

ORIGINALE

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione R.G.E. n. 97/2014

Promossa da:

[REDACTED]
(avv.ti [REDACTED])

nei confronti di:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.:

dott.ssa C. Margherita RODA'

C.T.U.:

dott. ing. [REDACTED] Civitavecchia

Prossima Udienza:

23 settembre 2016

Civitavecchia, 05 settembre 2016

IL C.T.U.

dott. [REDACTED]



[REDACTED]
dott. ing. [REDACTED]

Emesso Da: APUBA/PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420a05411dd2ca2fbb2a8f32f89b644d327



INCARICO

Il G. E. dott.ssa Paola Romana Lodolini ha nominato consulente tecnico di ufficio, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. [REDACTED]
 [REDACTED] regolarmente iscritto dal 1982 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12.553) invitandolo ad intervenire all'Udienza del 29 ottobre 2015, nella quale, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, è stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti.

* * * * *

QUESITI

- 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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, 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.);
- 3) **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 erronci 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;

dott. ing. [REDACTED]



- 4) **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;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **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;
- 7) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) **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;
- 9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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;
- 10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

dott. ing. [REDACTED]



- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **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;
- 13) **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:

* * * * *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, nel corso dell'Udienza del **29.10.2015**, accettando, giura di buon adempiere all'incarico conferitogli ed il G.E. dott.ssa C. Margherita Rodà rinvia la procedura all'Udienza del 23.09.2016.

In data **02.11.2015** il c.t.u. si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia, per raccogliere informazioni sulla consistenza dell'immobile pignorato e in data **27 e 29.07.2016** aggiorna l'acquisizione delle informa-

dott. ing. [REDACTED]



zioni per via telematica (allegati n. 2, 3, 4 e 5).

In data **25.11.2015** il c.t.u. si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio Pubblicità Immobiliare) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla proprietà degli immobili ed in data **27, 29 e 30.07.2016** aggiorna l'acquisizione di informazioni per via telematica (allegato n. 7).

In data **26.11.2015**, alle ore 15,00, presso l'immobile oggetto di pignoramento, in via Monte Campigoletti s.n.c., nel Comune di Fiumicino, il sottoscritto inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; è presente, oltre al c.t.u., il signor [REDACTED], nell'unità immobiliare sub. 505, il quale dichiara di risiedere nell'appartamento con la propria famiglia e consente l'accesso; precisa di occupare l'immobile a seguito di contratto preliminare sottoscritto con i signori [REDACTED]

Il c.t.u. legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia al [REDACTED] dopo l'esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie, esegue una verifica dimensionale dell'immobile; il c.t.u. prende atto che nell'unità sub. 501 nessuno è presente e nessuno si presenta a consentirgli l'accesso; la riunione è sciolta alle ore 16,00, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (allegato n. 1).

In data **07.01.2016** presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fiumicino, il sottoscritto chiede documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, che ritira in data **21.01.2016** (allegato n. 6).

Il sottoscritto ha riconvocato più volte il [REDACTED] e inviato una lettera raccomandata alla [REDACTED] il cui nominativo è presente sul campanello dell'appartamento sub 501 graffiato 502, per concordare un accesso agli immobili non visionati, ma a tutt'oggi nessuno ha accolto la ri-

dott. ing. [REDACTED]



chiesta del c.t.u. il quale più volte è tornato sui luoghi inutilmente in quanto l'appartamento sub 501 graffato 502 e l'ufficio sub 503 graffato 504 erano chiusi e al momento apparentemente privi di occupanti.

Per quanto sopra il sottoscritto al momento di seguito procede con la descrizione e stima del solo cespite distinto con Lotto n. 1 – appartamento in N.C.E.U. al foglio 1064 di Fiumicino, particella 2519 sub. 505 graffato sub. 506 (appartamento e corte esclusiva) e relativo posto auto sub. 507, di cui ha potuto visionare attentamente la consistenza; si riserva di completare il proprio incarico non appena sarà messo nelle condizioni di poter accedere agli altri immobili oggetto di pignoramento:

Lotto 2 - Ufficio distinto in N.C.E.U. al foglio 1064 di Fiumicino, particella 2519 sub. 503 graffata sub. 504 (ufficio con corte esclusiva);

Lotto 3 - Appartamento distinto in N.C.E.U. al foglio 1064 di Fiumicino, particella 2519 sub. 501 graffata sub. 502 (appartamento con corte esclusiva) e relativo posto auto sub. 508.

