

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 243 del 2022 riunita con R.G.E. 97 del 2023**

PROMOSSA DA: **AMCO –Asset Management Company s.p.a**

CONTRO: **[REDACTED], [REDACTED]**

---

GIUDICE: **Dott. Francesco Vigotito**

C.T.U.: **Arch. Maria Giulia Picchione**

CUSTODE: **Dott. Gennaro Coscia**

---

## 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 (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; 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 **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.

## CAPITOLO 2 – PREMESSA

Si tratta di due procedimenti di esecuzioni immobiliari (n. 243 del 2022 e n. 97 del 2023), riuniti con provvedimento del G.E. del 6.7.2023 - entrambi gravanti su **immobile sito in Fiumicino, località Passo Oscuro, via Florinas (già via Urbana) civico 33, contraddistinto in Catasto al foglio 305 part.IIa 421 sub 6** - conseguenti:

- atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili atto ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 16.11.2022 rep 3752, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 26.1.2023 al RG 4175 e RP 2774 a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a. e a carico di ██████████
- atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia - verbale di pignoramento immobile atto ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 15.5.2023 rep 1259, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 7.6.2023 al RG 31809 e RP 22317 a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a. e a carico di ██████████

Con provvedimento del 16.3.2023, trasmesso via pec in data 22.3.2022, la scrivente è stata nominata Esperto estimatore dal Giudice del Tribunale di Civitavecchia nel procedimento di esecuzione immobiliare 243 del 2023, riunito con provvedimento del GE del 6.7.2023 al procedimento 97 del 2023. In data 27.3.2023 è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento.

L'udienza è stata fissata al 19.9.2023, come in atti.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE               |                      |           |   |                      |
|--------------------------------|----------------------|-----------|---|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ             | DATA      | ESITO   | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA                  | Giuramento           | 27.3.2023 | Deposito telematico   | All.ti A1 A1a        |
|                                | Fascicolo telematico |           | Visionato in più date   |                      |
|                                | Deposito perizia     | 4.9.2023  |   |                      |
| SISTER                         | Catasto              | 5.4.2023  | Acquisizione planimetrie catastali, visura catastale storica, estratto di mappa | All.ti A2 A2a-A2c    |
| ACCESSO AGLI ATTI              |                      |           |   |                      |
| UFFICI                         | UFFICIO/ATTIVITÀ     | ESITO     |   | Allegato (Eventuale) |

| COMUNE DI FIUMICINO   | Urbanistica<br>Assessorato Territorio<br>Ufficio anagrafe  | Richiesta accesso atti<br>Certificazione inesistenza Usi civici           | All.ti A3<br>A3a -A3b  |  |
|---|--|---|--|--|
| COMUNE DI RIMINI<br>COMUNE DI FIUMICINO<br>COMUNE DI MINTURNO | Ufficio Anagrafe   | Certificati anagrafici, residenza, stato civile<br>[REDACTED], [REDACTED] | All.ti A4<br>A4a-A4d   |  |
| <b>DATI DI INTERESSE</b>                                      |  |   |  |  |
| RIUNIONI/INCONTRI   | MOTIVO   | DATA/ORA  | ESITO  | Allegato (Eventuale)   |
| CUSTODE GIUDIZIARIO   | Sopralluogo sull'immobile  | 19.4.2022   | verifica dello stato dei luoghi degli immobili   | All. A5<br>A5a   |
| COMUNE DI FIUMICINO   | Attività c/o uffici comunali<br>- Ufficio Condono<br>-Assessorato al Territorio<br>-Ufficio Area strategica del territorio | Varie   | -acquisizione documentazione accesso atti fascicolo condono prot. 172/S/2000 proveniente da Comune di Roma presentata da [REDACTED]<br><br>Certificazione usi civici<br><br>Zonizzazione PRG e vincolistica  | cfr. All. A6<br>A6a- A6b<br><br>All. A 6c<br><br>All A6d       |
| CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI ROMA 2                 | -Visure<br>-Ricerca ed estrazione copia atti acquisto e ultraventennale  | 29.5.2023<br>30.6.2023  | Acquisizione documentazione e atto di provenienza ultraventennale:<br>a [REDACTED] e a [REDACTED] la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile, individuato al NCEU al foglio 305, part.la 421, sub 6, è pervenuta, in regime di separazione di beni, per atto d'acquisto notaio Brugnoli Carlo del | All B<br>All.B1 -B2<br>(Cfr. relazione notarile in atti – A7a) |

