

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 189/2023**
PROMOSSA DA: **AMCO - ASSETMANAGEMENTCOMPANY S.P.A.**
CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**
C.T.U.: **Ing. Valentina Varlese**
CUSTODE: **Avv. Claudia Di Brigida**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**
CAPITOLO 2 - **PREMESSA**
CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**
CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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



2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

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

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, 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'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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



6. **Occupazione dell'immobile pignorato**

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

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

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

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

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

7. **Identificazione dei lotti**

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B) Valuti** se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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;

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 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: **Esecuzione immobiliare n. 189/2023 R.G.E.**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.83 C.F. VRLVNT83E70C773H - P.IVA 14408291004, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33005 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3494993765.

AVENDO RICEVUTO

In data 21.12.2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia **Dott. Francesco Vigorito**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino, (RM), in Via Giuseppe Oblach n. 115 e precisamente:

a) ufficio distinto in NCEU del Comune di Fiumicino al Foglio 1061 Particella 1326 Subalterno 13 e graffiati sub 23-509;

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	08.01.2024	<i>accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico		<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia	26.06.2024		
SISTER (Telematico)	Catasto	30.01.2024	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>n.3</i>
AGENZIA DELLE ENTRATE	Conservatoria	15.05.2024	Consultazione atto di compravendita del 25.07.2005 del notaio Miele Pietro rep. n. 3044/1581.	
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>		<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>		<i>PTPR Tavola A e B</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
<i>COMUNE DI FIUMICINO</i>	Urbanistica- Edilizia	L'immobile risulta costruito con i seguenti titoli edilizi: - PdC n. 266/2003 prot.n. 12477/2002 del 15.12.2003 - Dia in variante prot.n. 17432 del 17.03.2005		<i>n.4</i>
<i>COMUNE DI FIUMICINO</i>	Usi civici	Comune di Fiumicino ha prodotto il certificato di assenza gravami d'uso civico-		<i>N.5</i>
AGENZIA DELLE ENTRATE	Pubblicità Immobiliare	Consultazione atto di compravendita del 25.07.2005 del notaio Miele Pietro rep. n. 3044/1581.		
	Locazioni	Agenzia del Territorio – Direzione Roma 7 non sussistono contratti di locazione		<i>n.6</i>
ANAGRAFE	Roma	In attesa di ricevere risposta dal competente ufficio		<i>n.7</i>
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	31.01.2024 Ore 9.00	<i>Rilievo metrico e fotografico</i>	<i>n.2</i>



TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI	Udienza	16.07.2024 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE		<i>Deposito telematico</i>	Si		
CASI DI OPPONIBILITA'		Contratti di locazione	NO	n.6	
		Assegnazione della casa coniugale	Non ricorre		

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			x	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	x	03.11.2023		x

Segnalazioni al Giudice:

La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile ultraventennale riguardante l'immobile pignorato. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data di trascrizione del pignoramento (03.11.2023), risalendo fino all'atto di proprietà originario riguardante il terreno sul quale la Vela 2000 srl ha poi costruito l'edificio di cui gli immobili oggetto di procedura ne fanno parte.

Quesito 1.B) 1.G)**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

1. **TRASCRIZIONE** del 26/07/2005 - Registro Particolare 28293 Registro Generale 49553
Pubblico ufficiale MIELE PIETRO Repertorio 3044/1581 del 25/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. **ISCRIZIONE** del 26/07/2005 - Registro Particolare 14520 Registro Generale 49554
Pubblico ufficiale MIELE PIETRO Repertorio 3045/1582 del 25/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
3. **ISCRIZIONE** del 03/06/2009 - Registro Particolare 10264 Registro Generale 33601
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 117048/97 del 05/05/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1226 del 06/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati



4. ISCRIZIONE del 16/06/2010 - Registro Particolare 8757 Registro Generale 37515
 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 115040/97 del 04/06/2010
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99
 e dal d.lgs. 193/01
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1225 del 06/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 1809 Registro Generale 11791
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11039/9718 del 12/03/2018
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
 ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 03/11/2023 - Registro Particolare 42720 Registro Generale 59999
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2515 del
 23/09/2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Presenza graffati

IPOTECHE:

2. ISCRIZIONE del 26/07/2005 - Registro Particolare 14520 Registro Generale 49554
 Pubblico ufficiale MIELE PIETRO Repertorio 3045/1582 del 25/07/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Presenza graffati

- ISCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 1809 Registro Generale 11791
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11039/9718 del 12/03/2018
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
 ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 Presenza graffati

