

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 91/2024**  
PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

---

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**  
C.T.U.: **ARCH. MARCO GAGLIARDI**  
CUSTODE: **AVV. IVANO BISOZZI**

---

**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 (calpestable) 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(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili*

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 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 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;

### 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 eseguita 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; alleghi, 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 di 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 Immobile 1:** Villino unifamiliare elevantesi su due livelli (T-1) con annessa area circostante di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Fiumicino, Via Manta snc contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 727 part. 1899 sub 8.

**Descrizione Immobile 2:** posto auto pertinenziale al piano T sito nel Comune di Fiumicino, Via Manta snc contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 727 part. 1899 sub 21

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01.07.2024	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	01.07.2024	consultazione	
	Deposito perizia	27.10.2024		
SISTER (Telematico)	Catasto	05.07.2024	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.	3 - 4 e 13
	Conservatoria	02.09.2024	Ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale			13
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI FIUMICINO)	Urbanistica	Pdc 1/2019 – successiva variante		5-6-7
(COMUNE DI FIUMICINO)		Conferenza di servizi per inesistenza gravami di uso civico		12
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura storica e planimetria catastale		3-4
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Certificato di Matrimonio - Certificato di stato di famiglia, residenza e stato civile		10-11
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di compravendita		14
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(FIUMICINO)	Sopralluogo	08.07.2024 ore 18:05	Positivo	1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	05.11.2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**

**Quesito 1.A)**

**Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	-----	-----	SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente agli immobili pignorati risale sino alla scrittura privata per passaggio di proprietà del terreno ancora non edificato autenticata il 15.03.1972 e trascritta il 18.03.1972 ai nn 26697/18934 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 9.05.2024 reg. part. 18768 e reg. gen. 25348.

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
  - **Immobile 1 - Tipo :** Villino
  - **Immobile 2 - Tipo :** Posto Auto

<b>IPOTECHE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 09.10.2020 rep. 416/370 e iscritta il 14.10.2020 Registro Particolare 6870 Registro Generale 42060;</li> </ul>
<b>PIGNORAMENTI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trascrizione del pignoramento del 09.05.2024 reg. part. 18768 e reg. gen. 25348.</li> </ul>
<b>SEQUESTRI:</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> nessuna
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> nessuna
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 21/12/2018, rep.3668/1721, p.lla 1853 trascritto il 27/12/2018 ai nn.62194/43232 atto notarile pubblico per notar XXXX (ROMA) del 21/12/2018, rep.3668/1721, contro la società XXXXXXXXXXXXXXXX a favore COMUNE DI FIUMICINO con sede in FIUMICINO gravante sull'immobile al catasto terreni Fl.727 -</li> </ul>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXXXXXXXXX	Si
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> Sia l'Immobile 1 che l'Immobile 2 sono stati acquistati dai Sigg. XXXXXXXXXX in data 09.10.2020 rep. 416/370 e trascritto il 14.10.2020 reg. gen. 42059 reg. part. 29209 ( Vedi Allegato 14)	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I Sigg. XXXXXXXXXX (per la quota di ½ ciascuno) hanno acquistato gli immobili attualmente pignorati dalla società XXXXXXXXXX con atto di compravendita del 09.10.2020 rep. 416/370 e trascritto il 14.10.2020 reg. gen. 42059 reg. part. 29209.</li> <li>• La società XXXXXXXXXX ha ricevuto il terreno non ancora edificato e censito al catasto terreni al foglio 727 part. 57 dalla società XXXXXXXXXX con atto di permuta il 06.02.2018 rep. 11371/8997 e trascritto il 13.02.2009 reg. gen. 6549 reg. part. 4636.</li> <li>• La società XXXXXXXXXX ha acquistato il terreno censito al catasto terreni al foglio 727 part. 57 dai Sigg XXXXXXXXXX con atto di compravendita del 21.07.2009 rep. 19595/9373 trascritto il 11.08.2009 reg. gen. 52429 reg. part. 27897.</li> <li>• I Sigg XXXXXXXXXX hanno acquistato il terreno censito al catasto terreni al foglio 727 part. 57 dal Sig XXXXXXXXXX con scrittura privata autenticata il 15.03.1972 rep. 942471 trascritto il 18.03.1972 reg. gen.</li> </ul>	

26697 reg. part. 18394.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.  
Allegato 10 – certificato dello stato civile del Sig. XXXXX e della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX.

