



Geom. Giovanni Caricato

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 125/2023**

PROMOSSA DA:

CREDITORE PROCEDENTE PIGNORANTE: Parte Attrice Ricorrente
CheBanca! S.p.a.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Stefano Palmaccio
Esperto Estimatore: C.T.U. Geom. Giovanni Caricato
Custode Giudiziario delegato alla Vendita: Avvocato Renzi Marchetti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

UDIENZA: 27/02/2024

ESPERTO ESTIMATORE - Geom. Giovanni Caricato
P.zza degli Olivi,8 - 00062 Bracciano/Roma - p.i.09634281001
Tel/fax 06.94895833 - E-mail: giovanni.caricato@geopec.it



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 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 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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



2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



C) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B) Valuti** se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

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



Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

2. PREMESSA

La presente perizia tecnica viene redatta dal sottoscritto Geom. Giovanni Caricato, nato a Silandro (BZ) il 11.06.1963, residente a Bracciano in Via Braccianese-Claudia n° 40, C.F. CRCGNN63H11I729U, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma, al n° 8235 e CTU del Tribunale di Civitavecchia al n. 42/06.

Con decreto di nomina e fissazione udienza ex art. 569 C.p.c. del 07/07/2023, notificata a mezzo PEC, prestava giuramento di rito, con procedura telematica il 18/07/2023 quale C.T.U. ESPERTO ESTIMATORE nel procedimento di esecuzione immobiliare rge 125/2023.

Scopo dell'indagine è stato stabilire, attraverso l'analisi e la verifica di tutti i documenti amministrativi e tecnici, le varie attestazioni di titoli, vincoli, occupazioni, gravami, catasto, urbanistica ect., le conformità dell'immobile rispetto ai requisiti normativi della legge italiana e regionale oggi in vigore.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato conferitomi, dopo un'attento esame degli atti del procedimento, il sottoscritto con il custode giudiziario nominato procedeva solo in data 20/10/2023 all'accesso dei luoghi per i motivi specificati nella proroga richiesta e concessa.

Il custode giudiziale redige il verbale sottoscritto dallo scrivente e dalle parti che si allegano alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale della perizia.



Con riferimento all'incarico sono state svolte tutte le operazioni di rilevazione metriche e non, necessarie a fornire una valutazione professionale adeguata.

Più precisamente:

- sopralluogo
- reperimento copia atto di compravendita
- reperimento Copia stralcio Prg
- reperimento Documentazione catastale
- reperimento Certificati di residenza e stato civile degli esecutati (sentenza di separazione)
- Ispezione ipotecarie

4. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

Quesito 1.A) completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 comma 2 risulta incompleta ed agli atti è stato depositato il certificato notarile;

Quesito 1.B) elenco delle ispezioni ordinarie relative a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipotecche

Immobile

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
1064	2616	14/18	1	A/7	3	3.5 vani	Totale 60 mq totale escluse aree scoperte: 60 mq	€ 415,75	VIA Fabio Rugiadi n.86 piano S1-T-1
1064	2616	23	1	C/6	1	18 mq	Totale escluse aree scoperte 18 mq	€ 79,95	VIA Fabio Rugiadi n.86 piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 legge regionale 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 39/2016)

ISCRIZIONE NN. 25639 del 04/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente la CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/05/2012 Numero di repertorio 15260/9419 Notaio GIUSTO FRANCESCA Sede ROMA A favore di BARCLAYS BANK PLC Sede GRAN BRETAGNA E IRLANDA DEL NORD Codice fiscale 80123490155 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA DELLA MOSCOVA 18),

capitale € 228.000,00 Totale € 342.000,00 Durata 30 anni Grava su Fiumicino Foglio 1064 Particella 2616 Subalterno 14 graffate Foglio 1064 Particella 2616 Subalterno 18, Fiumicino Foglio 1064 Particella 2616 Sub. 23

Pignoramenti

Immobile

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
1064	2616	14/18	1	A/7	3	3.5 vani	Totale 60 mq totale escluse aree scoperte: 60 mq	€ 415,75	VIA Fabio Rugiadi n.86 piano S1-T-1
1064	2616	23	1	C/6	1	18 mq	Totale escluse aree scoperte 18 mq	€ 79,95	VIA Fabio Rugiadi n.86 piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 legge regionale 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 39/2016)