* * * * *

RISPOSTA AI QUESITI

Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici competenti, il sottoscritto di seguito risponde ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa C. Margherita Rodà.

Risposta al quesito n. 1

► *Ipotecche*

In data 31.05.2005, n. 9853 R.P. e n. 35261 R.G. di formalità, a favore di [REDACTED] è iscritta ipoteca di € 460.000,00 presso la Conservatoria

dott. Ing. [REDACTED]



di Roma 2, a garanzia di un mutuo di € 230.000,00, contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per il diritto di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ sul terreno in Fiumicino, località Isola Sacra, distinto in N.C.T. al foglio 1064, particelle 2303 e 2304 e 2305; in data 25.06.2012, n. 4653 R.P. e n. 29303 R.G. di formalità, è apposto annotamento di frazionamento in quota a rogito notaio Roberto Di Giovine del 20.09.2007, rep. 18461/8619.

In data 17.06.2009, n. 11729 R.P. e n. 37384 R.G. di formalità, a favore di [REDACTED] è iscritta ipoteca di € 240.000,00 presso la Conservatoria di Roma 2, a garanzia di un mutuo di € 120.000,00, contro i signori [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per il diritto di proprietà pari ad $\frac{1}{3}$ su immobili in Fiumicino, via Monti Campigoletti n. 23, distinti in N.C.E.U. al foglio 1064, particella 2519 sub. 2 (appartamento di 3,5 vani) e sub. 3 e 4 (uffici); subalterni che hanno in parte originato i sub. 501, 502, 503, 504, 505 e 506.

► **Pignoramento**

In data 28.05.2014, n. 14966 R.P. e n. 25903 R.G. di formalità, è trascritto a Roma 2 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED], il pignoramento per il diritto di proprietà pari a $\frac{1}{4}$ sugli immobili in Fiumicino via Monte Campigoletti snc, distinti in N.C.E.U. al foglio 1064, particella 2519 sub. 501 graffato sub. 502 (appartamento int. 1 di 4,5 vani), sub. 503 graffato sub. 504 (ufficio al piano terra di 2 vani), sub. 506 (appartamento int. 2 di 3,5 vani), sub. 507 (posto auto al piano terra di 12 mq) e sub. 508 (posto auto al piano terra di 12 mq).

► **Sequestri**

Non risultano sequestri.

► **Domanda giudiziale**

dott. ing. [REDACTED]



In data **21.02.2013**, n. 5649 R.P. e n. 7837 R.G. di formalità, è trascritta a Roma 2 a favore di [REDACTED] contro i signori [REDACTED] la domanda giudiziale del 03.01.2013 rep. 976 del Tribunale di Civitavecchia per il diritto di proprietà sugli immobili in Fiumicino via Monte Campigoletti snc, distinti in N.C.E.U. al foglio 1064, particella 2519 sub. 505 graffato sub. 506 (appartamento) e sub. 507 (posto auto).

► ***Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

► ***Atti d'obbligo***

In data **18.02.2004**, n. 5102 R.P. e n. 7703 R.G. di formalità, è trascritto a Roma 2, a favore di Comune di Fiumicino a carico di Complesso Residenziale [REDACTED] di Vittorio e Dei Benedetti, l'atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Marina Manzella di Roma rep. 136169 del 03.12.2003, tra l'altro, sul terreno in Fiumicino distinto in N.C.T. al foglio 1064, particelle 2303, 2304 e 2305 (allegato n. 7).