PIGNORAMENTI:

6. TRASCRIZIONE del 03/11/2023 - Registro Particolare 42720 Registro Generale 59999
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2515 del
 23/09/2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Presenza graffati

SEQUESTRI: NO

DOMANDE GIUDIZIALI: NO

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**



PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED] [REDACTED] atto di: per piena proprietà	no
PROVENIENZA (1. F): presente in atti	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</p> <p>L'immobile oggetto di causa è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 25.07.2005 del notaio Miele Pietro rep. n. 3044/1581, a mezzo del quale la [REDACTED], p.iv. [REDACTED], ha venduto alla sig.ra [REDACTED], l'immobile oggetto di procedura per quota 1/1.</p> <p>[REDACTED] ha costruito tale immobile tramite acquisti di più appezzamenti di terreno che ha poi soppresso ed unificato e trasformato nel terreno che costituisce l'ente urbano su cui ha costruito l'immobile.</p> <p>Di seguito le varie compravendite dei terreni che sono stati poi unificati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreno fog.1061 part.IIa 954 con atto di compravendita del notaio Pelosi del 04.03.2002 rep 35008/15465 pervenuto da parte di [REDACTED] nata a Roma, il 26.08.1943 - Terreno fog.1061 part.IIa 953 con atto di compravendita del notaio Pelosi del 04.03.2002 rep 35008/15465 pervenuto da parte di [REDACTED] nata a Roma, il 15.12.1939 - Terreno fog.1061 part.IIa 731 con atto di compravendita del notaio Pelosi del 04.03.2002 rep 35008/15465 pervenuto da parte di [REDACTED] nata a Roma, il 30.11.1937 - Terreno fog.1061 part.IIa 952 con atto di compravendita del notaio Pelosi del 04.03.2002 rep 35008/15465 pervenuto da parte di [REDACTED] nato a Roma, il 04.06.1941 - Terreno fog.1061 part.IIa 732 con atto di compravendita del notaio Pelosi del 04.03.2002 rep 35008/15465 pervenuto da parte di [REDACTED] a Roma, il 23.04.1959 e [REDACTED], nato a Roma, il 28.07.1962 	

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

in attesa di ricevere il certificato dal competente ufficio.

-e2 – Certificato di matrimonio:

in attesa di ricevere il certificato dal competente ufficio.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobile sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115 Fog. 1061 Part.IIa 1326 Sub 13 e graff. sub 23-509		Tipo : ufficio						
COMUNE		Fiumicino						
VIA / CIVICO		Via Giuseppe Oblach n.115						
PIANO/INTERNO		piano seminterrato e terra						
P.T	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE					
	*Sogg/pranzo		40.50 mq					
P.S1	*Letto 1		12.80 mq					
	*Cabina armadio		6.20 mq					
	*Bagno		2.50 mq					
	*Ripostiglio		4.90 mq					
	*Letto 2		17.50 mq escluso zona h 1,50					
	*Cabina armadio		5.60 mq					
	Corridoio		10.00 mq					
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		100.00 mq					
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
		Area esterna 1	30.00 mq					
		Portico 1	11.40 mq					
		Area esterna 2	5.00 mq					
		Portico 2	8.60 mq					
TOTALE AREE SCOPERTE		55.00 mq						
N.B.: Le superfici indicate in rosso* riguardano superfici che sono difformi dal titolo edilizio autorizzativo dell'immobile.								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		All.2						
CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente: lato Nord: corte esclusiva sub.13 lato Sud: corte sub 509 lato Est: altra proprietà – sub.515 lato Ovest: altra proprietà – sub.21 e sub 22 <u>Pertinenze</u> : area esterna pertinenziale a corte								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
1061	1326	13 23 509	2	A/1 0	1	3 vani	Totale: mq 86,00 escluse aree scoperte: 86 mq	€ 2.037,42
Indirizzo: Via Giuseppe Oblach n.115								
CARATTERISTICHE INTERNE								



L'immobile oggetto di contenzioso, si compone di due piani fuori terra.

Al piano terra è presente un unico ambiente in cui si trova un angolo cottura ed un soggiorno. La pavimentazione per tutto l'ambiente la piano terra e per gli ambienti al piano seminterrato è in gres 30x30 cm color beige con battiscopa di analoga finitura e pareti e soffitti con tinteggiature bianche. L'angolo cottura al piano terra presenta sulle pareti un rivestimento per un'altezza pari ad 1,70 m dim. 20x20 cm in gres con decoro.

