

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

R. G. E. 105/2018

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

INTERVENUTI:

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]



A. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1

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;

E' stato depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Quesito 2

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:

- In primo luogo, 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 trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti 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:

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.

- In secondo luogo, 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).

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.

- In terzo luogo, 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.

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 precedente ed al G.E.

- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



- Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati
- Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
E' stato acquisito l'estratto per riassunto di matrimonio presso il comune di Roma da cui è risultato che l'esecutato è sposato in regime di separazione dei beni (allegato)

Quesito 3

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Dai documenti in atti per l'immobile oggetto di pignoramento risulta:

Ipotecche:

Iscrizione del 31/5/2005 Reg. part. 9853 Reg. gen. 35261 - Ipoteca volontaria
Notaio Roberto Di Giovane rep. 16368/6858 del 26/5/2005

F/

C/

Annotazione del 25/6/2012 Reg. part. 4653 reg. gen. 293030 - Iscrizione per frazionamento in quota
Notaio Roberto Di Giovane rep. 18671/8619 del 20/9/2007

Iscrizione del 17/6/2009 Reg. part. 11729 Reg. gen. 37384 - Ipoteca volontaria
Notaio Roberto Di Giovane rep. 19530/9318 del 10/6/2009

F/

C/

Pignoramenti:

Trascrizione del 16/4/18 Reg. Part. 112332 Reg. Gen 17648 – pignoramento n. 684/18 del 5/3/18 –
Tribunale civile di Civitavecchia

F/

C/

Sequestri: Non risultano sequestri

Domande giudiziali:

Trascrizione del 21/2/13 Reg. part 5649 Reg. Gen. 7837 – domanda giudiziale nascente esecuzione in
forma specifica n. 976 del 3/1/13 – Tribunale Civile di Civitavecchia

F/

C/

Sentenze dichiarative di fallimento: Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

Quesito 4

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

In allegato copia dell'atto di compravendita del 4/4/1970 - notaio Mario Mastelloni rep. 23289
trascritto il 16/4/70 ai nn. 35468/24170



Quesito 5

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, parte del fabbricato sito nel comune di **Fiumicino (Roma), località Isola Sacra, via Monte Campigoletti, snc**, è costituito da tre unità immobiliari catastalmente definite.

Da un punto di vista catastale quindi gli immobili risultano i seguenti:

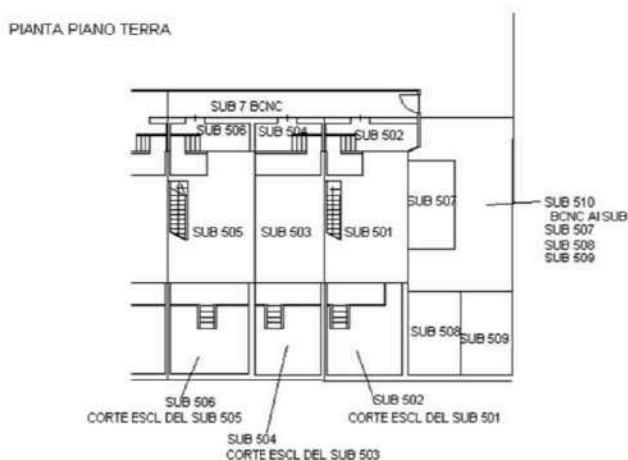
U.I. 1: villino con corte esclusiva censiti al fg 1064 part. 2519 sub 501 (abitazione) e sub 502 (corte) e confinante con via Monte Campigoletti, distacco altra u.i., subb. 503 e 504

U.I. 2: ufficio con corte esclusiva censiti al fg 1064 part. 2519 sub 503 (ufficio) e sub 504 (corte), confinante con Via Monte Campigoletti, subb. 502 e 501, subb. 505 e 506

U.I. 3: villino con corte esclusiva censiti al fg 1064 part. 2519 sub 505 (abitazione) sub 506 (corte) confinante con Via Monte Campigoletti, distacco altra u.i. subb 503 e 504

Nello stato di fatto la U.I.2 è stata interamente annessa alla U.I.1, con conseguente cambio di destinazione d'uso.