|                            |                        |           |   |  |
|----------------------------|------------------------|-----------|---|--|
|                            |                        |           | <p>19.10.2009 rep 47545/6751, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 20.10.2009 al n RG 65548 e n RP 34398 proveniente da [REDACTED] per diritti reali di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (cfr allegati e certificato notarile in atti);</p> <p>- A [REDACTED], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile individuato al NCEU al foglio 305, part.lla 421, sub 6 è pervenuto con atto notarile di cessione diritti reali a titolo gratuito del notaio D'Urso Daniela Maria Roberta del 14.11.2000 rep 37040 e trascritto presso l'Ufficio Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 23.11.2000 al RG 45228 e RP 29684 da [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.</p> <p>A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui è procedura esecutiva è pervenuto con atto di compravendita notaio Giuseppe Mangiapane del 15.11.1977 rep 18222/3255 trascritto presso l'Ufficio Pubblicità immobiliare di Roma 1 in data 24.11.1977 al n. RG 52275 e RP 39973 da [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.</p> |  |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza                | 19.9.2023 |   |  |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE    |                        |           | NO  |  |
| CASI DI OPPONIBILITA'      | Contratti di locazione |           | NO  |  |
|                            |                        |           | 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               |               |                      | SI                    |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b> nel certificato notarile si da conto dei gravami, iscrizioni e trascrizioni |                  |               |                      |                       |

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
- **Immobile :** sito in Fiumicino (località Passo Oscuro) via Florinas n. 33 (già via Urbana), **appartamento** contraddistinto in **Catasto al foglio 305 part.IIa 421 sub 6.**

|  |
|--|
| <b>IPOTECHE</b> (cfr. All. A7):<br>- <u>ipoteca volontaria</u> concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Brugnoli Carlo del 19.10.2009 rep 47546/6752 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 20.10.2009 ai nn RG 65549 e RP 19978 a favore di Banca Monte di Paschi di Siena per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni a carico di [REDACTED] e per diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni a carico [REDACTED].  |
| <b>PIGNORAMENTI:</b><br>- verbale di pignoramento immobili atto ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 16.11.2022 rep 3752 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 26.1.2023 ai nn RG 4175 e RP 2774 a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a. e a carico di [REDACTED];<br>- verbale di pignoramento immobile atto ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 15.5.2023 rep 1259, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 7.6.2023 ai nn. RG 31809 e RP 22317 a favore di AMCO – Asset Management Company s.p.a. e a carico di [REDACTED]; |
| <b>SEQUESTRI:</b> non risultano  |
| <b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> non risultano   |
| <b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> non risultano  |

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

| PROPRIETÀ   | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|---|------------------------|
|   | Si                     |
| <b>PROVENIENZA (1. F):</b> (cfr. all. B1- B3)<br>- A [REDACTED] e a [REDACTED] la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile, individuato al NCEU al foglio 305, part.IIa 421, sub 6, è pervenuta, in regime di separazione di beni, per atto d'acquisto notaio Brugnoli Carlo del 19.10.2009 rep 47545/6751, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 20.10.2009 ai nn. RG 65548 e RP 34398 proveniente da [REDACTED] per diritti reali di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (cfr allegati e certificato notarile in atti- all. B4a)<br>- A [REDACTED], per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile, individuato al NCEU al foglio 305, part.IIa 421, sub 6 è pervenuto con atto notarile di cessione diritti reali a titolo gratuito del notaio D'Urso Daniela Maria Roberta del 14.11.2000 rep 37040 e trascritto presso l'Ufficio Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 23.11.2000 ai nn. RG 45228 e RP 29684 da [REDACTED] per ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni(cfr allegati e certificato notarile in atti- B4b).<br>A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui è procedura esecutiva è pervenuto con atto di compravendita notaio Giuseppe Mangiapane del 15.11.1977 rep 18222/3255 trascritto presso l'Ufficio Pubblicità immobiliare di Roma 1 in data 24.11.1977 al nn. RG 52275 e RP 39973 da [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. |                        |



