanderia, della Snr per l'ampliamento del portico, ed una piscina fuori terra posta in aderenza ai confini della corte interna.

Sanabilità: Non ricorrendo i presupposti dell'art 36, in assenza degli elaborati strutturali di progetto con l'incognita degli interventi di ripristino strutturale, per gli ampliamenti della SUL del fabbricato si è ritenuto ricorrere alla fiscalizzazione ex art 34 DPR 380/2001, prevedendo inoltre la rimozione del locale lavanderia e della piscina fuori terra in quanto non conformi alle NTA di PRG ed al regolamento igienico sanitario.

Costi: € 115.205,23

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Assente
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:

Assenti

Spese straordinarie già deliberate:

Assenti

Spese condominiali:

Assenti

Altro:

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

L'immobile non risulta gravato dai vincoli di cui sopra ed in particolare da quelli d'uso civico come nel verbale della seduta del 10/06/1999 al prot 32217 del 29/05/2003 dell' Area Pianificazione del Territorio del Comune di Fiumicino.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile sub 9 E 10		X
Immobile sub 27		X

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobili	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

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

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile sub 9, 10 e 27 accorpati Appartamento piano Terra		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 86,25	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 86,25
Accessori	(Portico)	mq 195,34		mq 19,40
	(Aree cortilizie)			
			Superficie commerciale	mq 105,65

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

Descrizione metodo : stima sintetica dalla comparazione delle quotazioni di mercato, con riferimento finale ai dati delle quotazioni immobiliari dell' agenzia delle entrate.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Sub 9 e 10 graffati, sub 27	Val. locali	Min. ...	Medi €/mq 2.200,00 cui sono stati applicati i coefficienti correttivi
	OMI	Min. 1800,00 €/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Coefficienti superfici - L 392/1978 e coefficienti commerciali di raccordo in uso mercato immobiliare.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	Unitario incrementato dai coefficienti - €/mq	Valore di mercato
Sub 9 e 10 graffati, sub 27	105,65	3.111,82	328.754,78
Valore di Mercato in cifra tonda			€

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

Immobile sub 9 e 10 graffati e sub 27 accorpati – Villino

Costo Regolarizzazione abuso € 115.205,23

- Altri tipi di detrazione

Descrizione:

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

Lotto	€	€ netto oneri sanatoria
Singolo	328.754,78	213.549,55

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	

CIVITAVECCHIA, li 03/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Mario SILVAROLI

CAPITOLO 5 – ALLEGATI
(Numerazione utilizzata nella Perizia)

1. STATO DI FAMIGLIA
2. CERTIFICATO DI MATRIMONIO
3. VERBALE SOPRALLUOGO
4. RILIEVO IMMOBILI
5. FOTOGRAFIE IMMOBILI
6. ACCESSO ATTI AREA TECNICA COMUNE
7. VISURA CATASTALE
8. PLANIMETRIA CATASTALE SUB 9 e 10 GRAFFATI
9. PLANIMETRIA CATASTALE SUB 27
10. ELABORATO PLANIMETRICO
11. MAPPA CATASTALE
12. PLANIMETRIA PROGETTO IMMOBILI
13. PLANIMETRIA DIFFORMITA' IMMOBILI
14. CALCOLO ONERI FISCALIZZAZIONE EX ART 34 DPR 380/2001
15. USI CIVICI
16. OMI
17. TABELLA

Nome file: RGE-51-2023-CTU-Garante
Directory: H:\ARCHIVI\ARCHIVI
St'ARCH\ARCHIVIO_NUOVI_LAVORI\TRIBUNALE-CIVITAVECCHIA-2023\51-
2023\Allegati\Allegati
Modello: C:\Users\Giulia\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.dot
m
Titolo: TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Oggetto:
Autore: Nome utente
Parole chiave:
Commenti:
Data creazione: 30/08/2023 16:30:00
Numero revisione: 8
Data ultimo salvataggio: 30/08/2023 17:32:00
Autore ultimo salvataggio: Microsoft
Tempo totale modifica 23 minuti
Data ultima stampa: 20/09/2023 09:47:00
Come da ultima stampa completa
Numero pagine: 19
Numero parole: 5 106
Numero caratteri: 30 828 (circa)