TRASCRIZIONE NN. 35202/24871 del 22/06/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/05/2023 Numero di repertorio 1472 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA A favore di CHEBANCA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 contro

Grava su



Fiumicino Foglio 1064 Particella 2616 Subalterno 14 graffate Foglio 1064 Particella 2616 Subalterno 18, Fiumicino Foglio 1064 Particella 2616 Sub.23

Quesito 1.C) depositi del certificato conservatoria e certificato notarile sostitutiva

Quesito 1.D) deposito estratto catastale e verifica della certificazione notarile dei dati catastali

Si attesta che estratto e dati catastali dell'immobile corrispondono al bene pignorato tranne per indicazione toponomastica del bene.

Quesito 1.E) deposito stato civile e certificato di matrimonio

I sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] dove

risulta la comunione dei beni.

Con sentenza di separazione n. 527/2020 pubblicata il 18/06/2020 RG n. 4511/2013 dal certificato di residenza si attesta che [REDACTED]

Quesito 1.F) atto di provenienza ultraventennale

Atto di provenienza dell'immobile

Immobile in Fiumicino (RM) catasto fabbricati FG. 1064 particella 2616 sub 18/14 – villino indirizzo via Fabio Rugiadi snc piano S1-T-1 con atto di provenienza del 31/05/2012 rep. 15259 raccolta n. 9418 registrato a Roma 4 il 01/06/2012 n. 9661S.1T

Quesito 1.G) verifica stato di eventuali provvedimenti giudiziari

Domande giudiziali: non risultano domande giudiziali

Sequestri: non risultano sequestri

Sentenze dichiarative di fallimento: non risultano sentenze dichiarative di fallimento

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Quesito 2.A) descrizione immobile

2.A1 Ubicazione:

L'immobile in questione fa parte di un complesso costituiti da villini plurifamiliari.

L'immobile in questione è circondato su tre lati da un giardino recintato da un muretto, con un accesso carrabile per il posto auto scoperto e un accesso pedonale.

Un cortile interno collega via Fabio Rugiadi con un accesso carrabile e pedonale al civ. 86/88.

Dal sopralluogo, il villino è costituito da un piano rialzato, un piano primo e un piano seminterrato.

L'accesso al piano rialzato avviene da una scala esterna che arriva su un portico/terrazzo che permette l'ingresso all'abitazione su un piccolo disimpegno sia alla scala che collega il seminterrato che al saloncino che collega direttamente la cucina.

La cucina presenta un terrazzino/portico collegato al giardino con una scala in ferro.

Dal saloncino una scala interna collega il piano primo suddiviso da un bagno e una camera.

Il piano seminterrato risulta così diviso: saloncino con angolo cottura, due camera da letto e un bagno.

Il seminterrato presenta una intercapedine aperta su tre lati sfruttata sugli ambienti sopra descritti.

2.A2 Confini

L'unità immobiliare confina con cortile esterno, con la particella 279, con la particella 1839 e con l'altra porzione di villino.



2.A3 Caratteristiche generali e costruttive

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

Strutture portanti verticali:	murature
Strutture portanti orizzontali:	Latero-cemento
Copertura:	a falda
Tamponamento perimetrale:	murature
Finiture esterne:	intonaco civile tinteggiato di colore giallo ocre e mattoncini

2.A4 Dotazioni impianti

Dal rilievo si evidenziano la presenza degli impianti essenziali, quale quello citofonico, elettrico, idrico, termoidrico e gas.

L'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni alimentati da una caldaia.