La scala interna di collegato tra i due piani è in muratura con rivestimento in travertino.

Il piano seminterrato presenta analoghe caratteristiche del piano soprastante, il bagno presenta sulle pareti un rivestimento fino all'altezza di 2.10 mt con decoro color crema, si compone di quattro elementi tra cui una doccia con rivestimento effetto mosaico.

Si accede all'immobile, a mezzo di portoncino blindato, gli infissi sono in legno con vetrocamera ed inferriate all'esterno. Le porte interne sono del tipo impiallacciate.

Dotazione impiantistica

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato al tempo della costruzione, i termosifoni in alluminio serviti da caldaia che produce anche acqua calda sanitaria costituiscono impianto di riscaldamento di tipo autonomo.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente un buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Fiumicino, in Via Oblach al civico 115, costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato e si accede tramite portone di ingresso condominiale che conduce all'androne scale dello stabile.

La costruzione risulta collocata all'interno di una grande area residenziale con facciate che presentano una finitura ad intonaco e cortina.

L'area esterna presenta un portico sul retro lato Nord, con copertura piana che immette nella area esterna (a quota più bassa) collegata a questo tramite scala esterna in travertino, la quale presenta una pavimentazione in gres color beige. Dalla parte opposta a Sud è presente un altro portico che affaccia sulla strada principale a mezzo di un parapetto in muratura h 1,00, la pavimentazione in gres analoga a quella dell'altra area esterna.

Al piano terra, lato Sud è presente una piccola area pertinenziale, pavimentata in gres delimitata da parapetto metallico ed alla quale è possibile accedere a mezzo di cancelletto

Dotazione impiantistica

L'area esterna presenta illuminazione.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno un buono stato di conservazione.

Quesito 2.B)



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

L'immobile oggetto di contenzioso è un immobile non di lusso, appartenente alla categoria catastale A/10 uffici, immobili strumentale per natura. La costruzione dell'immobile risulta ultimata nel 2005, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati strumentali per natura risultano:

1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

Pertanto, in base a quanto richiamato al punto n.3 sopra indicato, trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

L'identificazione dei beni oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento, risulta conforme allo stato attuale del bene.

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

-a1-2-3: non ricorre

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava conforme alla planimetria catastale presente in atti con scheda RM0395397 del 26.05.2005.

E' necessario aggiornare la planimetria catastale una volta sanate le difformità edilizie rilevate.

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agenzia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell'allegato n.3.

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

Strumento urbanistico comunale:

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Non ricorre



Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- PdC n. 266/2003 prot.n. 12477/2002 del 15.12.2003
- Dia in variante prot.n. 17432 del 17.03.2005

Si precisa che tali titoli sono stati oggetto di richiesta di accesso atti, alla quale il Comune non ha ancora fornito riscontro.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

In attesa di ricevere risposta dall'ufficio di competenza

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



Difformità edilizie, sanabilità e costi



Difformità edilizie

Al momento del sopralluogo è stato possibile riscontrare diverse difformità sull'immobile, riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto presente nei progetti approvati e nella planimetria catastale, si tratta della demolizione di alcune tramezzature interne (parete bagno piano terra, pareti in stanze ripostiglio e camere piano seminterrato) e la realizzazione di altre nuove che vanno a creare al piano seminterrato un bagno con antibagno, un ambiente ripostiglio, ed una maggiore superficie seppur con altezza pari a 1.50 mt di una stanza da letto.

Un aspetto di maggiore rilevanza è il cambio di destinazione d'uso che è stato apportato all'immobile, in particolar modo al piano terra è stato eliminato il locale bagno andando a creare un angolo cottura, mentre al piano seminterrato sono state realizzate due camere da letto con relativa cabina armadio, un locale ripostiglio ed un bagno, laddove il progetto e la planimetria catastale individuavano a tale piano solo locali archivio.

Sanabilità

L'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (Accertamento di conformità) stabilisce che:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Per sanare gli abusi sopra indicati non è possibile fare ricorso all'ultimo provvedimento di condono edilizio L.326/03 essendo le ragioni del credito posteriori all'entrata in vigore di quest'ultimo, non è possibile quindi fare ricorso a tale strumento in quanto il riconoscimento ufficiale della posizione di inadempienza tra creditore e debitore non è riferibile all'entrata in vigore della Legge di Condono edilizio (art.40 comma 6 L47/85).