Lo stato catastale è rappresentato nello stralcio dell'elaborato planimetrico sotto riportato



Si rilevano inoltre tre posti auto non oggetto di pignoramento (Subb. 507, 508 e 509)

Dai documenti consegnati dall'ufficio urbanistica non è stato possibile risalire alla fine lavori ma è presente una richiesta di accertamento di conformità ex art. 36 nel 2007 e pertanto si presume la fine lavori essere antecedente.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato di colore chiaro ed è alto due piani (sub503) o tre piani (subb. 501 e 505). La struttura è di cemento armato e il tetto ricoperto di coppi. Alle unità immobiliari del fabbricato si accede attraverso un vialetto con ingresso da via Monte Campigoletti.

Per le ulteriori descrizioni degli immobili si utilizzeranno le suddivisioni catastali.

U.I.1 (sub 501-502)



Ubicazione: Via Monte Campigoletti snc – piano S1-T-1-2, interno 1

Caratteristiche interne: l'immobile internamente si presenta in buono stato manutentivo. L'immobile è unito alla U.I. 2.

Si accede all'immobile attraverso un cancello posto nel vialetto di ingresso che apre su di un balconcino. Grazie ad una scala di cinque gradini si arriva al portone di ingresso blindato. Al piano terra abbiamo soggiorno con angolo cottura ed una camera e bagno che catastalmente appartengono alla U.I.2.

Al piano primo c'è una camera da letto con bagno, un balcone e una soffitta mentre al piano secondo c'è un locale adibito a camera da letto. All'esterno, dal lato opposto a quello di ingresso, è presente un giardino indiviso con l'U.I.2

Al piano seminterrato sono stati ricavati due ambienti oltre ad un bagno. I tre piani sono collegati da scale interne.

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posizionata esternamente utilizzata anche per la produzione di ACS.

Sono presenti persiane in ferro, pavimenti sono in gres, le superfici degli ambienti tinteggiate di ad eccezione dei bagni che sono rivestiti con maioliche.

Come sarà meglio descritto nel punto seguente, sono state realizzate numerose difformità.

Calcolo superfici calpestabile (stato rilevato):

PIANO	AMBIENTE	Superficie (mq)
Piano S1	1 - Seminterrato	20,7
	2 - Intercapedine (Int)	17,2
	3 - Scala	2,6
Piano T	4 - Soggiorno/Pranzo+AK (S)	20,7
	5 - Scala	2,8
	6 - Terrazzo 1 (T2) (indiviso con U.I.2)	7,8
	7 - Terrazzo 2 (T1) (indiviso con U.I.2)	7,6
	8 - Giardino 1(G1) (indiviso con U.I.2)	12,0
	9 - Giardino 2 (G2) (indiviso con U.I.2)	28,6
Piano 1	10 - Camera (C)	12,6
	11 - Bagno (B)	3,1
	12 - Disimpegno (D)	2,1
	13 - Terrazzo (T)	3,9
	14 - Scala	2,8
	15 - Camera 2 (C2) di cui con h>1,8m	6,8 2,3
Piano 2	16 - Camera (C) di cui con h>1,8m	13,7 4,4
	17 - Disimpegno (D)	1,0
	18 - Scala	2,8
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (1+4+5+10+11+12+15+16+17)		66,6



Dati catastali comune di Fiumicino:

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1064	2519	501 502	2	A/4	3	4,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ²	Euro 400,71

Trattasi di vendita di immobile abitativo la cui costruzione è stata completata da oltre 5 anni: non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA

U.I.2(sub 503-504)

Ubicazione: Via Monte Campigoletti snc – piano T

Caratteristiche interne: l'immobile internamente si presenta in buono stato manutentivo. L'immobile è unito alla U.I. 1 cambiando di fatto la destinazione d'uso originaria da uffici/studi ad abitazione.

La consistenza catastale prevedrebbe un ingresso indipendente su disimpegno, bagno e studio oltre a balconi e corte esterna.

Per la descrizione si rimanda quindi a quella della U.I. 1

Calcolo superfici calpestabile (stato rilevato):

PIANO	AMBIENTE	Superficie (mq)
Piano S1	1 - Seminterrato	13,8
	2 - Intercapedine (Int)	7,2
	3 - Bagno	2,8
	4 - Disimpegno	2,6
Piano T	5 - Camera (C)	12,3
	6 - Bagno	2,8
	7 - Terrazzo 1 (T2) (indiviso con U.I.1)	7,8
	8 - Terrazzo 2 (T1) (indiviso con U.I.1)	7,6
	9 - Giardino 1(G1) (indiviso con U.I.1)	12,0
	10 - Giardino 2 (G2) (indiviso con U.I.1)	28,6
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (1+3+4+5+6)		34,3

Dati catastali comune di Fiumicino:

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
1064	2519	503 504	2	A/10	1	2 vani	Totale: 26 m ²	Euro 1.358,28



Trattasi di vendita di immobile strumentale (A/10) la cui costruzione è stata completata da oltre 5 anni: è esente IVA, salvo opzione espressa per l'imponibilità.