* * * * *

Il sottoscritto, visionati i beni, ritiene opportuno suddividere il compendio immobiliare in tre distinti lotti, ciascuno di caratteristiche omogenee:

Lotto n. 1 – appartamento in N.C.E.U. al foglio 1064 di Fiumicino, particella 2519 sub. 505 graffato sub. 506 (appartamento e corte esclusiva) e relativo posto auto sub. 507

e prosegue nella risposta agli ulteriori quesiti singolarmente per ciascun lotto, contraddistinti nella risposta ai quesiti con un colore diverso ciascuno per facilitare la lettura dell'elaborato peritale; si riserva di completare il proprio incarico non appena sarà messo nelle condizioni di poter accedere agli ulteriori immobili oggetto

dott. ing. [REDACTED]



gnori [REDACTED] per $\frac{1}{2}$, in comunione dei beni con la signora [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] per il restante $\frac{1}{2}$ avendo loro acquistato, con atto a rogito notaio Roberto di Giovine del 01.06.2004, rep. 15315/6426, trascritto a Roma 2 in data 26.06.2004 al n. 21711 R.P. e n. 35363 R.G. di formalità, dalla signora [REDACTED] il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di pignoramento (allegato n. 7).

Risposta al quesito n. 2

► **Descrizione**

L'appartamento int. 2, oggetto di pignoramento, è parte di un fabbricato residenziale, composto da piano seminterrato, terra, primo e sottotetto, edificato nei primi anni del nuovo millennio in via Monte Campigoletti n. 21 - 23, zona Isola Sacra, nel Comune di Fiumicino.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, solai latero cementizi, copertura a tetto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i balconi hanno parapetto in muratura e gli appartamenti che lo compongono hanno la caratteristica di svilupparsi in verticale, in modo da costituire piccoli villini da cielo a terra, completi di piccola area di pertinenza esclusiva antistante e retrostante l'unità immobiliare; il complesso residenziale è in discreto stato di conservazione (fotografie n. 1, 2 e 3).

Dal cancello di ingresso al civico 21 - 23, si accede ad un percorso pedonale comune, pavimentato in conglomerato bituminoso (fotografia n. 3), che distribuisce ai cancelli di ingresso delle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato; si raggiunge l'int. 2 e si entra nella piccola area pavimentata di pertinenza esclusiva, dalla quale, saliti alcuni gradini, si raggiunge il portoncino blindato di ingresso dell'unità immobiliare; si entra direttamente nel soggiorno con angolo cottura (fotografia n. 4), completo di balcone che consente di accedere

dott. ing. [REDACTED]



all'area di pertinenza esclusiva posta sul retro del fabbricato (fotografia n. 8); una scala interna a giorno collega il piano terra con il piano seminterrato, vano unico fornito di camino in muratura (fotografia n. 7); dal soggiorno la scala sale al primo piano, composto da camera da letto (fotografia n. 5), servizio igienico (fotografia n. 6), balcone e piccola soffitta; la scala raggiunge il piano sottotetto, vano unico con annesso piccolo servizio igienico.

Le finiture dell'appartamento sono del tipo civile, i pavimenti sono in piastrelle di grès porcellanato, il rivestimento dell'angolo cottura e dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato verniciato al naturale, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e vetro camera completi di persiana alla romana; l'unità immobiliare è dotata di portoncino blindato.

L'appartamento è fornito di impianti elettrico, citofonico ed idrico funzionanti, oltre ad allaccio alla rete fognaria comunale; è fornito di impianto di riscaldamento autonomo; l'alimentazione della cucina è a gas metano.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; per quanto sopra, considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto ai sensi del D.Lgs 03.03.2011 n. 28 ritiene che l'unità immobiliare sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

Il sottoscritto attribuisce all'unità immobiliare il posto auto scoperto distinto con sub. 507 (fotografia n. 9), collocato al piano terra nell'area di pertinenza del fabbricato, prossima al cancello pedonale di ingresso comune; tale posto auto non è delimitato rispetto all'area di manovra; pavimentato il tutto con masselli in calcestruzzo vibrato.

Dall'esame delle planimetrie catastali (allegato n. 4) ed eseguita una veri-

dott. ing. [REDACTED]



fica dimensionale degli ambienti, la superficie netta dell'unità immobiliare al piano seminterrato è pari a mq 22 circa, con altezza di metri 2,70, al piano terra di mq 23, con altezza pari a m 2,80 e balconi di mq 4,00 circa; il primo piano ha superficie netta di mq 16,00 circa ed altezza di m 2,80, annesso vano a soffitta di mq 6 con altezza variabile tra m 1,00 e 2,20 e balcone di circa 4 mq; il vano sottotetto ha superficie di circa 16 mq di altezza variabile tra m 1,00 e 2,20.