Inoltre il progetto n.14277 del 23.10.2002 dell'immobile approvato con Commissione Edilizia del 07.05.2003 è legato ad un atto d'obbligo sottoscritto con il Comune per mezzo del quale la società costruttrice si obbliga a mantenere in maniera permanente ed irrevocabile la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e sottotetto ed a mantenere a giorno e libera la superficie dei portici al piano terra.

Per quanto sopra, si ritiene lo stato attuale dell'immobile non conforme a quanto autorizzato trattandosi di immobili in categoria A/10 (uffici) con piano seminterrato a destinazione d'uso archivio. Per tale motivo sarà necessario ripristinare lo stato dell'immobile secondo il progetto autorizzato, realizzando il bagno al piano terra previa demolizione dell'angolo cottura realizzato senza titolo e demolire il bagno al piano seminterrato.

Unica eccezione riguarda le difformità rilevate internamente come la realizzazione e demolizione di tramezzature senza aumento di volume, al piano seminterrato per le quali si potrà procedere alla regolarizzazione a mezzo di CILA tardiva o postuma (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma).

Costi

Abuso cambio d'uso - non sanabile in quanto non conforme al titolo rilasciato ed a quanto disciplinato dall'atto d'obbligo.

Sanzioni: sanzione minima costo stimato → **1.000,00 €**

Opere di messa in pristino stato dei luoghi originario:



- demolizione angolo cottura p.t. e smaltimento: euro 1.200,00
- ripristino tramezzature bagno: euro 800,00
- ripristino allacci bagno ed installazione sanitari: euro 2.200,00
- demolizione del bagno p.s1: euro 800,00

Tot: 5.000,00 € oltre iva ⇒ 6.100,00 €

Spese tecniche:

pratica SCIA in sanatoria per demolizioni e ripristino stato autorizzato dei luoghi: 150,00 € diritti di segreteria ed istruttoria

tecnico: costo stimato € 2.500,00 + iva ed oneri professionali

spese aggiornamento catastale: € 50,00

Tot: 3.372,00 € iva incl

Totale spese:

Diritti di segr.: 150,00 €

Ripristini: 6.100,00 €

Sanzioni: 1.000,00 €

Catasto: 50,00 €

Tecnico: 3.172,00 €

TOT: 10.472,00 €

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo paesaggistico – Tavola A del PTPR: Paesaggio degli insediamenti urbani</i>		X
<i>Vincolo paesaggistico – Tavola B del PTPR: ex art.1497 cd</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: non quantificabili
Spese straordinarie già deliberate: non quantificabili
Spese condominiali: non è stato costituito un condominio. Le spese sono pagate saltuariamente in autonomia.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Gli immobili non risultano gravati da usi civici come dichiarazione allegata- all.6

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile

	Libero	Occupato
Immobil e sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115 Fog. 1061 Part.IIa 1326 Sub 13 e graff. sub 23-509		L’immobile risulta occupato dalla sig.ra [redacted] senza contratto di locazione.

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobil e	Intestatar io	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobil e sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115 Fog. 1061 Part.IIa 1326 Sub 13 e graff. sub 23-509	[redacted] /CF [redacted] nata a [redacted] Diritto di: per piena proprietà	Atto di compravendita del 25.07.2005 del notaio Miele Pietro rep. n. 3044/1581, a mezzo del quale la [redacted] s.p.a. ha venduto alla sig.ra [redacted] l’immobile oggetto di procedura per quota 1/1.	La data di trascrizione del pignoramento è il 03/11/2023.

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

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale -Per questo immobile alla data odierna non risulta registrato, presso l’Ufficio territoriale di Roma 7, alcun contratto di locazione.

Questura di Roma- commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Fiumicino: si è in attesa di ricevere comunicazioni

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: non ricorre

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

Non ricorre

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento



Notifica atto di pignoramento:		14/07/2023		
Immobile	Intestatario/Destinatarario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115	[REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (RM) il [REDACTED] Diritto di: per piena proprietà	Fog. 1061 Part.IIa 1326 Sub 13 e graff. sub 23-509	Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 23/07/2014 - Registro Particolare 21670 Registro Generale 34845 Atto di compravendita del 25.07.2005 del notaio Miele Pietro rep. n. 3044/1581

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.

- Giudizio di indivisibilità:

L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visto che il frazionamento del bene non risulta attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, comportando un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene l'immobile non divisibile.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

In base a quanto indicato al punto 7/b la sottoscritta ha ritenuto procedere alla vendita in un unico lotto.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale



LOTTO UNICO				
Immobile sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115		Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 40,50	110% muri perimetrali	44,55 mq
Locali accessori	Archivi(p.s1)	mq 59.50	35% H min.2,40	20,82 mq
Sup. di ornamento	Cortile/area pertinenziale	mq 35,00	10% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	2,70 mq
	Portici	Mq 20,00	35% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	7,00 mq
			Superficie commerciale	Mq 75,07
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo: 8.1 Criterio di Stima n.1 Listino Borsino Immobiliare I semestre 2024 del Comune di Fiumicino – Zona: semiperiferica – Isola Sacra Darsena Tipologia prevalente: abitazioni civili				
Uffici				
VALORE minimo		VALORE medio		VALORE massimo
1.526 €/mq		2.009 €/mq		2.491 €/mq
La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati. Uffici(valore massimo): 2.491 €/mq unitario				
VALORE DI MERCATO				
Superficie convenzionale			75,07 mq	
Mq. 75.07 * € 2.491 = € 186.999,37 (centoottantaseimilanovecentonovantanove/37)				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ufficio				
Immobile sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115	BI	Min. 1.526,00 ÷ Max. 2.491,00	€/mq 2.009,00	€/mq 2.000,00
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				



Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto non necessario applicare i coefficienti correttivi:

- **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 186.999,37 (centoottantaseimilanovecentonovantanove/37)

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115	75,07 mq	€/ mq 2.491,00	€ 186.999,37
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 187.000,00 (centoottantasettemila/00)
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Descrizione metodo:			
8.2 Criterio di Stima n.2			
Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 2			
Provincia: Roma			
Comune: Fiumicino			
Fascia/zona: Periferica/ISOLA SACRA-DARSENA (VIA DEL FARO)			
Codice di zona: D1			
Microzona catastale n.: 0			
Destinazione: Terziaria			
Stato conservativo: normale			



CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box

Sup catastale.: 86,00 mq

Valore Normale Unitario Medio: (Val OMI min+Val OMI max) / 2

VNUM: (1.300-1.950) / 2 = **1.625,00 €/mq**

Valore normale unitario corretto	€/mq 1.625,00
Sup. catastale	mq 86,00
VALORE NORMALE	139.750,00 €

Tipologia immobile Abitazione civile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115	OMI Min. 1.300,00 €÷ Max. 1.950,00 €	€/mq 1.625,00	€/mq 1.600,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Descrizione metodo:

Al valore così determinato non si è ritenuto necessario applicare i coefficienti correttivi

- **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**
€ 139.750,00 (centotrentanovemilasettecentocinquanta/00)



Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115	86,00 mq	€/ mq 1.535,00	€ 139.750,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 140.000,00 (centoquarantamila/00)
- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -			
Costo regolarizzazione abuso		7.100,00 €	
Spese tecniche		3.372,00 €	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
non ricorre			

- Stima del valore di mercato		
Immobile sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	187.000,00 €	Centoottantasettemila/00
Criterio di Stima 2	140.000,00	Centoquarantamila/00
<i>Media dei valori</i>	<i>163.500,00</i>	<i>Centosessantatremilacinquecento/00</i>
Detrazioni per opere prive di autorizzazione	10.472,00	Diecimilaquattrocentosettantadue/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	153.028,00 in ct 155.000,00	Centocinquantacinque/00

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

Descrizione metodo: non ricorre

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto applicare la media dei valori ottenuti dai due criteri di stima, in quanto ritenuto maggiormente vicino ai valori immobiliari* per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo effettuato.

Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- Ufficio sito in Fiumicino, Via Giuseppe Oblach n.115: **€ 163.500,00**

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

163.500 €/75.07 mq = € 2.178,00 al mq

TOT. LOTTO UNICO : € 163.500,00 a cui vanno sottratte le spese per ripristino stato dei luoghi per opere non autorizzate (cambio d'uso e tramezzature) € 10.472,00 = € 153.028,00 in ct **155.000,00 €** (centocinquantacinquemila/00)



CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- **€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00) a valere sul prezzo base di vendita.**

A tale importo andranno sottratte le eventuali spese dovute alle opere di manutenzione (vedi punto 4E- 5B).

Civitavecchia, lì 03.06.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Valentina Varlese

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All.1 note di trascrizione e iscrizione;

All.2 elaborato fotografico;

All.3 visure catastali, visura planimetrica;

All.4 titoli abilitativi;

All.5 usi civici;

All.6 contratti di locazione;

All.7 certificato stato civile – matrimonio;

All.8 planimetria dell'immobile con difformità indicate.