U.I.3(sub 505-506)

Ubicazione: Via Monte Campigoletti snc – piano S1-T-1-2, interno 2

Caratteristiche interne: l'immobile internamente si presenta in buono stato manutentivo.

Si accede all'immobile attraverso un cancello posto nel vialetto di ingresso che apre su di un balconcino. Grazie ad una scala di cinque gradini si arriva al portone di ingresso blindato. Al piano terra abbiamo soggiorno con angolo cottura.

Al piano primo c'è una camera da letto con bagno, un balcone e una soffitta mentre al piano secondo c'è un locale adibito a camera da letto e un piccolo W.C. All'esterno, dal lato opposto a quello di ingresso, è presente un giardino.

Al piano seminterrato è stato ricavato un ambiente con camino oltre ad un bagno. I tre piani sono collegati da scale interne.

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posizionata esternamente utilizzata anche per la produzione di ACS.

Sono presenti persiane in ferro, pavimenti sono in gres, le superfici degli ambienti tinteggiate di ad eccezione dei bagni che sono rivestiti con maioliche.

Come sarà meglio descritto nel punto seguente, sono state realizzate numerose difformità.

Calcolo superfici calpestabile (stato rilevato):

PIANO	AMBIENTE	Superficie (mq)
Piano S1	1 - Seminterrato	18,7
	2 - Intercapedine	8,2
Piano T	3 - Bagno	2,6
	Di cui con h > 1,8m	1,1
	4 - Soggiorno/Pranzo+AK (S)	20,8
	5 - Scala	2,8
	6 - Terrazzo 1 (T1)	3,1
	7 - Terrazzo 2 (T2)	2,5
	8 - Giardino 1(G1)	5,0
	9 - Giardino 2 (G2)	15,6
Piano 1	10 - Camera (C)	15,5
	11 - Bagno (B)	3,4
	12 - Terrazzo (T)	3,7
	13 - Scala	2,8
Piano 2	14 - Camera 2 (C2)	6,8
	di cui con h>1,8m	2,3
	15 - Camera (C)	12,8
	di cui con h>1,8m	4,1
	16 - Bagno (B)	1,2
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (1+3+4+5+10+11+12+14+15+16)	69,9

Dati catastali comune di Fiumicino:



Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
1064	2519	505 506	2	A/4	3	3,5 vari	Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte: 83 m ²	Euro 316,33

Trattasi di vendita di immobile abitativo la cui costruzione è stata completata da oltre 5 anni: non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA

Quesito 6

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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

I dati catastali nel pignoramento non corrispondono all'attuale stato dei luoghi ma hanno in precedenza individuato gli immobili

Quesito 7

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;

U.I. 1 - sub 501 graffato 502: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. Lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato che deve essere ripristinato e quindi non è possibile effettuare un nuovo accatastamento delle unità immobiliari

U.I. 2 - sub 503 graffato 504: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. Lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato che deve essere ripristinato e quindi non è possibile effettuare un nuovo accatastamento delle unità immobiliari

U.I. 3 - sub 505 graffato 506: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. Lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato che deve essere ripristinato e quindi non è possibile effettuare un nuovo accatastamento delle unità immobiliari

Quesito 8

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;



In base al P.R.G. del comune di Fiumicino approvato con delibera di G.R. n. 162 del 31/3/06 l'area ricade in zona B – Mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti, Sottozona B3a – Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati già sottoposti a pianificazione attuativa.

L'area inoltre, ricade all'interno del perimetro del PPE della zona "O" ISOLA SACRA

Quesito 9

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

Nel fascicolo esaminato presso il comune di Fiumicino sono stati rinvenuti:

- Progetto per la richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 protocollato il 20/7/2007 – prot.52449 – Pdc156/07
- Progetto per l'edificazione del comparto denominato "18" del PPE di Fiumicino protocollato 6/5/05 – prot. 027809 – Pdc 79/05
- Progetto per l'edificazione del comparto denominato "18" del PPE di Fiumicino protocollato 30/7/03 – prot. 44747 – Pdc 207/04

Le costruzioni non sono conformi alle autorizzazioni rilasciate, nemmeno all'accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01; pertanto l'ultimo stato legittimato da prendere a riferimento è quello del 2005.

