



di compravendita del Notaio Roberto di Giovine, del 01 Dicembre 2004, Rep 15828, Racc 6625.

3)

- 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);

Si conferma il contenuto della relazione notarile tramite ispezione ipotecaria (all 2).

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 20.12.2022 ai nn. 71875/51251, nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.10.2022, Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 3223, a favore di _____ : contro _____

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione in villini (A7) in Fiumicino foglio 1065 particelle graffate 1163 sub.2 - 1164 sub.3

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 07.12.2004 ai nn. 73376/18384, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01.12.2004 ai rogiti del Notaio Di Giovine Roberto da Fiumicino, rep. n° 15829/6626, a favore della _____

_____ i, domicilio ipotecario eletto _____

_____ ? , per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di € 150.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione in villini (A7) in Fiumicino foglio 1065 particelle graffate 1163 sub.2 - 1164 sub.3

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, iscritta il 17.09.2019 ai nn. 45637/8052, nascente da ruolo del 16.09.2019, rep. n° 15884/9719, a favore di _____

- Abitazione in villini (A7) in Fiumicino foglio 1065 particelle graffate 1163 sub.2 - 1164 sub.3

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA 2 - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:

dal 01.01.1990 al 30.12.2022

dal 01.01.1973 al 30.12.2022

dal 01.01.1973 al 30.12.2022

4)



Viste esterne



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

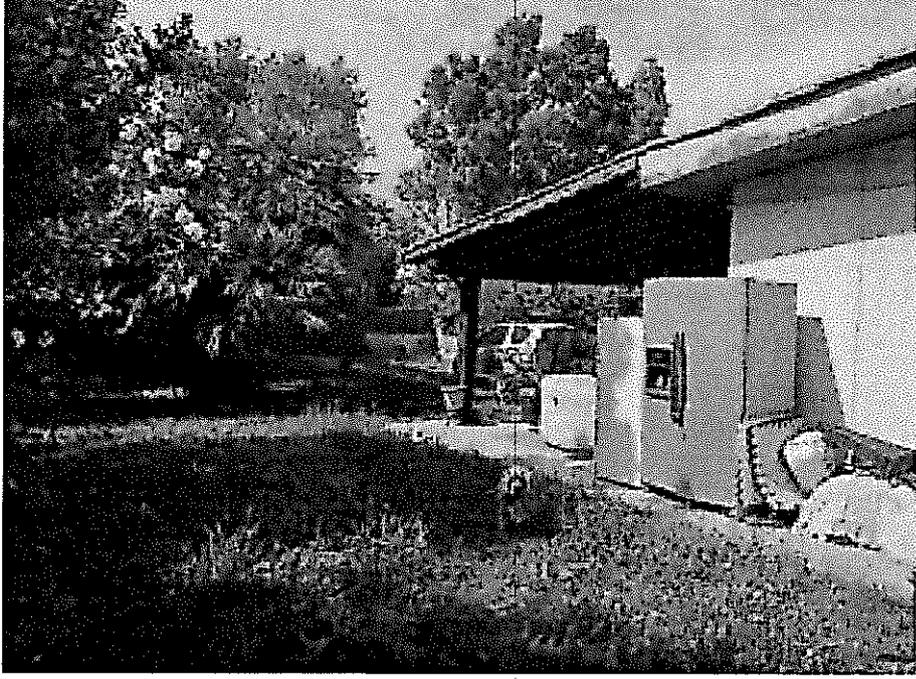


St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail:st.arch.oronzi@gmail.com