2.A5 Stato di conservazione dell'immobile

Nell'insieme le condizioni complessive dell'unità dimostrano buone condizioni di manutenzione

2.A6 Consistenza

La superficie calpestabile viene indicata insieme alle destinazioni dei vani nella tabella sottostante

	destinazione	Superficie calpestabile		destinazione	Superficie calpestabile		destinazione	Superficie calpestabile
	Piano S1			Piano Rialzato			Piano 1	
1	saloncino+ang. cottura+disimpegno	Mq. 34.00	1	disimpegno+saloncino	Mq. 17.00	1	camera+disimpegno	Mq. 14.20
2	camera	Mq. 18.30	2	cucina	Mq. 8.15	2	bagno	Mq. 3.65
3	camera	Mq. 20.00	3	Terrazzo ingresso	Mq. 19.35			
4	bagno	Mq. 8.85	4	terrazzino	Mq. 5.60			
			5	Scale	Mq. 5.15			
			6	giardino	Mq. 167.00			
			7	Posto auto scoperto	Mq. 18.00			

Quesito 2.B) Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Quesito 3.A)

3.A1 Conformità con i dati riportati dal pignoramento

L'unità immobiliare risulta conforme con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

3.A2 Dati catastali

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato depositata presso l'agenzia del territorio di ROMA, **non risulta** conforme allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del 13/05/2023 risulta censita coi seguenti dati catastali;

Intestazione e titolo:

[REDACTED]	PROPRIETA' 1/2 in regime comunione dei beni
[REDACTED]	PROPRIETA' 1/2 in regime comunione dei beni

Dati identificativi e classamento:

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
1064	2616	14	1	A/7	3	3.5 vani	Totale 60 mq totale escluse aree scoperte: 60 mq	€ 415,75	VIA Fabio Rugiadi n.86 piano S1-T-1
1064	2616	23	1	C/6	1	18 mq	Totale escluse aree scoperte 18 mq	€ 79,95	VIA Fabio Rugiadi n.86 piano T



Al fine di regolarizzare le difformità in violazione alle norme urbanistiche, bisognerà presentare un'opportuna SCIA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni dei piani seminterrato, rialzato e primo con il recupero sottotetto ai fini abitativi e per le nuove ubicazioni ingresso carrabile e pedonale.

I costi determinati si aggirano intorno ai € 10.000,00 e sono dovuti per istanze CILA e SCIA comprensive progetti, sanzioni e oneri da sostenere per i lavori di ripristino per le opere sanabili o non sanabili.

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

Si attesta che sul bene pignorato è stato rilasciato parere favorevole nella seduta n.608 del 01/08/2008 per richiesta di parere ai sensi dell'art. 146 dlgs 22/0172004 n. 42 e ss.mm.ii.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

5.B1 spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie: non risulta condominio di fatto, le spese vengono gestite di comune accordo tra i proprietari del complesso.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Si attesta che non ci sono diritti demaniali ed usi civici.

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta alla data odierna occupato [REDACTED] dai 2 figli;

Quesito 6.B) – titolo legittimo di possesso

Atto di proprietà.

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

-----.

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Si attesta che c'è assegnazione della casa coniugale in base alla sentenza di separazione n. 527/2020 pubblicata il 18/06/2020 RG n. 4511/2013.

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

Quesito 7.A) intestatari alla data del pignoramento

[REDACTED]	PROPRIETA' 1/2 in regime comunione dei beni
[REDACTED]	PROPRIETA' 1/2 in regime comunione dei beni

Quesito 7.B) progetto di divisione

L'unità immobiliare in esame non appare frazionabile in lotti.

Quesito 7.C) divisione in più lotti

Si attesta che l'immobile non può essere diviso in lotti.

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Criteri di stima adottati

UBICAZIONE

Comune	Indirizzo	Piano
Fiumicino (RM)	Via Fabio Rugiadi n.86	S1-T-1



SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alle misurazioni effettuate la superficie utile verrà considerata maggiorata del 10% in funzione delle murature interne, esterne e comuni per ricavare la superficie commerciale.