**Quesito 1.E)****-e1 – Certificato di Stato Civile:**

- [REDACTED], risulta residente in via Florinas 33, Fiumicino, ed è intestataria del certificato di stato di famiglia, composto da lei e dalla figlia [REDACTED]. Nel certificato risulta coniugata con [REDACTED] a Roma il 25.5.1991, da cui ha dichiarato di aver divorziato (cfr verbale Custode Giudiziario. All. A5a)

- [REDACTED] risulta residente a Minturno, Via Santa Maria Mater Domini n. 27, ed dal certificato dello stato di famiglia è unico componente

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato a verbale al Custode Giudiziario di aver divorziato da [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI****Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

|  |   |                           |           |                             |              |          |  |          |
|--|---|---------------------------|-----------|-----------------------------|--------------|----------|--|----------|
| <b>Immobilabile n.1)</b>   | sito in Fiumicino (località Passo Oscuro), via Florinas 33, contraddistinto in Catasto al foglio 305 part.lla 421 sub 6 |                           |           |                             |              |          |  |          |
| <b>PIANO/INTERNO</b>   |   |                           |           |                             |              |          |  |          |
| Appartamento collocato al primo piano, int. 4, di una palazzina condominiale, costituito da: corridoio 2 camere, cameretta, cucina/tinello, bagno, 2 balconi   | <b>UNITÀ AMBIENTALE</b>   |                           |           | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |              |          |  |          |
|  |   | corridoio                 |           | mq                          | 10,10        |          |  |          |
|  |   | camera letto matrimoniale |           | mq                          | 14,64        |          |  |          |
|  |   | 2° camera                 |           | mq                          | 13,76        |          |  |          |
|  |   | cameretta                 |           | mq                          | 8,10         |          |  |          |
|  | bagno   |                           | mq        | 4,17                        |              |          |  |          |
|  | cucina/tinello  |                           | mq        | 17,47                       |              |          |  |          |
|  | 20% superficie balconi  |                           | mq        | 3,53                        |              |          |  |          |
|  | <b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>   |                           |           | <b>mq</b>                   | <b>71,77</b> |          |  |          |
| <b>RILIEVO</b> planimetrico, <b>VARIAZIONE CATASTALE</b> con aggiornamento planimetria e <b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>   | allegati "C", "C1", "D"   |                           |           |                             |              |          |  |          |
| <b>CONFINI</b>   |   |                           |           |                             |              |          |  |          |
| Appartamento confinante con distacco su via Florinas, distacco verso proprietà Pinucci, o avente causa, appartamento int. 3, vano scala e appartamento int.5, salvo se altri   |   |                           |           |                             |              |          |  |          |
| <b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b> allegati A2a - A2e  |   |                           |           |                             |              |          |  |          |
| Foglio   | p.lla   | Sub.                      | Zona cens | Categ.                      | Classe       | Consist. | Superficie catastale                     | Rendita  |
| 305  | 421   | 6                         | 2         | A/3                         | 3            | 4,5vani  | Totale 87mq, escluse aree scoperte mq 81 | € 604,25 |
| Fiumicino (località Passo Oscuro), via Florinas 33   |   |                           |           |                             |              |          |  |          |
| <b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>   |   |                           |           |                             |              |          |  |          |
| <p><b>L'appartamento</b> di cui è esecuzione, distinto all' NCEU del comune di Fiumicino al <b>foglio 305, particella 421, sub 6</b>, è ubicato al primo piano dell'edificio condominiale avente accesso da via Florinas (già via Urbana) n. 33. Trattasi di un fabbricato sviluppatosi su quattro piani fuori terra e un piano interrato, oggetto, nel suo complesso, <b>di concessione in sanatoria 172/S/2000 del 26.10.2000</b>. La struttura portante è in muratura con solai misti in latero-cemento; la copertura è a terrazzo. L'appartamento di cui è esecuzione è articolato in un corridoio, su cui affacciano tutti gli ambienti, cucina/tinello, bagno, due camere, cameretta, due balconi. Ha superficie commerciale di <b>mq 82,53</b>. Circa lo stato di fatto, l'immobile si presenta in <b>buono stato di manutenzione</b>, sia per quanto riguarda le pavimentazioni (in ceramica) che i servizi, gli infissi l'impiantistica e le finiture. (cfr. rilievo planimetrico CTU, All. C, e rilievo fotografico, All. D).</p> <p>In sede di sopralluogo è stata rilevato un ampliamento dell'ambiente cucina (con spostamento tramezzo) su</p> |   |                           |           |                             |              |          |  |          |

restringimento di una camera, che ha reso necessario, come richiesto nell'incarico, **una variazione catastale presentata con DOCFA** ( N.B cfr. rilievo e variazione catastale con relative ricevute e modifica planimetria e visura- All C1 e C2).