Dal confronto con tale progetto risulta:

Per tutte le U.I.:

- i muri di tutti i piani fuori terra verso il cancello di accesso sono avanzati verso l'esterno, di circa un metro rispetto al progetto autorizzato, realizzando così un consistente aumento di cubatura.

U.I.1:

- l'altezza del piano 2 è maggiore di quella consentita così come la superficie utilizzabile in quanto non è stato realizzato il muro di divisione del piano come descritto nel progetto. Sempre su questo piano è stata realizzata una finestra apribile.
- il primo piano presenta un locale in più "sottratto" dal sottotetto, non abitabile, della confinante U.I. 2 con aumento dell'altezza massima.
- il piano terra è fuso con la u.i. confinante. I locali coperti così come i balconi e i giardini sono indivisi con i subb. 503 e 504.
- il piano seminterrato, adibito ad abitazione, è stato unito con quello della confinante u.i. ed è stata modificata la distribuzione degli spazi interni.
- la scala di accesso è comune alla U.I.2



Gli abusi non sono sanabili ex art. 36 e pertanto dovrà essere riportata la costruzione allo stato autorizzato. I costi stimabili per tali operazioni, sebbene necessitino di progetto esecutivo, possono essere stimati con larga approssimazione con 140.000 euro.

U.I.2:

- l'intera U.I. è stata annessa alla vicina U.I. 1
- l'altezza del sottotetto è maggiore di quella approvata e tale volume è stato annesso alle confinanti U.I. 1 e U.I.3. Sempre su questo piano sono state realizzate delle finestre apribili.
- il piano terra è fuso con la U.I. 1.; i locali coperti così come i balconi e i giardini sono indivisi con i subb. 501 e 502.
- il piano seminterrato, adibito ad abitazione, non è accessibile direttamente per la mancanza della scala interna ma solo dalla confinante U.I.
- i muri di separazione con l'U.I. 3 sono spostati di circa 50 cm verso l'U.I.3 realizzando così un aumento di superficie della pianta

Gli abusi non sono sanabili ex art. 36 e pertanto dovrà essere riportata la costruzione allo stato autorizzato. I costi stimabili per tali operazioni, sebbene necessitino di progetto esecutivo, possono essere stimati con larga approssimazione con 90.000 euro.

U.I.3:

- l'altezza del piano 2 è maggiore di quella consentita così come la superficie utilizzabile in quanto non è stato realizzato il muro di divisione del piano come descritto nel progetto. Sempre su questo piano è stata realizzata una finestra apribile.
- il primo piano presenta un locale in più "sottratto" dal sottotetto, non abitabile, della confinante U.I. 2
- il piano seminterrato è stato adibito ad abitazione;
- i muri di separazione con l'U.I. 2 sono spostati di circa 50 cm verso l'interno realizzando così una minore superficie della pianta

Gli abusi non sono sanabili ex art. 36 e pertanto dovrà essere riportata la costruzione allo stato autorizzato. I costi stimabili per tali operazioni, sebbene necessitino di progetto esecutivo, possono essere stimati con larga approssimazione con 170.000 euro.

Nota: le linee tratteggiate in giallo nelle allegate planimetrie mostrano la sagoma che avrebbero dovuto avere i vari piani.

Non sono state consegnate dichiarazioni di agibilità

Quesito 10

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dagli atti risulta che la procedura RGE 97/14 promossa dal Sig. [REDACTED] contro [REDACTED] è stata dichiarata estinta in data 14/2/19.

Esiste procedimento RG 4042/12, G.I. dott. Giovanni Spinelli instaurato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ex art. 2932 c.c. in qualità di promissari acquirenti della unità immobiliare sub. 505 graffato 506 oltre al posto auto sub. 507, quest'ultimo non oggetto della presente relazione (cfr. domanda giudiziaria quesito 3)



Quesito 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

U.I. 1 e U.I.2: l'immobile risulta libero

U.I.3: l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], dal sig. [REDACTED] e dal loro [REDACTED]. Il custode ha depositato copia di contratto preliminare di compravendita (non recante gli estremi di registrazione) stipulato dal Sig. [REDACTED] con i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] il 26 luglio 2005.

Quesito 12

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

Non applicabile

Quesito 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; **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;

Nel PTPR l'area è tipizzata:

secondo la tavola A come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" all'interno del "Sistema del paesaggio insediativo"

secondo la Tavola B, come: "Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"

Quesito 14

Appuri, sulla scorta 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. 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 ed 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 pignoramento è per la quota pari a $\frac{1}{2}$ spettante a [REDACTED] degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto.

Gli altri comproprietari sono [REDACTED] e [REDACTED]

Il compendio immobiliare non risulta di comoda divisibilità per il notevole deprezzamento a cui sarebbe soggetto.

Quesito 15

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' possibile vendere i beni in tre lotti:

LOTTO 1: villino con corte esclusiva censiti al fg 1064 part. 2519 sub 501 e sub 502

LOTTO 2: ufficio con corte esclusiva censiti al fg 1064 part. 2519 sub 503 e sub 504

LOTTO 3: villino con corte esclusiva censiti al fg 1064 part. 2519 sub 505 e sub 506

Quesito 16

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;

Lotto 1 (U.I.1):

In base al DPR nr. 138 del 23 marzo 1998 si determinano le seguenti superfici commerciali, con riferimento allo stato approvato

	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Locali principali e vani accessori a servizio diretto	48,4	1	48,4
Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	35,1	0,5	17,6
Balconi terrazze e simili	15,1	0,3	4,5
Aree scoperte o a queste assimilabili	21,8	0,1	2,2
Superficie commerciale			72,7

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia



del territorio del secondo semestre 2018 (V_{medio}) per un coefficiente K_i che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.

Valore medio OMI (€/mq)	2.350
K_i	1,08
Superficie (mq)	72,7
VALORE DI STIMA	184.513

Da cui, detratto quanto al punto 9, il valore arrotondato a cui può essere venduto l'immobile è pari a **€ 44.000**

La quota posta in esecuzione è pertanto di **€ 22.000**

Lotto 2 (U.I.2):

In base al DPR nr. 138 del 23 marzo 1998 si determinano le seguenti superfici commerciali, con riferimento allo stato approvato

	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Locali principali e vani accessori a servizio diretto	18,8	1	18,8
Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	16,6	0,5	8,3
Balconi terrazza e simili	6,0	0,1	0,6
Aree scoperte o a queste assimilabili	21,8	0,1	2,2
Superficie commerciale			29,9

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del secondo semestre 2018 (V_{medio}) per un coefficiente K_i che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.

Valore medio OMI (€/mq)	2.100
K_i	1,08
Superficie (mq)	29,9
VALORE DI STIMA	67.813

Da cui, detratto quanto al punto 9, il valore commerciale dell'immobile verrebbe negativo ovvero - **€ 22.187**.

Lotto 3 (U.I.3):

In base al DPR nr. 138 del 23 marzo 1998 si determinano le seguenti superfici commerciali, con riferimento allo stato approvato

	Superficie	Coefficiente di	Superficie
--	------------	-----------------	------------



	(mq)	ponderazione	ponderata (mq)
Locali principali e vani accessori a servizio diretto	51,0	1	51,0
Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	35,9	0,5	18,0
Balconi terrazze e simili	9,9	0,3	3,0
Aree scoperte o a queste assimilabili	33,0	0,1	3,3
Superficie commerciale			75,3

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del secondo semestre 2018 (V_{medio}) per un coefficiente K_i che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.

Valore medio OMI (€/mq)	2.350
K_i	1,08
Superficie (mq)	75,3
VALORE DI STIMA	191.111

Da cui, detratto quanto al punto 9, il valore arrotondato a cui può essere venduto l'immobile è pari a **€ 21.000**

La quota posta in esecuzione è pertanto di **€ 10.500**

Nota: Al solo fine di aumentare il valore complessivo degli immobili si potrebbe valutare la possibilità di demolire una U.I. per ridurre i lavori necessari a sanare le restante U.I.



B. ALLEGATI

Si allegano separatamente come da disposizione del GE i seguenti allegati:

All. A - Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

All. B - 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)

All. C - Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

All. D - Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

All. E – atto ventennale

All. F – Stralci progetto e titolo edilizio

All. G - Visure catastali

All. H – Planimetrie catastali

All. I – Estratto di mappa

All. L – Bollettini OMI

All. M – Certificato di matrimonio

Copia del presente elaborato peritale completo di allegati viene depositato telematicamente come disposto dal GE.

Ladispoli, 28 ottobre 2019

In fede

