

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 6/2023 riunita con R.G.E. 235/2022**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX e XXXXX**

GIUDICE: **DOT.T.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **ARCH. MASSIMO PANTANELLI**

CUSTODE: **AVV. FABRIZIO CAPONE**

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(esonazione 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, 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;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Premesso che con decreto emesso in data 27/02/2023, io sottoscritto arch. Massimo Pantanelli iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 17071, con studio professionale in Civitavecchia, via del Tiro a Segno n.12, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 08.03.2023 ho ricevuto la pec di incarico inviata dal tribunale di Civitavecchia
- che il giorno 19/03/2023 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di CTU;
- che in data 27/02/2023 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, confermava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 19.09.2023, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **trenta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **dieci** giorni prima di tale data.

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Fiumicino, del sito internet del Catasto di Civitavecchia e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia e Roma 2 ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 24/08/2023 alle ore 10.00 alla presenza della custode avv. XXXXX che ha redatto il relativo verbale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19/03/2023	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Invio copia alle parti il 30/09/2023	In atti il deposito
SISTER (Telematico)	Catasto	02/04/2023 26/04/2023	Acquisizione documentale	
	Conservatoria		(Tipo Ispezione di verifica)	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
FIUMICINO	Urbanistica	Immobile. Vedi quesito 4.C – Titoli edilizi		All. 3,4,5,6
USI CIVICI	Comune Fiumicino	Verbale uffici Urb.		ALL.9
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica		ALL.8
	Pubblicità Immobiliare	-----		
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Comune di Bergamo	Certificato di Residenza		All.7

ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	-----	
	Atto Ultravventennale	-----	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
FIUMICINO	Sopralluogo	24/08/2023 ORE 10.00	POSITIVO
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24/10/2023	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No
	Assegnazione della casa coniugale		No

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	x	17/01/2023 07/02/2023		d1: No d2: No
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1 - Tipo: Appartamento - vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile 2 - Tipo: Posto auto scoperto - vedi quesito 2.A)**

<p>IPOTECHE:</p> <p>- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di XXXXX sede di Lodi CF XXXXX, iscritta il 15/10/2009 Numero di Repertorio 33234/13041 gravante su Fiumicino Foglio 743 plla 390 sub 16 e sub 163. Soggetto Contro: XXXXX E XXXXX</p> <p>- Ipoteca giudiziale (iscrizione NN. 24974/4294 dell 31/05/2017) derivante da decreto ingiuntivo del 23/05/2017 Rep.n. 12241/2017 emesso da Tribunale Ordinario di Roma a favore di XXXXX. see Sondrio CF XXXXX gravante su Fiumicino Foglio 743 plla 390 sub 16 e sub 163. Soggetto Contro: XXXXX E XXXXXX</p> <p>- Ipoteca giudiziale (iscrizione NN. 38839/6395 dell 29/09/2020) derivante da decreto ingiuntivo del</p>
--

08/01/2020 Rep.n. 3730/2019 emesso da Tribunale di Civitavecchia a favore di XXXXX sede Fiumicino CF 97558780587 gravante su Fiumicino Foglio 743 plla 390 sub 16 e sub 163. Soggetto Contro: XXXXX E XXXXX
PIGNORAMENTI: Trascritto il 11/01/2023 NN. 1193/801 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 15/02/2022 Rep. n.3687 a favore di XXXX sede Conegliano Veneto (TV) CF XXXXX gravante su Fiumicino Foglio 743 plla 390 sub 16 e sub 163. Soggetto Contro XXXX
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
Immobile 1-Apartmento (Piano QUARTO- Scala A -int. 13) - F. 743, Part. 390, Sub 16 Proprietario: XXXX 1/2 XXXX 1/2	no
Immobile 2-Posto auto coperto (Piano seminterrato) n.3 - F. 743, Part. 390, Sub 163 Proprietario: XXXX 1/2 XXXX 1/2	no
PROVENIENZA (1. F): Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti all'attuale proprietario a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Guido Gilardoni di Roma, in data 15/10/2009, rep. n. 33233 Rac. 13040 trascritto il 19/10/2009 al Reg. Gen. 65233 e al Reg Part. 34214 di formalità (all.1) Soggetto contro: XXXXX Sede di Roma CF 07142921001	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : -Trascrizione del 13/01/2004 nn 1505/1099 Atto di compravendita delle pille originarie della plla attuale 390 su cui si è edificato, di cui al rep. 23308/7675 Notaio Gilardoni Guido Sede di Roma Soggetto a favore XXXXX Soggetto Contro XXXXX -A XXXXX per giusti e legittimi titoli	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: certificato residenza Fagiani (ALL.7)
-e2 – Certificato di matrimonio: -----