#### CARATTERISTICHE ESTERNE - contesto

L'immobile fa parte di un edificio con tipologia a palazzina ubicata su via Florinas. La palazzina è rivestita parte a cortina e parte ad intonaco. La zona in cui è ubicato l'edificio - intermedia e consolidata pressoché satura di PRG- è destinata a completamento edilizio.

#### Quesito 2.B

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

**I soggetti esecutati** sono titolari ognuno, separatamente, della quota di ½ dell'immobile oggetto del pignoramento nella loro qualità di persone fisiche e non esercenti di attività imprenditoriale, né l'immobile in questione risulta adibito ad attività di impresa, per cui visto l'art. 10 punto 8 bis del DPR 663/1972 la vendita immobiliare inerente il medesimo bene non sarà soggetta ad IVA.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella del pignoramento sia per quanto riguarda i dati catastali che sotto il profilo urbanistico-edilizio in seguito alla **concessione in sanatoria 172/S/2000 del 26.10.2000** (tranne lo spostamento di un tramezzo ad ampliamento della cucina.

#### Quesito 3.B)

##### Aggiornamento del catasto

**Immobile** : l'immobile risulta regolarmente accatastrato ma la planimetria catastale non corrisponde alla situazione planimetrica oggetto di concessione in sanatoria e di verifica del CTU. Pertanto la scrivente, in ottemperanza all'incarico, **ha provveduto alla necessaria Variazione Catastale** mediante elaborazione della nuova planimetria catastale e relativa richiesta con deposito del DOCFA agli Uffici del Catasto Urbano, ottenendo l'approvazione della variazione presentata (cfr. All.ti C1– nuova visura catastale e planimetria aggiornata)

#### Quesito 3.C)

##### Acquisizione delle mappe censuarie

Gli immobili pignorati sono distinti NCEU al Foglio foglio 305, mappa censuaria 2, zona B, sottozona B2A di PRG.

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

##### *Strumento urbanistico comunale:*

L'immobile pignorato è inserito nel PRG del Comune di Fiumicino approvato con Delibera Giunta regionale n. 162 del 31.3.2006, e ricade in zona B sottozona B2A- zona di completamento edilizio in aree consolidate pressoché sature e parte in zona F sottozona F1A6, infrastrutture con viabilità (cfr. all. A6d)

#### Quesito 4.B) - CDU

##### *Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*

N.A.

**Quesito 4.C) Titoli edilizi****Regolarità edilizia**

L'edificio a cui appartiene l'immobile è stato edificato abusivamente ed è stato oggetto nel suo complesso di **concessione in sanatoria 172/S/2000 del 26.10.2000.**

**Quesito 4.D) - Agibilità****Dichiarazione di agibilità:**

Non risulta rilasciata/ acquisita

**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia****Differmità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

**N.A.**

Allo stato l'immobile corrisponde alla situazione planimetrica e volumetrica di cui **concessione in sanatoria 172/S/2000 del 26.10.2000**, a meno del semplice spostamento del tramezzo ad ampliamento della cucina, attività definita di manutenzione ordinaria che non necessita di abilitazioni edilizie.

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI****Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

**Spese fisse di gestione o manutenzione:** Le spese condominiali ordinarie, come comunicate dall'Amministratore di condominio al Custode, ammontano a circa 600,00/anno.

**Spese straordinarie già deliberate:** N.R.

**Spese condominiali:** Le spese condominiali ordinarie, come comunicate dall'Amministratore di condominio, ammontano a circa 600,00/anno.

**Altro:** N.A.

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

**Non presenti**, cfr. certificazione Comunale dove si dichiara, su istanza del CTU, l'inesistenza del gravame di usi civici per tutto il territorio comunale (All. A6c).