La superficie commerciale vendibile sarà ottenuta dalla somma delle superfici ponderate calcolate sulle percentuali di incidenza rispetto alla superficie principale.

descrizione	Superficie utile	Murature esterne 10%	Superficie totale	Coeff. di ragguaglio	Superficie lorda commerciale mq
Piano seminterrato	34.00+18.30+20.00+8.65 = 80,95 mq	8.09 mq	89.04 mq	60%	53.42
Piano rialzato	17.00+8.15+5.15 = 30,30 mq	3.03 mq	33.33 mq	100%	33.33
	portico terrazzo ingresso = 19,35 mq		19.35 mq	35%	6.77
	Portico terrazzino cucina = 5,60 mq		3.00 mq	35%	1.96
	giardino =167,00 mq		167.00 mq	15%+5%	10.85
	posto auto scoperto =18.00 mq		18.00 mq	20%	3.60
Piano primo	14.20+3.65 = 17,85 mq	1.78 mq	19.55 mq	100%	19.55
TOTALE					127.52 arr.to 127,50

STIMA in base alle quotazioni riscontrate sulle agenzie del mercato immobiliare di Fiumicino

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari di Fiumicino con le offerte di compravendita della zona in questione.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato.

Dalla ricerca effettuata si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima con periodi di riferimento all'anno corrente relative alle quotazioni immobiliare della zona isola sacra darsena via del faro ricavate dal borsinoimmobiliare.it dove il valore medio individuato si aggira sui €/mq 2.010,00 e un canone di affitto di €/mq 8,50.

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di stima risulta essere:

Valore = € 2.010,00 x mq 127.50) = € 256.275,00 arrotondato a € 256.0000,00

STIMA per capitalizzazione dei redditi

E' stato applicato anche il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti: ubicazione, vetustà, superficie, utile tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq., tipologia catastale e classe demografica del comune;

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).



DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,05, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Fiumicino, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore medio espresso in €/mq. x mese di 8,5 per i fabbricati in condizioni normali, Considerando le attuali condizioni dell'immobile si ha quindi:

Superficie totale da considerare mq. 127,50

Canone annuo Totale = mq. 127,5 x €/mq 8,5 = € 1.083,75 al mese x 12 = € 13.005,00 (Rlt)

Calcolo $Bf = Rlt - \text{spese}$:

$Bf = 14.535,00 - 30\% = € 9.103,50$ (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = € 9.103,50 / 0,05 = € 195.075,00$.

Valore immobile € 195.075,00 arrotondato a € 195.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	valore
Valore Stima 1	€ 195.000,00
Valore Stima 2	€ 256.000,00
Valore Stimato	(€256.000,00+ € 195.000,00) / 2 = € 225.500,00
Valore Stimato (arrotondato ai 1.000 Euro)	= € 225.000,00

Il sottoscritto nel prospetto sottostante riassume e detrae le spese da sostenere per sanare tutte le irregolarità quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

Costi per il ripristino delle violazioni urbanistiche compresive anche di onorari tecnici	€	- 10.000,00
Presentazione attestazione prestazione energetica	€	- 16,00
Presentazione pratiche catastali	€	- 150,00
Onorario tecnico abilitato (catasto e Ape)	€	- 1.800,00
totale	€	- 11.966,00
Valore definitivo del bene € 225.000,00 - € 11.966,00 =	€	213.034,00
Valore definitivo del bene arrotondato ai 1000 euro	€	213.000,00



Conclusioni

La presente relazione è costituita da n. 13 pagine e dagli allegati A/B/C/D/E.

Il sottoscritto C.T.E. ritiene di aver risposto in modo esauriente ai quesiti assegnati e attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e nel confermare nella presente relazione il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura al G.E. la propria disponibilità per eventuali chiarimenti.

La presente relazione è stata trasmessa via PEC in data 26/01/2024 al creditore procedente e al debitore esecutato tramite accordo di consegna mediante e-mail.

Rileva e prende atto che, trascorsi infruttuosamente i termini per la presentazione delle osservazioni, dalla data di trasmissione e consegna della bozza della perizia alle parti, non sono state pervenute e presentate osservazioni e pertanto provvede al deposito definitivo del documento peritale.

Bracciano, 12/02/2024

C.T.U.
Geom. Giovanni Caricato



5.ALLEGATI

All. A	Planimetria Appartamento – Documentazione fotografica
All. B	Perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
All. C	Verbale di accesso - atto di compravendita – certificati di residenza –ispezioni ipotecarie
All. D	Descrizione Lotto 1
All. E	Estratto di mappa - planimetria catastale - visura storica – documentazione Urbanistica - usi civici