--

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immibile 1	Tipo : Appartamento L'immobile è descritto allo stato di fatto nella sezione 4-Situazione urbanistica							
COMUNE	Fiumicino (RM) località Isolato Stazione							
VIA / CIVICO	Via degli Scipioni n.138							
PIANO/INTERNO	Piano 4 int.13 e annesso locale lavatoio e terrazzo e lastrico solare di copertura							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano quarto (h=2.80 ml)							
	Sala soggiorno						Mq 26,15	
	cucina						Mq 6,60	
	Camera letto 01						Mq 13,00	
	Camera letto 02						Mq 9,60	
	Bagno 01						Mq 4,20	
	Bagno 02						Mq 3,70	
	disimpegno						Mq 1,70	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 64,95		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
Piano quarto								
	Balcone						Mq 21,80	
Piano quinto								
	Terrazzo						Mq 89,40	
	Lavatoio						Mq 14,40	
	Lastrico solare (lavatoio)						Mq 21,00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
CONFINI								
Confinante nel suo insieme con vano scala e distacchi condominiali per più lati salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
743	390	16	7	A/2	2	6 vani	Totale: mq 112 Escl. aree scoperte: mq 93	€ 1069,07
Indirizzo: via da denominarsi n. snc Scala A Interno 13 piano 4-5								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento è situato al 4 piano con il locale lavatoio ed il terrazzo al quinto piano raggiungibile con una scala interna. L'abitazione si compone di ampia sala/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ampio balcone vista mare al piano quarto; dalla sala con una comoda scala si raggiunge il locale lavatoio da cui si accede ad un ampio terrazzo con vista mare. Internamente lo stato di conservazione generale dell'immobile è ottimo, il pavimento della sala soggiorno, delle camere e del locale lavatoio è in parquet, il pavimento della cucina in gres, il pavimento dei due bagni ed i rivestimenti in gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto risulta essere per un tratto controsoffittato, le porte della camera sono in legno tamburato, le finestre in pvc e vetro camera. Il balcone è coperto dal solaio sovrastante, il terrazzo è scoperto. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, pompa di calore per il condizionamento, ACS, impianto elettrico, cronotermostato, gas.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile fa parte del complesso immobiliare "Le Vele" composto di 4 fabbricati ad uso residenziale commerciale (misto) e relative aree a verde pertinenziale. L'edificio in cui si trova l'immobile è realizzato su 4 piani più lavatoio e								

terrazzo al quinto piano, fuori terra, con un'area parcheggio seminterrata. La scala "A" di accesso si raggiunge attraversando un cortile con aiuole, verde, percorsi pedonali. Il corpo scala è aperto e dotato di ascensore. Il prospetto è con rivestimento ad intonaco, ampie finestrate e balconi aggettanti. L'edificio è situato tra via Aldo Moro, via della Stazione di Fiumicino e Piazza Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa.

Immobilie 2	Tipo : Posto Auto coperto							
COMUNE	Fiumicino (RM) località Isolato Stazione							
VIA / CIVICO	Via degli Scipioni n.138							
PIANO/INTERNO	Piano Seminterrato posto n.3							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano Seminterrato							
	Posto auto						Mq 12,00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 12,00	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
CONFINI								
Confinante con spazio di manovra, posto auto n.4 e distacchi, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
743	390	163	7	C/6	2	mq.12	mq 112	€ 61,97
Indirizzo: via da denominarsi n. snc piano Seminterrato								
CARATTERISTICHE INTERNE								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il posto auto coperto è collocato al piano seminterrato del complesso immobiliare. L'accesso carrabile è su Piazza Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa. L'autorimessa è ampia e gli spazi di manovra sono comodi.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobilie 1-2 In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si è dedotto che si tratta di immobile abitativo (l'appartamento-Immobilie 1) e di immobile strumentale (il posto auto-Immobilie 2) la cui vendita è esente dal pagamento dell'IIVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
Immobilie 1-2 - I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato dei luoghi.