St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.aronzi@gmail.com





Piano terra



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

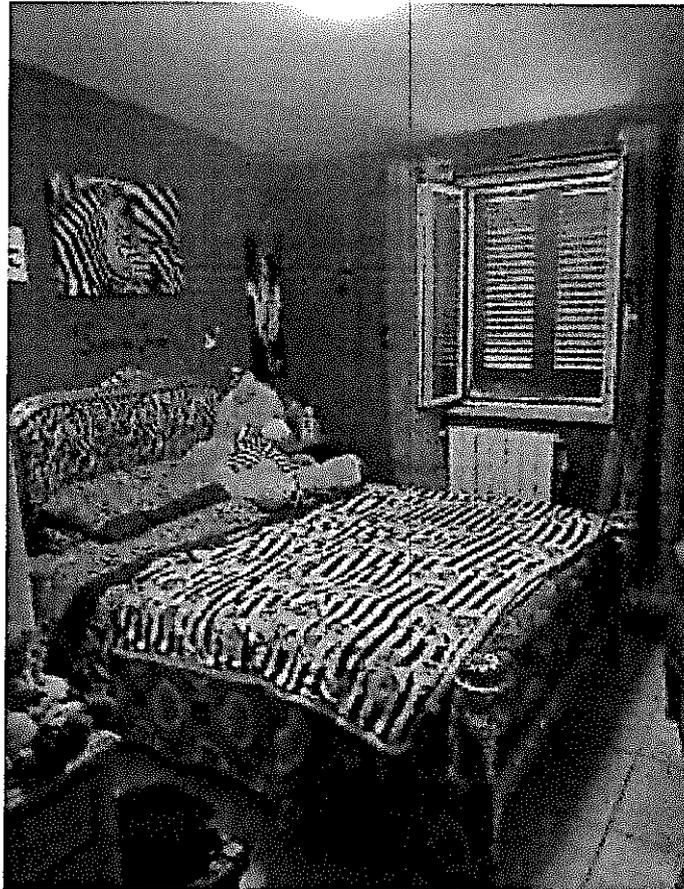




St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

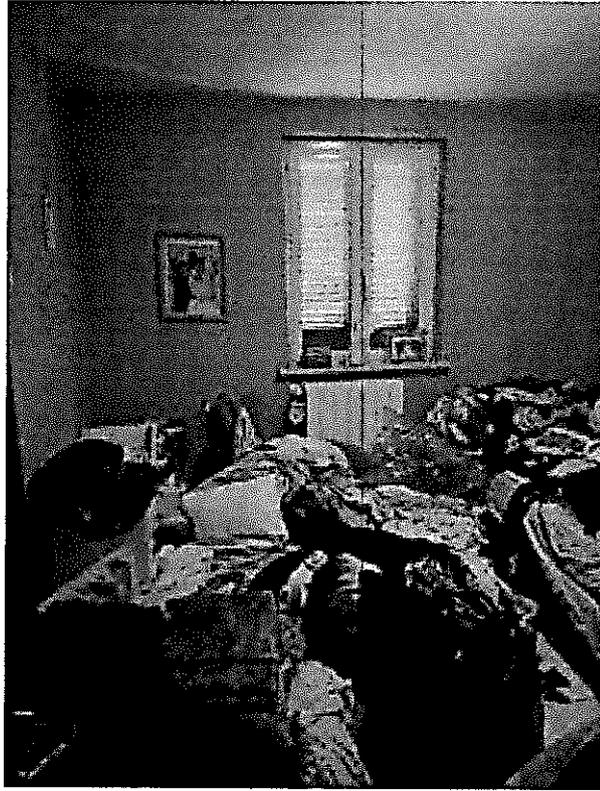


Piano primo



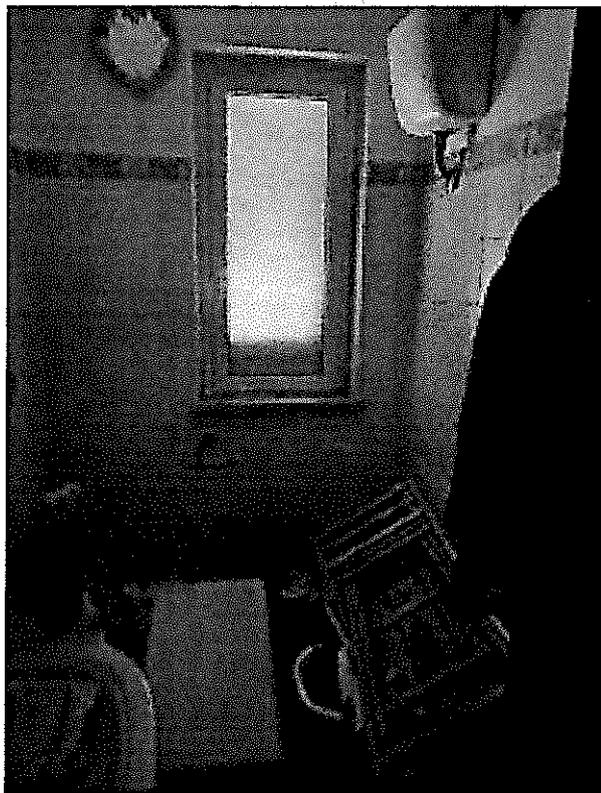


St. Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com





St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com





9)

- 9) 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;

Non necessario ai fini della stima.

10)

- 10) 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;

L'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di titolo edilizio, come da atto di compravendita del Notaio Roberto di Giovine, del 01 Dicembre 2004, Rep 15828, Racc 6625, (all 4), ai sensi della L 724/94, in data 25/02/1995 con pllo 11707, (all 8), è stata presentata istanza di sanatoria, che a tutt' oggi non ancora definita.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Fiumicino, la porzione di territorio, denominata Isola Sacra, è sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico, protezione dei parchi e riserve naturali ed idrogeologico.

L' approvazione dei P.T.P.R. è successiva alla l 724/94, non retroattiva, quindi per il completo rilascio della concessione, con relativi nulla osta dei singoli uffici , è procedura sicuramente lunga, ma il rilascio è certo.

Altro discorso per le tettoie che non sono presenti nell' elaborato grafico della richiesta di concessione in sanatoria, quindi essendo successive all' approvazione dei P.T.P.R., nelle NTA non c'è chiarezza, molto probabilmente dall' interpretazione più o meno restrittiva