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

|   | Libero | Occupato   |
|---|--------|--|
| Appartamento collocato al primo piano, int. 4 di una palazzina condominiale, costituito da: corridoio 2 camere, cameretta, cucina/tinello, bagno, 2 balconi contraddistinto in Catasto al foglio 305 part.lla 421 sub 6 |        | A disposizione della esecutata [REDACTED] e dalla sua famiglia |

**Quesito 6.B) – Possesso degli immobili**

| Immobili   | Intestatario   | Titolo legittimante il possesso  | Trascrizione del pignoramento  |
|--|--|--|--|
| Appartamento sito in Fiumicino (località Passo Oscuro), via Florinas 33, contraddistinto in Catasto al foglio 305 part.IIa 421 sub 6 | ██████████ per la quota di ½<br>██████████ per la quota di ½ | a ██████████ e a ██████████ la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile, individuato al NCEU al foglio 305, part.IIa 421, sub 6, è pervenuta, in regime di separazione di beni, per atto d'acquisto notaio Brugnoli Carlo del 19.10.2009 rep 47545/6751, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 20.10.2009 ai nn. RG 65548 e n RP 34398 proveniente da ██████████ per diritti reali di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (cfr allegati e certificati notarili in atti) | verbale di pignoramento immobili atto ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 16.11.2022 rep 3752 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 26.1.2023 ai nn RG 4175 e RP 2774 a favore di AMCO –Asset Management Company s.p.a. e a carico di ██████████<br>-verbale di pignoramento immobile atto ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 15.5.2023 rep 1259, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 7.6.2023 ai nn. RG 31809 e RP 22317 a favore di AMCO–Asset Management Company s.p.a. e a carico di ██████████ |

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

| Descrizione : N.A.     |                         |                           |              |    |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|----|
| Contratti              | Registrazione contratto | Trascrizione pignoramento | Opponibilità |    |
|                        |                         |                           | SI           | NO |
| Atti privati           | N.A.                    |                           |              |    |
| Contratti di locazione | N.A.                    |                           |              |    |

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

|   |
|---|
| N.A.  |
| Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: N.A. |

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

|      |
|------|
| N.A. |
|------|

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

| Notifica atto di pignoramento:  |                          |  |       |  |
|---|--------------------------|--|-------|--|
| Immobilabile  | Intestatario/Destinataro | Beni (F., p.IIa, sub)                          | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà   |
| Appartamento sito in Fiumicino (località Passo Oscuro), via Florinas 33, piano 1° int.4 | ██████████               | distinto NCEU al foglio 305 part.IIa 421 sub 6 | 1/1   | A ██████████ e a ██████████ la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile, individuato al NCEU al foglio 305, part.IIa 421, sub 6, è pervenuta, in regime di separazione di beni, per atto d'acquisto notaio Brugnoli Carlo del 19.10.2009 rep 47545/6751, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 20.10.2009 al n RG 65548 e n RP 34398 proveniente da ██████████ per diritti reali di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (cfr allegati e certificati notarili in atti) |

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

|  |
|--|
| I beni pignorati possono essere venduti in un unico lotto  |
| <b>Lotto unico:</b> quota 1/1 di appartamento sito in Fiumicino (località Passo Oscuro), via Florinas 33, piano 1° int.4 , contraddistinto in Catasto al foglio 305 part.Ila 421 sub 6 |

|  |
|--|
| - <u>Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):</u><br>N.A. i singoli immobili non sono divisibili né per caratteristiche intrinseche né per ragioni attinenti la proprietà |
|--|

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

|   |
|---|
| <b>Lotto unico:</b> quota 1/1 di appartamento sito in Fiumicino (località Passo Oscuro), via Florinas (già via Urbana) 33, piano 1° int.4 , contraddistinto in Catasto al foglio 305 part.Ila 421 sub 6 |
|---|