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

-a1:

-a2:

--

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile -----
Immobile -----

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile Acquisiti (ALL.8)
Immobile Acquisito (ALL.8)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: Gli immobili 1 e 2 ricadono nella Zona omogenea “C” di espansione, Sottozona C2a “Zone di nuova edificazione all’interno e/o coincidenti con ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa preposta al recupero Urbanistico”, articolo 56.2 delle NTA approvate con Delib. di Giunta Regione Lazio n. 162 del 31/03/2006; Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) di Fiumicino Centro – Isolato Stazione, approvato con DGR Lazio n.427 del 14/04/2002 e NTA.
--

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: La costruzione è stata assentita con Permesso di Costruire n.126 2006 (istanza Prot.n.46730 del 03.08.2004); Permesso di Costruire n.30/2008 (istanza Prot.n.28116 del 24.04.2007); Convenzione Urbanistica rep.n.23384 racc.n. 10870 del 17/09/2004 tra Comune e Consorzio Isolato Stazione; Det. Dirigenziale (DD) n.58 del 18.04.2006 di approvazione con prescrizioni, del progetto delle Opere di Urbanizzazione (OOUU) primaria del Comprensorio di Isolato Stazione; Permesso di Costruire n.18 del 18.04.2006 di autorizzazione dei lavori; DD n.4 del 09.01.2008 e successivo Permesso di Costruire n. 55 del 10.01.2008 di Variante in corso d’opera delle OOUU; DD n. 62 del 21.04.2008 e successivo PdC n.59 del 21.04.2008 seconda Variante in corso d’opera delle OOUU; PdC n. 78 del 16.10.2009 Variante a stralcio in corso d’opera OOUU; PdC n. 63 del 10.05.2010 Seconda Variante a stralcio in corso d’opera OOUU; PdC n.142 del 04.08.2011 Terza Variante a stralcio in corso d’opera OOUU; Delibera n.37 del 24/04/2013 “Presenza d’atto degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate all’interno del comprensorio di Isolato Stazione all’interno del PPE in variante al PRG di Fiumicino Centro e isolato Stazione.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Agli atti è presente la sola richiesta di agibilità prot.n.27769 integrata con prot.n. 95539 del 19.11.2015.
--

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi -----
--

Immobile 1 e 2 ----- Difformità edilizie: ----- Sanabilità: ----- Costi: -----
--

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> -----
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> ALL.11
<i>Spese condominiali:</i> ALL.11
<i>Altro:</i> nell'allegato 11 sono riportati consuntivo 2021, consuntivo 2022, approvazione spese straordinarie e verbale di assemblea, situazione contabile attuale proprietà.

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

Dal Verbale del 10.06.1999 (prot.n.32217 del 29.03.2003) risultano assenti gli usi civici dopo lo studio di periti demaniali incaricati dalla Regione Lazio (in particolare prot.n.4881 sul PPE in Variante di Fiumicino Centro)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1 appartamento		x
Immobile 2 posto auto		x

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1 e 2	XXXX 1/2 XXXX 1/2	Atto di compravendita del 15.10.2009	trascritto il 19/10/2009 al Reg. Gen. 65233 e al Reg Part. 34214 di formalità

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

<i>Descrizione:</i> Immobili 1 e 2 Il compendio pignorato è nel possesso dei debitori				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO

Atti privati	NO			
Contratti di locazione	NO			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: -----

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale -----

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

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		29/07/2020 (notifica ai sensi dell'art. 140 cpc)		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 1	XXXX	F. 743 plla 390 sub 16	1/2	Atto di compravendita del 15.10.2009 trascritto il 19/10/2009 al Reg. Gen. 65233 e al Reg Part. 34214 di formalità
	XXXX		1/2	
Immobile 2	XXXX	F. 743 plla 390 sub 163	1/2	
	XXXX		1/2	

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Nessuna Divisione

Lotto 1: -----

Lotto 2: -----

Lotto 3: -----

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Gli immobili non sono divisibili

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: L'appartamento e il posto auto scoperto sono pignorati per intero al 100% della loro superficie e pur trattandosi di due unità distinte, si ritiene economicamente conveniente mantenerle unite in un unico lotto d'asta ritenendo il posto auto coperto al piano seminterrato, fattore di gradimento apprezzato dal mercato.