he ne dà il dirigente, a parere dello scrivente, al contrario dell' immobile, non c'è completa certezza che si possano sanare, e fare il Tipèo mappale per inserirle nella mappa catastale sarebbe stato un esborso economico a carico della procedura moralmente ed eticamente non giustificabile.

Con pllo 221/P/2005 è stato rilasciato dall' amministrazione il parere favorevole al vincolo paesaggistico, (all 8a).

Sicuramente per definire totalmente l' istruttoria dovranno essere pagate ulteriori sanzioni ed oblazioni.

Il non mettere in mappa catastale comunque non preclude al futuro aggiudicatario della probabile asta di poterlo fare autonomamente.

11)

11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sull' immobile pignorato insiste un' ipoteca dell' Agenzia Entrate Riscossione, (all 9), del 16/09/2019, per un importo pari a € 40.816,84.

12)

12) 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.

L' immobile è occupato dall' esecutato e dalla moglie come da verbale di sopralluogo,(all 5).

13)

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

Non necessario.



16) 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;

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

17)

17) 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;

La procedura estimativa adottata per la valutazione l'immobile sito nel Comune di Fiumicino, Via Giuseppe Moiani n°8, censito all' Ufficio del Territorio di Roma dell' Agenzia delle Entrate:

- F 1065, p.lle 1163 e 1164, sub 2 e 3, cat A/7, classe 2°, vani 6 (all 3 e all 3a), piano terra e primo;

La metodologia estimativa è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che sarà desunto dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, (O.M.I., all 10), dell' Agenzia delle Entrate.

In fase di sopralluogo lo Scrivente ha riscontrato che i beni pignorati si trovano in uno stato di buona conservazione e attribuirà il valore medio.