**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)calpestabile | Ragguagliamento (DPRn138/1998)               | Sup. ragguagliata                 |
|--|----------------------------|--|-----------------------------------|
| Appartamento sito in Fiumicino (località Passo Oscuro), via Florinas 33, contraddistinto in Catasto al foglio 305 part.Ila 421 sub 6   | <b>mq 82,53</b>            | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti | mq 82,53                          |
| <b>Superficie commerciale</b>  |                            |  | <b>mq 82,53</b>                   |
| <b>Superficie commerciale</b>  |                            | <b>mq 82,53</b>                              |                                   |
| <b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>  |                            |  |                                   |
| Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati considerati i prezzi unitari del mercato immobiliare per immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche simili. I valori sono stati poi mediati con i parametri di quotazioni OMI dell'Agenzia del territorio e del BI. |                            |  |                                   |
| Tipologia immobile   | Valori di mercato €/mq     | Valore medio €/mq                            | Prezzo unitari con arrotondamenti |
| appartamento al 1° piano di una palazzina:2 camere, cameretta, cucina/tinello, bagno, corridoio, 2 balconi   | Val. locali                | Min. 1.300,00 ÷ Max 2.500,00                 | €/mq 1.900,00                     |
|  | OMI                        | Min. 1.300,00 ÷ Max. 1.900,00                | €/mq 1.600,00                     |
|  | BI                         | Min. 1.400,00 ÷ Max. 2.500,00                | €/mq 1.950,00                     |
| <b>€/mq 1800,00</b>  |                            |  |                                   |
| <b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>  |                            |  |                                   |
| Si ritiene di non applicare fattori di riduzione in quanto l'appartamento è in buono stato di manutenzione   |                            |  |                                   |
| <b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>  |                            |  |                                   |
| Bene   | Mq                         | €/mq   | Valore di mercato                 |
| Appartamento   | <b>mq 82,53</b>            | 1.800,00/mq                                  | <b>€ 148.554,00</b>               |

|  |                     |                          |
|--|---------------------|--------------------------|
| TOTALE Valore di Mercato in cifra tonda del complesso degli immobili   |                     | € 149.000,00             |
| Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)  |                     |                          |
| N A  |                     |                          |
| Altri tipi di detrazione   |                     |                          |
| N.A.   |                     |                          |
| <b>Lotto</b>   | <b>€</b>            | <b>Euro/00</b>           |
| <b>Lotto unico:</b> quota 1/1 di appartamento sito in Fiumicino (località Passo Oscuro), via Florinas 33, piano 1° int.4 , contraddistinto in Catasto al foglio 305 part.lla 421 sub 6 | <b>valore lotto</b> | <b>Euro € 149.000,00</b> |

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

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| N.A.                               |      |
| <b>Valore della nuda proprietà</b> | N.A. |

li 4 settembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Maria Giulia Picchione

#### ALLEGATI "A"

|              |  |
|--------------|--|
| All. A1a     | accettazione incarico  |
| All. A2a     | estratto di mappa  |
| All. A2b     | visura catastale storica appartamento  |
| All. A2c     | planimetria catastale appartamento prima dell'aggiornamento                            |
| All. A3a     | richiesta e sollecito accesso atti al comune e richiesta dati anagrafici- stato civile |
| All. A4a-4b  | certificazione stato civile [REDACTED]   |
| All. A4c-4d  | certificazione stato civile [REDACTED]   |
| All. A5a     | verbale di sopralluogo   |
| All. A6a -6b | concessione edilizia in sanatoria n. 172/S/2000 e relativa documentazione              |
| All. A6c     | certificazione inesistenza usi civici  |
| All. A6d     | certificazione destinazione urbanistica e vincolistica                                 |

#### ALLEGATI "B"

- All. B1-B2      ispezione ipotecaria  
- atto di acquisto [REDACTED] e . – notaio Brugnoli Carlo . RP 34398 del 20.10.2009  
- atto di provenienza [REDACTED], notaio D’Urso Daniela Maria Roberta, RP 29684 del 23.11.2000
- All. B3            - nota di trascrizione atto di provenienza ultraventennale [REDACTED], notaio G.Mangiapane, RP 39973 del 24.11.1977.
- ALL. B4a-B4b    Certificati notarili agli atti

**ALLEGATI “C”**

RILEVO PLANIMETRICO DEL CTU

**ALLEGATO “C1”**

PRATICA CATASTALE PER MODIFICA PLANIMETRIA AGGIORNATA E DOCFA APPROVATO

**ALLEGATO “D”**

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL CTU

**ALLEGATI “E”**

INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI E AL CUSTODE GIUDIZIARIO ( CFR RICEVUTE ALLEGATE)