L'appartamento confina con percorso comune di accesso distinto al foglio 1064 di Fiumicino, particella 2519 sub. 7, bene comune non censibile, con proprietà distinta al sub. 501 graffata sub. 502, proprietà distinta al sub. 505 graffata sub. 506 dello stesso complesso immobiliare e con proprietà distinta con particella 2651, salvo altri.

Il posto auto scoperto sub. 507 al piano terra, di superficie catastale di mq 12, confina su più lati con area di manovra distinta con sub. 510, bene comune non censibile, con proprietà distinta al sub. 501 graffata sub. 502, salvo altri.

Risposta al quesito n. 3

► ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Il sottoscritto precisa che nel pignoramento si fa riferimento all'appartamento al sub. 506, mentre lo stesso è identificato con sub. 505 graffato sub. 506; tuttavia tali dati catastali anche se incompleti consentono la certa individuazione del bene.

Risposta al quesito n. 4

► ***Variazioni catastali***

Gli immobili sono regolarmente accatastrati, con planimetrie sostanzialmente corrispondenti con lo stato dei luoghi (allegato n. 4).

Risposta al quesito n. 5

dott. ing. [REDACTED]



► ***Strumento urbanistico comunale***

Il fabbricato è stato edificato su terreno che ricade in zona B3a – “Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati già sottoposti a pianificazione attuativa”, corrispondente alla Zona omogenea tipo B del D.M. 02.04.1968 n. 1444, del P.R.G. del Comune di Fiumicino, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 162 del 31.03.2006.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Zona degli insediamenti in evoluzione”, con proposta comunale di modifica, e nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso in “Zona lettera c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche tutelata ai sensi dell’art. 136 D.lvo 42/04” e soggetta a “Proposte di: a) rettifica perimetro provvedimenti; b) applicazione art. 143 co 5 lett. b D.lvo 42/04”.

Nel Piano di bacino stralcio per il tratto metropolitano del Tevere, Tav. P5-Cf, Assetto idraulico: fasce fluviali e zone a rischio del Tevere, il terreno in oggetto ricade in zona a rischio idraulico R2.

Risposta al quesito n. 6

► ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato è stato edificato a seguito del P.d.C. n. 207/2004 del 17.11.2004, rilasciato dal Dirigente del Comune di Fiumicino in difformità al titolo edificatorio, poichè non sono state rispettate le esclusioni di accesso al piano sottotetto imposte in fase di rilascio del titolo autorizzativo ed il fabbricato è stato costruito ampliando ed avanzando di un metro circa il lato maggiore della sagoma di ingombro dell’intero immobile (allegato n. 5).

dott. ing. [REDACTED]



► *Agibilità*

Per il fabbricato non è stato richiesto il certificato di agibilità in quanto nel P.d.C. n. 207/2004 è espressamente indicato "le unità immobiliari potranno essere abitate solo dopo l'avvenuta fine dei lavori di messa in sicurezza dell'area interessata e la conseguente deperimetrazione dell'area stessa, con la rinuncia a qualsiasi forma di rivalsa o di pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale" (allegato n. 6).

► *Abusi edilizi riscontrati*

Il c.t.u. nel corso del sopralluogo ha riscontrato la corrispondenza dell'unità immobiliare con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (allegato n. 5), ma la difformità dal titolo autorizzativo P.d.C. n. 207/2004 (allegato n. 6); in particolare l'intero fabbricato è stato ampliato per tutta la sua lunghezza di circa 1,00 metro, è stato reso accessibile il piano sottotetto, con la prosecuzione della scala interna, espressamente esclusa dall'Amministrazione Comunale nell'elaborato di progetto, è stato realizzato un servizio igienico nel piano sottotetto e reso accessibile e fornito di finestra il vano soffitta al primo piano, espressamente escluso dall'Amministrazione Comunale nell'elaborato di progetto, nonché sono state eseguite modifiche nei prospetti.

Tali interventi attuati in difformità dal titolo edificatorio devono essere comunque rimossi in quanto non possono essere sanati ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presumibile costo del pristino stato dei luoghi come da titolo edificatorio P.d.C. n. 207/2004, comprensivo dell'arretramento di circa 1,00 per tutta la lunghezza dell'unità immobiliare, la rimozione del servizio igienico e della scala interna che raggiunge il piano sottotetto, compresi il trasporto a discarica dei ma-

dott. ing. [redacted]



teriali di risulta, gli oneri della sicurezza, le spese tecniche e quant'altro necessario a dare l'opera finita nel pristino stato, I.V.A. compresa, è quantificato a corpo in € 40.000,00.

Risposta al quesito n. 7

► ***Suddivisione in lotti***

Come già riferito, la tipologia e la collocazione consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare alcun decremento al valore del bene e in questa parte della relazione il sottoscritto propone la vendita del Lotto n. 1.

Risposta al quesito n. 8

► ***Quote di proprietà***

Gli immobili sono pignorati nella quota di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero, in comunione dei beni con il coniuge signora [REDACTED] [REDACTED], il sottoscritto precisa che nella trascrizione del pignoramento in data 28.05.2014, R.P. n. 14966 e R.G. n. 25903 di formalità, presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 è indicato il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ del sig. [REDACTED] (allegato n. 7).

Risposta al quesito n. 9

► ***Stato di occupazione***

Al momento del sopralluogo, l'appartamento distinto al sub. 505 grafato sub. 506 era nella disponibilità dei signori [REDACTED] [REDACTED] che vi risiedono con la loro famiglia; l'occupazione è avvenuta a seguito di stipula di contratto preliminare di compravendita (allegati n. 1 e 7).

Risposta al quesito n. 10

► ***Occupazione del coniuge***

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex co-

dott. [REDACTED]



niuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 11

► ***Vincoli***

Gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

► ***Oneri condominiali***

L'immobile non è parte di un condominio soggetto a Regolamento di Condominio e non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

► ***Diritti demaniali o usi civici***

Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Risposta al quesito n. 12

► ***Stima del bene***

Il sottoscritto premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile.

Precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Fiumicino anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2015 Semestre 2 (Roma: Zona E36 Fiumicino Isola

dott. Ing. [redacted]



Sacra - Darsena: Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astegiudiziarie.it", "immobiliare.it" e "casa.it", ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetust , allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Cantina piano seminterrato	€/mq	1.200,00
Appartamento	€/mq	2.000,00
Balcone e terrazza	€/mq	500,00
Area giardinata	€/mq	400,00
Posto auto scoperto	€/mq	1.200,00

ed ha determinato il valore a corpo, essendo le superfici indicative e riferite a quanto autorizzato con P.d.C. n. 207/2004 e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Cantina al p. semint.	26	1.200,00	€	31.200,00
Appartamento	35	2.000,00	€	70.000,00
Balconi e terrazza	11	500,00	€	19.500,00
Area giardinata	25	400,00	€	10.000,00
Posto auto scoperto	12	1.200,00	€	14.400,00
TOTALE			€	145.100,00

Il sottoscritto applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per rimuovere le irregolarit  edilizie riscontrate, quantificate a titolo cautelativo in € 40.000,00 ed ottiene

dott. ing. [REDACTED]



Valore di stima -	€	145.100,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,10 \times € 145.100,00 =$	€	- 14.510,00
oneri per sanatoria edilizia =	€	- 40.000,00
Valore definitivo	€	90.590,00

che si approssima a € 90.000,00.

* * * * *

► ***Vendita all'incanto***

Si propone il seguente lotto n. 1:

Diritti pari ad ½ degli immobili siti nel Comune di Fiumicino e precisamente:

- appartamento int. 2, con accesso da via Monte Campigoletti n. 23, composto come da progetto approvato con P.d.C. n. 207/2004 rilasciato il 17.11.2004 dal Comune di Fiumicino al piano seminterrato da cantina di mq 26, al piano terra da soggiorno con angolo cottura e servizio igienico per complessivi mq 23 circa, al primo piano da camera con servizio igienico per complessivi mq 12 circa oltre balconi per mq 11 circa e soffitta non praticabile ed area giardinata esclusiva di circa 25 mq, confinante con percorso comune di accesso distinto al foglio 1064 di Fiumicino, particella 2519 sub. 7, bene comune non censibile, con proprietà distinta al sub. 501 graffata sub. 502 e proprietà distinta al sub. 505 graffata sub. 506, dello stesso complesso immobiliare, con proprietà distinta con particella 2651, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, ecc...

- posto auto scoperto in via Monte Campigoletti, di superficie catastale di mq 12, confinante su più lati con area di manovra distinta con sub. 510, bene comune non censibile, con proprietà distinta al sub. 501 graffata sub. 502, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, ecc...

dott. ing. [REDACTED]



Le unità immobiliari sono distinte in N.C.E.U. del Comune di Fiumicino, foglio 1064, particella 2519 sub. 505 graffiata con sub. 506 (l'appartamento), zona c. 2, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, superficie catastale 83 mq, rendita € 316,33, via Monte Campigoletti s.n.c., piano S1- T - 1 - 2, int.2; sub. 507 (il posto auto scoperto), zona c. 2, cat. C/6, classe 1, mq 12, superficie catastale 12 mq, rendita € 53,30, via Monte Campigoletti s.n.c., piano T.

VALORE: € 45.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese da sostenere per rimuovere le irregolarità edilizie riscontrate nell'immobile e riportare lo stesso come da progetto approvato con P.d.C. n. 207/2004 rilasciato dal Comune di Fiumicino in data 17.11.2004.

* * * * *

Civitavecchia, 02 agosto 2016

Il consulente tecnico d'ufficio

dott. ing. [REDACTED]

* * * * *

Il sottoscritto ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 02.08.2016, dando termine per eventuali note di osservazioni fino al 02 settembre 2016; a tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta, conferma pertanto in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio con data 02 agosto 2016 che precede.

* * * * *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 18 e righe 21 della pagina 19, di n. 9 fotografie e dei seguenti allegati:

dott. ing. [REDACTED]



1. verbale di sopralluogo in data 26.11.2015;
2. estratto di mappa catastale del foglio 1064 di Fiumicino/A;
3. visure catastali degli immobili;
4. elaborato planimetrico al foglio 1064, particella 2519 di Fiumicino;
5. planimetrie degli immobili;
6. P.d.C. n. 207/2004 del 17.11.2004 con stralcio di elaborato grafico annesso;
7. elenco sintetico delle formalità.

* * * * *

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. ing. [redacted] riferisce all'Ill.ma dott.ssa C. Margherita Rodà, G. E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* * * * *

Civitavecchia, 05 settembre 2016

Il consulente tecnico d'ufficio

dott. ing. [redacted]

dott. ing. Stefano Gremignai



Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014

Fotografia n. 1

Fiumicino, 26 novembre 2015

Vista esterna dell'edificio di via Monte Campigoletti n. 23



dott. ing. [REDACTED]



*Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014*

Fotografia n. 2

Fiumicino, 26 novembre 2015

Edificio di via Monte Campigoletti n. 23, visto dal retro.



dott. ing. [REDACTED]



Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014

Fotografia n. 3

Fiumicino, 26 novembre 2015

Edificio di via Monte Campigoletti n. 23; particolare del villino int. 2 e del camminamento comune di accesso alle unità immobiliari.



dott. ing. [REDACTED]



*Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014*

Fotografia n. 4

Fiumicino, 26 novembre 2015

Villino int. 2 di via Monte Campigoletti n. 23; vista del soggiorno con angolo cottura al piano terra.



dott. ing. [REDACTED]



*Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014*

Fotografia n. 5

Fiumicino, 26 novembre 2015

Villino int. 2 di via Monte Campigoletti n. 23; vista della camera da letto al piano primo.



dott. ing. [REDACTED]



Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014

Fotografia n. 6

Fiumicino, 26 novembre 2015

Villino int. 2 di via Monte Campigoletti n. 23; servizio igienico al piano primo.



dott. ing. [REDACTED]



Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014

Fotografia n. 7

Fiumicino, 26 novembre 2015

Villino int. 2 di via Monte Campigoletti n. 23; locale cantina al piano seminterrato.



dott. ing. [REDACTED]



Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014

Fotografia n. 8

Fiumicino, 26 novembre 2015

Villino int. 2 di via Monte Campigoletti n. 23; area giardinata posta sul retro dell'unità immobiliare.



dott. ing. [REDACTED]



*Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. 97/2014*

Fotografia n. 9

Fiumicino, 26 novembre 2015

Via Monte Campigoletti n. 21 - 23; posto auto con area di manovra.



dott. ing. [REDACTED]