Più lotti: -----

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 1 e 2	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano ...	Mq 81,50	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 81,50

Accessori	<i>Balcone 1</i>	Mq 21,80	30%	Mq 6,54
	<i>terrazzo</i>	Mq 89,40	35% di 25mq e 10% di 64,4	Mq 8,75+6,4
	<i>Locale attico h=2.25</i>	Mq 21,00	50%	Mq 10,50
Immobile 2	<i>Posto auto coperto</i>	Mq 12,00	35%	Mq 4,20
Superficie commerciale				Mq 117,90

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

*Descrizione metodo Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi, ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali: destinazione d'uso, zona di ubicazione dell'immobile, epoca di costruzione, aspetto esterno dell'edificio, coefficiente di piano, consistenza dell'immobile, distribuzione degli spazi, tipo di orientamento/luminosità, affacci, regolarità urbanistica e catastale, valore commerciale. **Il più probabile valore di mercato è stato individuato in riferimento ai lavori finiti, come alloggi di nuova costruzione.** Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga ai beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Fiumicino, analizzando i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia del territorio, e le offerte delle primarie agenzie di intermediazione presenti in zona, si è stabilito il valore più probabile di mercato.*

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 3200 ÷ Max. 3600	€/mq 3400,00	€/mq 3.400,00
	OMI	Min. 2000 ÷ Max. 2900	€/mq 2450,00 (valore medio degli immobili di tutta la zona centro di media qualità, vedi descrizione metodo di valutazione)	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

In considerazione dello stato attuale dell'immobile con ottime rifiniture, quasi nuovo, posto all'ultimo piano con ascensore, vista esterna e panoramica, terrazzo all'attico, molto luminoso, riscaldamento autonomo, il prezzo medio OMI deve essere solo tenuto in considerazione per la valutazione dell'andamento dei prezzi sul mercato e le sue variazioni. L'OMI ha registrato nel 2022 un +10% del valore medio. Il valore dell'immobile oggetto di perizia deve tenere conto della esclusività e peculiarità dell'appartamento. Il valore deve essere confrontabile ai valori di due immobili in vendita dello stesso comprensorio "Le Vele" ma di taglio ridotto. I due immobili hanno un valore medio di 3.400,00 euro per mq, a cui aggiungendo le percentuali dei suoi coefficienti di merito sopra richiamati, si arriva ad una stima del valore di 3.700,00 euro/mq

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>(Immobile pignorato)</i>	117,90	3.700,00	€ 436.230,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€436.230,00

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

Immobile ... - Appartamento, ecc.

Costo Regolarizzazione abuso

€ -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione: -----		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto UNICO (immobile pignorato)	€	Euro/00
Appartamento + posto auto coperto	€436.230,00	quattrocentotrentaseimilaeduecentotrenta/00

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

La presente relazione viene trasmessa alle parti per posta elettronica per presa visione. Provvederò ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire al sottoscritto almeno 15 giorni prima della data fissata per l'udienza

Comune, li data 14/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Massimo Pantanelli

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL. 1 ATTO DI COMPRAVENDITA

ALL. 2 DOC FOTOGRAFICA

ALL. 3 PDC 126 E 30

ALL. 4 PRESA ATTO COLLAUDO OOUU

ALL. 5 RICHIESTA DI AGIBILITÀ

ALL. 6 RICHIESTA DI AGIBILITÀ_ INTEGRAZIONE

ALL. 7 CERTIFICATO RESIDENZA

ALL. 8 CATASTO PLN MAPPA VISURE STORICHE

ALL. 9 VERBALE ACCERTAMENTO USI CIVICI

ALL. 10 REGOLAMENTO CONDOMINIO

ALL. 11 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE