

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 168/2022**
PROMOSSA DA: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA**
CONTRO:

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**
C.T.U.: **ARCH. EMANUELA GUERRUCCI**
CUSTODE: **DOTT.SSA ANTONELLA TAGLIANI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sommario

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	2
CAPITOLO 2 - PREMessa	9
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	9
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	10
CAPITOLO 5 – ALLEGATI	21



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;

In accordo con la relazione notarile il compendio pignorato è sito nel comune di Fiumicino in vicolo del Casale di Sant'Angelo n. 655 ed è composto da tre immobili tutti ubicati sul foglio 160, part. 55. In particolare l'immobile residenziale cat. A/4, contraddistinto dal sub 1 risulta ancora afferente al comune di Roma sez. D per mancato aggiornamento dei dati, mentre gli altri due immobili sub.2 e sub.3 entrambi di cat. C/2 sono regolarmente volturati al comune di Fiumicino, completa il compendio il sub. 4 quale corte comune agli immobili precedentemente elencati definito bene non censibile.

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...)

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, registro generale n.30355, registro particolare n.8807 del 13.04.2007 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma-Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, contro _____, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni con atto del notaio Giacalone Stefania del 30.07.2007 (repertorio 8467/5247) per euro € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per sorte capitale e la durata di 20 anni.

Pignoramento immobiliare registro generale n.50493, registro particolare n.36446 del 08.09.2022 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma- Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, contro _____, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, notifica ufficiale Giudiziario di Civitavecchia, repertorio n. 2485 del 28.07.2022 sino alla concorrenza di Euro 304.457,80 oltre ad interessi e spese.

TRASFERIMENTI

Gli immobili sono stati edificati sul terreno di proprietà

_____ per quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà. Detto terreno è pervenuto loro da _____, nato a San _____, tramite compravendita per atto del notaio Vincenzo Colapietro del 07.03.1977 e trascritto a Roma 1 il 16.03.1977 al n. 10288 di formalità, identificato al catasto terreni di Roma al foglio 160 part. 55.

_____ acquista la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno e degli immobili che insistono sopra di esso con atto di compravendita del notaio Stefania Giacalone del 30.03.2007, trascritto presso l'agenzia del territorio Roma 2 il 13.04.2007, registro generale n.30354, registro particolare n.14643.

2/21

EMANUELA GUERRUCCI
ARCHITETTO

VIA APOLLodoro 32A 00053 CIVITAVECCHIA
P.I. 06068791000 C.F. GRRMNL70A49C773D
tel. 0766 396926 info@guerrucciarchitettura.it



L'immobile A/4, sub.1, foglio 160, part.55, ancora afferente alla sez. D del Comune di Roma risulta accatastato in base a nota di costituzione del 26.02.1986 n. 19141/1986 in atti dal 20.12.1990 a nome di S per la proprietà di ½ ciascuno.

In base a nota di variazione catastale di tipo territoriale del 06.03.1992, in atti dal 22.03.2016, legge reg.25, gli immobili di cui al foglio 160, part.55. sub 2 e sub 3 sono trasferiti dal comune di Roma al comune di Fiumicino

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 precedente 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 precedente 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.

Il creditore precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva che esamina ben oltre il ventennio.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore precedente 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.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono presenti i dati catastali attuali e storici.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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);

Si e' in attesa della ricezione della documentazione richiesta dall'archivio notarile.

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,

3/21

EMANUELA GUERRUCCI
ARCHITETTO

VIA APOLLODORO 32A 00053 CIVITAVECCHIA
P.I. 06068791000 C.F. GRRMNL70A49C773D
tel. 0766 396926 info@guerrucciarchitetto.it



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.),

Il compendio pignorato e' situato nel comune di Fiumicino, zona Torrempietra, in una area a vocazione agricola a scarsa densità abitativa, si accede ad esso da via del Casale di Sant'Angelo 655 dopo aver oltrepassato un cancello carrabile.

Esso consta di una abitazione unifamiliare a un piano fuori terra di 166 mq. di sup. lorda con tetto piano con finitura esterna a intonaco, catastalmente censito al foglio 160, zona D, del comune di Roma, part.55, sub 1, cat. A/4, consistenza 7 vani. Costituisce pertinenza non abitativa una cantina con accesso esterno. Il compendio consta inoltre di due corpi aventi entrambi destinazione C/2, catastalmente censiti nel comune di Fiumicino al foglio 160, part.55, sub2, 45 mq e sub 3 attualmente di 45 mq. di superficie lorda in contrasto con l'indicazione catastale di 19 mq. poiche' presumibilmente ampliato successivamente all'accatastamento, completa il compendio il sub 4 quale bene comune non censibile che costituisce la corte in cui gli immobili sono ricompresi.

Le finiture della residenza sono di carattere civile, lo stato di conservazione è più che buono, i pavimenti sono in gres porcellanato, i muri sono intonacati e alcuni elementi di arredo sono in muratura, non ci sono crepe né tracce di umidità.

Le finestre sono in pvc con vetrocamera e persiane in ferro. Per quanto riguarda gli impianti la casa è termoautonoma, dotata di termocamino, i termosifoni sono in alluminio, è presente un impianto di solare termico per acqua calda sanitaria, l'impianto elettrico è privo di certificazioni, solo 3 ambienti sono climatizzati tramite split. La casa si presenta composta da n. 2 bagni, un soggiorno con camino, 4 camere da letto di cui una su 2 livelli, una veranda di 26 mq. calpestabili in legno, chiusa senza autorizzazione come confermato dalla sig.ra Borgese, dalla quale e' stata ricavata una ampia cucina e un tinello.

La cantina, che costituisce pertinenza della residenza, è stata dotata di accesso esterno in sostituzione del vecchio accesso interno descritto dalla planimetria catastale.

Il deposito individuato catastalmente come sub 2, è un volume a un piano in muratura con tetto in ondulina in pessimo stato di manutenzione; esso e' dotato di finestre e portone esterno in legno molto deteriorati. All' interno troviamo delle tramezzature interne che denunciano un uso passato a residenza, ipotesi confermata dalla presenza dei motori del condizionamento e di split, di un angolo cottura e piccolo bagno ma che risulta attualmente impossibile da utilizzare essendo tutto in pessimo stato di conservazione e ingombro di masserizie come meglio evidenziato dalle foto.

Il deposito individuato catastalmente come sub 3 e' anche esso un volume a un piano in muratura con finitura a intonaco e tetto in ondulina in cattivo stato di manutenzione. La pianta mantiene invariato il proprio andamento rettangolare ma vede raddoppiate le sue dimensioni rispetto all'ultima planimetria in atti (dai 19 mq riportati catastalmente ai 45mq. rilevati attualmente).

All'interno dell'area sub 4 sono presenti inoltre un magazzino in legno di 140 mq., una tettoia chiusa su 3 lati adibita a magazzino di 64 mq. e una piscina come meglio evidenziato dall'allegato 2 inquadramento generale con difformità.

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

4/21

**EMANUELA GUERRUCCI
ARCHITETTO**

VIA APOLLODORO 32A 00053 CIVITAVECCHIA
PI. 06068791000 C.F. GRRMNL70A49C773D
tel. 0766 396926 info@guerrucciarchitetto.it



(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;

Tutto il compendio è intestato a persona fisica ed è esente Iva

3. Storia e identificazione catastale

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

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene, tuttavia, stante le modifiche avvenute e i volumi aggiunti, tali dati non descrivono perfettamente il compendio.

- 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;

Al momento si è provveduto a comunicare all'Agenzia del Territorio il mancato trasferimento al comune di Fiumicino dell'immobile sub 1, foglio 160, part.55, cat. A/4. (richiesta accolta). Alcune delle modifiche (diversa distribuzione interna e variazione prospetti) per poter essere assentite e accatastate devono sottostare a procedimenti sanzionatori e autorizzativi, altre modifiche come l'aumento di cubatura residenziale dove attualmente è la cucina, la tettoia da 64 mq. e il magazzino da 140 mq. non possono essere sanate essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

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**

Il compendio secondo il PRG vigente di Fiumicino ricade in zona B , sottozona B1b, zone di mantenimento delle superfici esistenti appartenenti a insediamenti residenziali consolidati pubblici e privati.

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;**

Immobile non conforme alla ultima autorizzazione in atti ovvero la concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Roma il 24 Giugno 1999 al n. 180973 a

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

Non è presente il certificato 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 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente**

5/21

**EMANUELA GUERRUCCI
ARCHITETTO**

VIA APOLLODORO 32A 00053 CIVITAVECCHIA
P.I. 06068791000 C.F. GRRMNL70A49C773D
tel. 0766 396926 info@guerrucciarchitettura.it



della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Rispetto all'ultima planimetria in atti ovvero la planimetria allegata al condono edilizio rilasciata dal Comune di Roma il 24 Giugno 1999 al n. 180973 e trasmesso al catasto, sono occorse numerose modifiche.

Per quanto riguarda il sub 1, e' stato ottenuto un secondo bagno con l'apertura di una nuova finestra sul prospetto esterno, sono variate le tramezzature interne, è stato scavato il pavimento dell'ex sala giochi per ottenere un soppalco, sempre riguardo la sala giochi è stata chiusa una porta finestra e trasformata in finestra. È stato aggiunto un volume per ricavare una nuova cucina, questo intervento ha comportato l'aumento della superficie residenziale calpestabile di circa 26 mq. (detto ampliamento non verrà preso in considerazione nella stima dell'immobile poiché esso ricade in area a vincolo paesaggistico e un aumento di cubatura così cospicuo non è sanabile in questa zona).

Nell'area esterna comune sono stati realizzati inoltre: un terzo magazzino di circa 140 mq in legno, una ulteriore tettoia in legno di circa 64 mq coperti e una piscina di circa 10 mq.

Per quel che concerne i due magazzini, il sub 2 all'interno riporta una tramezzatura e la presenza di un bagno non presente in accatastamento che rimanda a un passato impiego ad abitazione attualmente non più in essere né possibile in futuro, per questo motivo di richiede la restituzione in pristino con demolizione delle tramezzature interne.

Il sub 3 si presenta di dimensioni doppie rispetto a quelle condonate e accatastate anche in questo caso di prevede la restituzione in pristino.

Come già accennato sono inoltre presenti una tettoia in legno chiusa su 3 lati per 64 mq. e un magazzino sempre in legno per 140 mq. e una piscina per i quali è opportuna la demolizione.

Per quanto riguarda il sub 1 tramite SCIA in sanatoria condizionata al rilascio di conformità paesaggistica sarà possibile sanare sia la modifica dei prospetti esterni che la diversa distribuzione interna. Vanno escluse dalla sanatoria la superficie della cucina e del tinello poiché' realizzano una cubatura residenziale aggiuntiva pari a circa 90 mc. maggiore del 20% della cubatura autorizzata tramite la concessione in sanatoria del 1999.

La demolizione del volume della cucina comporterà la rimessa in funzione della cucina laddove originariamente prevista con conseguenti costi aggiuntivi per quel che concerne l'impianto idraulico.

Anche la piscina dovrà essere essere restituita in pristino.

5. Vincoli e oneri condominiali

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

Gli immobili ricadono in un'area di tutela dei Beni del patrimonio identitario regionale, individuati dal PTPR ai sensi dell'articolo 134, lettera c), del Codice, in particolare ricadono nella casistica di cui all'art.43 del codice per cui ogni modifica della superficie esterna è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica o, nel caso in questione, di conformità paesaggistica essendo richiesta per interventi già effettuati (variazione prospetti esterni).

- 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;*

Non Pervenute

- C) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando*

6/21



se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Tutto il comune di Fiumicino è libero da usi civici come da verbale allegato

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

L'immobile e' occupato

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

Il titolo di possesso (2007) 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;*

Non presenti

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

Non pertinente

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.*

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutata era intestataria dell'immobile con atto regolarmente trascritto.

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

Il compendio potrebbe essere divisibile in una abitazione con cantina (sub 1 +pertinenza) e n. 2 magazzini (sub 2 e sub 3) con servitù di accesso.

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;

Per la stima si è proceduto nel seguente modo: si sono reperiti i valori di mercato correnti dalle quotazioni Omi, del Borsino immobiliare e dei principali siti di vendita on line per immobili con caratteristiche simili per stile, ubicazione ai beni in oggetto.

Va detto che le quotazioni Omi non sono presenti per il comune di Fiumicino zone rurali si e' quindi provveduto a fare una media delle quotazioni della zone adiacente di Aranova avente caratteristiche simili.

Si è valutato l'immobile nelle sue condizioni originarie ovvero aderenti alla concessione in sanatoria del 24 Giugno 1999 al n. 180973. Non è stato considerato l'aumento di cubatura residenziale dovuto al volume della cucina adiacente alla ex sala giochi poiché' la sanabilità è condizionata al parere delle Soprintendenza che stante le dimensioni negherà la conformità paesaggistica.

Dei magazzini contraddistinti dal sub 2 e sub 3 si considera la loro restituzione in pristino ovvero per il sub2 la demolizione delle tramezzature interne e lo smantellamento del servizio igienico, per il sub 3 la demolizione della cubatura aggiuntiva.

Si prevede la rimozione della piscina con chiusura del vano e proseguimento della pavimentazione.

Si considera la demolizione del manufatto in legno di 140 mq. adibito a deposito e della tettoia aggiuntiva di 64 mq.

Per i coefficienti correttivi da applicare alle superfici di pertinenza si è fatto riferimento alle indicazioni OMI.

Per la quantificazione dei lavori per la restituzione in pristino si è fatto riferimento al recente prezziario OO.PP. del Lazio ed 2022, prezziario DEI Aprile recupero ristrutturazione e manutenzione 2020.

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 si 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

8/21



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:

La sottoscritta Dott. Arch. Emanuela Guerrucci, nata a Civitavecchia (RM) il 09/01/1970 e ivi residente con studio in via Apollodoro 32, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 11820 sezione A; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, con giuramento telematico effettuato il 23 novembre 2022, ha effettuato un primo sopralluogo il 20 Dicembre 2022 congiuntamente al Custode nominato Avv. Antonella Tagliani. Ha effettuato un secondo sopralluogo il 25 gennaio 2023 per approfondimenti sul Sub 2 poiché nel primo sopralluogo non era stato possibile accedere. La sottoscritta in espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che si compone di n. 21 pagine e n. 10 allegati.

Il C.T.U. fa presente che per rispondere ai quesiti posti dal Giudice ha utilizzato le linee guida previste nel *format* reso disponibile dal Tribunale di Civitavecchia

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23/11/2022	(Tipo accettazione nomina)	
	Fascicolo telematico	Varie date	(Tipo consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	14/12/2022 13/12/2022	(Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.	
	Conservatoria	13/01/2023	(Tipo Ispezione di verifica)	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	Allegato 2
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)

9/21

**EMANUELA GUERRUCCI
ARCHITETTO**

VIA APOLLODORO 32A 00053 CIVITAVECCHIA
P.I. 06068791000 C.F. GRRMNL70A49C773D
tel. 0766 396926 info@guerrucciarchitetto.it



(COMUNE DI ROMA CONDONI)	Urbanistica	Comune di Roma il 24 Giugno 1999 al n. 180973	Allegato 3	
UNIV. AGRARIA		(Tipo attestazione usi civici)		
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		(Tipo Certificato di Matrimonio)	Allegati 6,7	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)	ALLEGATO 10	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo	20/12/2022	(Tipo Positivo)	
		25/01/2023		
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	23/05/2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si/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			X
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile A/4 sub 1** - **Tipo : Abitazione- vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile C/2 sub 2** - **Tipo : Magazzino- vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile C/2 sub 3** - **Tipo : Magazzino - vedi quesito 2.A)**



IPOTECHE: Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, registro generale n.30355, registro particolare n.8807 del 13.04.2007 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma-Societa' Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, contro _____, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni con atto del notaio Giacalone Stefania del 30.07.2007 (repertorio 8467/5247) per euro € 500.000,00 di cui € 250.000,00 per sorte capitale e la durata di 20 anni.
PIGNORAMENTI: Pignoramento immobiliare registro generale n.50493, registro particolare n.36446 del 08.09.2022 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma- Societa' Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, contro _____, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, notifica ufficiale Giudiziario di Civitavecchia, repertorio n. 2485 del 28.07.2022 sino alla concorrenza di Euro 304.457,80 oltre ad interessi e spese.
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
per 1000/1000 in regime di separazione dei beni	Si
PROVENIENZA (1. F): Si e' in attesa della ricezione della documentazione richiesta dall'archivio notarile.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Gli immobili sono stati edificati sul terreno di proprietà _____ per quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà. Detto terreno è pervenuto loro da _____, tramite compravendita per atto del notaio Vincenzo Colapietro del 07.03.1977 e trascritto a Roma 1 il 16.03.1977 al n. 10288 di formalità, identificato al catasto terreni di Roma al foglio 160 part. 55. _____ acquista la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno e degli immobili che insistono sopra di esso, con atto di compravendita del notaio Stefania Giacalone del 30.03.2007, trascritto presso l'agenzia del territorio Roma 2 il 13.04.2007, registro generale n.30354, registro particolare n.14643.	

Quesito 1.E)

-eI – Certificato di Stato Civile: Vedasi Allegato 6
--



-e2 – Certificato di matrimonio:
Vedasi Allegato 7

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile sub 1 A/4	Tipo : Villetta unifamiliare							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via del casale di Castel Santangelo 655							
PIANO/INTERNO	Unico piano fuori terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	casa						mq 136,00	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 136,00		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
	cantina						mq 24,00	
	piscina						mq 10,00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato Allegati 1, 2,4,5				
CONFINI								
Via di Castel Sant'Angelo, part. 56, 46, 45 foglio 160 e part. 54								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
160	55	1	6	A/4	7	7 vani	Totale: mq 142 Escl. aree scoperte: mq	€ 939,95
Indirizzo: Via di Castel Sant'Angelo 655								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Villetta a un piano con finiture di carattere civile, termoautonoma, impianto solare termico, no certificazione impianti								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Superfici intonacate, persiane in ferro, portoncino blindato, tetto piano con cornicione.								

Immobile sub 2 C/2	Tipo : Magazzino							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via del casale di Castel Santangelo 655							
PIANO/INTERNO	Unico piano fuori terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
							mq 40,50	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 40,50		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
							mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato Allegati 1, 2,4,5				
CONFINI								
Via di Castel Sant'Angelo, part. 56, 46, 45 foglio 160 e part. 54								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita



160	55	2	1	C/2	9	45mq	Totale: mq 45	€ 181,28
-----	----	---	---	-----	---	------	---------------	----------

Indirizzo: Via di Castel Sant'Angelo 655

CARATTERISTICHE INTERNE

Fabbricato rettangolare con copertura tegole e ondulina su travetti in ferro

CARATTERISTICHE ESTERNE

Superfici intonacate, finestre e persiane in legno in pessimo stato di conservazione.

Immobile sub 3 C/2	Tipo : Magazzino							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via del casale di Castel Santangelo 655							
PIANO/INTERNO	Unico piano fuori terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
							mq 40,50	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 40,50	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
							mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato Allegati 1, 2,4,5				
CONFINI								
Via di Castel Sant'Angelo, part. 56, 46, 45 foglio 160 e part. 54								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
160	55	2	1	C/2	9	19 mq	Totale: mq 19	€ 89,30
Indirizzo: Via di Castel Sant'Angelo 655								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Fabbricato rettangolare con copertura in ondulina su travetti in ferro								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Superfici intonacate, finestre e persiane in legno in cattivo stato di conservazione.								

Quesito 2.B)

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

Immobile A/4 Sub 1 esente

Immobili C/2 Sub 2 esente

Immobili C/2 Sub 3 esente

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene, tuttavia, stante le modifiche avvenute e i volumi aggiunti, tali dati non descrivono perfettamente il compendio

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

-a/:



-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Al momento si è provveduto a comunicare all'agenzia del territorio il mancato trasferimento al comune di Fiumicino dell'immobile sub1, foglio 160, part.55, cat. A/4.

Immobile ...

Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile ...

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Il compendio secondo il PRG vigente di Fiumicino ricade in zona B , sottozona B1b, zone di mantenimento delle superfici esistenti appartenenti a insediamenti residenziali consolidati pubblici e privati.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Condono edilizio rilasciato dal Comune di Roma il 24 Giugno 1999 al n. 180973

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

NON PRESENTE

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

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



Immobilabile sub 1 , A/4 Abitazione

Diffformità edilizie: diversa distribuzione interna, creazione di un secondo w.c., variazione prospetti, spostamento ingresso cantina, aumento cubatura residenziale, creazione piscina

Sanabilità: - Sanabilità: con esclusione dell'aumento della cubatura residenziale è possibile sanare le diffformità riscontrate mediante Scia in sanatoria condizionata al rilascio della conformità Paesaggistica con demolizione della cubatura abusiva, spostamento della cucina nel posto originario e demolizione soppalco.

Costi: 1501,24 euro oblazione + diritti segreteria, 1250,00 previsione sanzione, richiesta parere paesaggistico 2000,00, spese tecniche Scia in sanatoria 2400,00 incluso iva e cassa, costi demolizione cubature, e rifunzionalizzazione cucina 8000 + richiesta Agibilità 5950,00 totale € **21.101,24** sono inoltre da aggiungere i costi per la demolizione del magazzino da 140 mq., della tettoia da 64 mq.e lo smantellamento della piscina per € **13.000,00** totale regolarizzazione abusi €**34.101,24**

Immobilabile sub 2 C/2 magazzino

Diffformità edilizie: diversa distribuzione interna.

Sanabilità: Cila in sanatoria per restituzione stato legittimo

Costi: €1250,00 euro oblazione per Cila in sanatoria + diritti di segreteria, € 2000,00 spese tecniche escluso iva e cassa, €3000,00 costo lavori totale € **6.250,00**

Immobilabile sub3 C/2 magazzino

Diffformità edilizie: aumento di cubatura in zona a vincolo paesistico.

Sanabilità: Scia in sanatoria per restituzione stato legittimo

Costi: €1501,24 euro oblazione per Scia + diritti di segreteria, €2000,00 spese tecniche per Scia escluso iva e cassa, €4000,00 costo lavori per demolizione e rifacimento muro e tetto escluso iva totale € **7.500,00** euro

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le diffformità edilizie oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo) Allegati 2, 5

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

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali:

Non presenti

Altro:

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

Si allega verbale conferenza dei servizi del 29 Maggio 2003 del comune di Fiumicino nella quale si afferma l'inesistenza di usi civici per tutto il territorio comunale.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

15/21

EMANUELA GUERRUCCI
ARCHITETTO

VIA APOLLODORO 32A 00053 CIVITAVECCHIA
P.I. 06068791000 C.F. GRRMNL70A49C773D
tel. 0766 396926 info@guerrucciarchitetto.it



Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile sub1 A/4		x
Immobile sub 2 C/2	x	
Immobile sub 3 C/2	x	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 160, sez. D, comune di Roma, part. 55, Sub 1, cat. A/4		atto di compravendita del notaio Stefania Giacalone del 30.03.2007, trascritto presso l'agenzia del territorio Roma 2 il 13.04.2007, registro generale n.30354, registro particolare n.14643.	Pignoramento immobiliare registro generale n.50493, registro particolare n.36446 del 08.09.2022 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Foglio 160, comune di Fiumicino, part. 55, Sub.2, cat. C/2			
Foglio 160, comune di Fiumicino, part. 55, Sub.3, cat. C/2			

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
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:				
Immobile	Intestataro/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà



A/4		f. 160, sez. D, Comune di Roma, part.55, sub 1	1000/ 1000	atto di compravendita del notaio Stefania Giacalone del 30.03.2007, trascritto presso l'agenzia del territorio Roma 2 il 13.04.2007, registro generale n.30354, registro particolare n.14643.
C/2		f. 160, Comune di Fiumicino, part.55, sub 2	1000/ 1000	stesso atto
C/2		f. 160, Comune di Fiumicino, part.55, sub 3	1000/ 1000	stesso atto

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto:
Più lotti:

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

Immobilabile A/4 SUB1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Villino piano terra	mq 126	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 126,5
Accessori		25% della sup lorda	mq 8,0
	Cantina...		
Superficie commerciale			mq134,5

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE) Ci si è attenuti al valore medi di mercato versando l'immobile in un buono stato di conservazione. *Per le quotazioni Omi si e' provveduto a una interpolazione dei valori per la frazione sub urbana di Fiumicino Aranova essendo prossima all'area occupata dal compendio.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobilabile pignorato)	Val. locali	Min.1500 ÷ Max.1750	€/mq 1625,00
	OMI*	Min.1250 ÷ Max.2200	€/mq 1725,00
	BI	Min. 1300÷ Max.1580	€/mq 1428,00
€/mq 1590,00			

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:



-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	134,5	1.590,00	€213.855,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€213.850,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile A/4 - Sanabilità: con <u>esclusione dell'aumento della cubatura residenziale</u> è possibile sanare le difformità riscontrate mediante Scia in sanatoria condizionata al rilascio della conformita' Paesaggistica con demolizione della cubatura abusiva, spostamento della cucina nel posto originario e demolizione soppalco. Costi: 1501,24 euro oblazione + diritti segreteria, 1250,00 previsione sanzione, richiesta parere paesaggistico 2000,00, spese tecniche Scia in sanatoria 2400,00 incluso iva e cassa, costi demolizione cubature, e rifunzionalizzazione cucina 8000 + richiesta Agibilita' 5950,00 totale € 21.101,24			
Costo Regolarizzazione abuso			€21.101,24
- Altri tipi di detrazione – demolizione magazzino 140 mq. e tettoia di 64 mq. e smatellamento piscina e messa in sicurezza dell'area.			
Descrizione: il costo di demolizione del capannone di 140,00, della tettoia di 64 mq. e della piscina per € 13.000,00			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto sub 1	€	Euro/00	
213.850,00-34.101,24=179.748,00	179.748,00	Centosettantanovemilasettecentoquarantotto/00	

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

Immagine C/2 SUB2	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Magazzino	mq 45,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 45,00
Accessori	(Balcone.....)	mq	mq
	(Cantina.....)		
Superficie commerciale			Mq 45,00

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE) *Per le quotazioni OMI si fa riferimento alla zona di Aranova

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min.1000,00 ÷ Max.1200	€/mq 1000,00
	OMI*	Min.800 ÷ Max.1200	
	BI	Min. 800,00÷ Max.1000,00	

- **Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**



<i>Descrizione metodo: stante il pessimo stato di conservazione si opera una diminuzione del 30% portando il valore di mercato a €/mq.700</i>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>(Immobile pignorato)</i>	45,00	700,00	€ 31.500,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 31.500,00
- Detrazione per sanatoria edilizia			
Difformità edilizie: diversa distribuzione interna. Sanabilità: Cila in sanatoria per restituzione stato legittimo Costi: €1250,00 euro oblazione per Cila in sanatoria + diritti di segreteria, € 2000,00 spese tecniche escluso iva e cassa, €3000,00 costo lavori totale € 6.250,00			
Immobile C/2 – sub 2 magazzino.			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 6.250,00
- Altri tipi di detrazione –			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Sub 2	€	Euro/00	
31.500,00-6.250,00=25.250,00	25.250,00	venticinquemiladuecentocinquanta/00	

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

Immobile C/2 SUB3 Magazzino	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 22,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 22,00
Accessori	(Balcone.....) (Cantina.....) mq		mq
Superficie commerciale			Mq 22,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE) *Per le quotazioni OMI si fa riferimento alla zona di Aranova</i>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min.1000,00 ÷ Max.1200	€/mq 1000,00
	OMI*	Min 800,00÷ Max.1200	
	BI	Min. 800,00÷ Max.1000,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			



<i>Descrizione metodo: stante il cattivo stato di conservazione si opera una diminuzione del 20% portando il valore di mercato a €/mq.800</i>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	22,00	800,00	€ 17.600,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 17.600,00
- Detrazione per sanatoria edilizia sub3 magazzino			
Difformità edilizie: aumento di cubatura in zona a vincolo paesistico.			
Sanabilità: Scia in sanatoria per restituzione stato legittimo			
Costi: €1501,24 euro oblazione per Scia + diritti di segreteria, €2000,00 spese tecniche per Scia escluso iva e cassa, €4000,00 costo lavori per demolizione e rifacimento muro e tetto escluso iva totale € 7.500,00 euro			
Immobile C/2 – sub 3 magazzino.			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 7500,00,00
- Altri tipi di detrazione –			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Sub 2	€	Euro/00	
17.600,00-7.500,00=10.100,00	10.100,00	diecimilacento/00	

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

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

CONCLUSIONI

Per quanto precedentemente esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato nel suo complesso, sottratti i costi per le sanatorie, è pari a € **215.098,00** (duecentoquindicimilanovantotto/00 cent) così articolati:

Sub 1 Abitazione A/4: € 179.748,00

Sub 2 Magazzino C/2: € 25.250,00

Sub 3 Magazzino C/2: € 10.100,00

Civitavecchia, lì 11 Maggio 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



20/21

EMANUELA GUERRUCCI
ARCHITETTO

VIA APOLLODORO 32A 00053 CIVITAVECCHIA
P.I. 06068791000 C.F. GRRMNL70A49C773D
tel. 0766 396926 info@guerrucciarchitetto.it



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

1. Foto sopralluogo
2. Inquadramento generale con difformita'
3. Condono prot.139899/87
4. Planimetrie catastali
5. Rilievo difformita'
6. Stato civile
7. Certificato di matrimonio
8. Attestazione assenza 'usi civici' comune di Fiumicino
9. Provenienza ultraventennale
10. Replica alla relazione del CTP geom. Felice dalla Volpe