**-e2 – Certificato di matrimonio:** Il sottoscritto ha acquisito il certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato è in regime di comunione legale dei beni (vedi allegato 11)

**Quesito 1.G)**

Non vi sono altri procedimenti giudiziari sul bene pignorato

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

<b>Immobilabile 1</b>	<b>Tipo : VILLINO</b>							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	MANTA snc							
PIANO/INTERNO	T-1/int. 7							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	PIANO T e 1						mq 43,58	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							Mq 43,58	
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE	
PIANO PILOTIS							mq 72,34	
GIARDINO							mq 134,40	
BALCONI PIANO PRIMO							mq 32,36	
CANTINA PIANO PRIMO							mq 22,15	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Tavola/allegato 2 e 9				
<b>CONFINI</b>								
L'area a giardino del villino confina per tre lati con altri strade interne al complesso immobiliare e per un lato con altro giardino del villino successivo.								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
727	1899	8	1	A/7	4	3 vani	Totale: mq 70 Escl. aree scoperte: 64 mq	449,32 €

Indirizzo: Via Manta snc int. 7 piano T-1 – Fiumicino

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Il Villino facente parte di un complesso di villini ancora da terminare è contraddistinto con l'int. 7 ed è articolato su 2 livelli (T-1) collegati tra loro da una scala interna e risulta così composto:

- Al piano terra vi è il giardino del villino e un piano pilotis dove si trova il portone di accesso con scala interna che conduce al piano primo;
- Al piano primo con altezza interna 2,70 mt vi è un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto, un locale ad uso cantina e due balconi.

L'immobile non è ancora terminato manca di allaccio in fogna e delle forniture di acqua e corrente, risulta ancora mancante dell'impianto solare per la produzione di acs e dell'impianto fotovoltaico, così come risultano non terminati gli impianti quali : idrico, elettrico e riscaldamento. L'abitazione necessita di essere ultimata anche in parte delle sue finiture e per ora presenta: una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati con colori chiari e gli infissi esterni (finestre) in pvc di colore bianco .

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Il villino sito in Fiumicino in via Manta 10 ha una struttura portante in cemento armato, la parte esterna della

tamponatura è intonacata e parzialmente tinteggiata. L'immobile necessita esternamente di alcuni lavori di manutenzione (quali ulteriore tinteggiatura dei prospetti e di altri elementi di finitura)

**Descrizione immobile**

<b>Immobilabile 2</b>		<b>Tipo : posto auto.</b>						
COMUNE		FIUMICINO						
VIA / CIVICO		MANTA snc						
PIANO/INTERNO		T						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		POSTO AUTO					mq 12,50	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>Mq 12,50</b>						
<b>Accessori dell'immobile</b>		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato 2 e 9						
<b>CONFINI</b>								
Il posto auto confina per tutti i lati con il giardino del villino descritto precedentemente								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
727	1899	21	1	C/6	1	13 mq	Totale: 13 mq	24,17 €
Indirizzo: Via Manta snc piano T – Fiumicino								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE</b>								
Il posto auto scoperto è posto all'interno dell'area giardinata del villino								

**Quesito 2.B)**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
<b>Immobilabile 1</b> a destinazione residenziale (abitativo) è soggetto ad IVA non essendo ancora ultimato e non essendo passati 5 anni dall'ultimo atto di compravendita
<b>Immobilabile 2</b> posto auto pertinenziale è soggetto ad IVA per lo stesso motivo suddetto e non essendo passati 5 anni dall'ultimo atto di compravendita

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

<b>Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:</b>
<b>Immobilabile 1</b> : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.
<b>Immobilabile 2</b> : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.
<b>Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento</b>
<b>-a1:-</b> -----
<b>-a2:-</b> -----
<b>-a3: -</b> -----

**Quesito 3.B)**

<b>Aggiornamento del catasto</b>
<b>Immobilabile 1</b> : La planimetria e i dati inseriti in catasto risultano corretti
<b>Immobilabile 2</b> : La planimetria e i dati inseriti in catasto risultano corretti

**Quesito 3.C)**



<b>Acquisizione delle mappe censuarie</b>
<b>Immobile 1</b> : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato ( vedi allegato 13)
<b>Immobile 2</b> : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato ( vedi allegato 13)

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:** Sia l'immobile 1 che l'immobile 2 ricadono secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Fiumicino :  
nella zona "B4a" del PPE delle Vignole

##### Quesito 4.B) - CDU

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** -----

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

###### Regolarità edilizia:

**Immobile 1 e 2** : La Villa risulta edificata in forza del Permesso di costruire n° 1/2019 (vedi allegato 5-5A). Successivamente è stata presentata una Scia in variante al PDC suddetto con prot. n° 196065 del 23.12.2019 (vedi allegato 6-6A).

In ultimo è stato presentato il fine lavori sia del PDC che della Scia in variante il 03.11.2021.

Il fine lavori e tutti i successivi documenti presentati dalla Bianca Costruzioni srls sono stati annullati dal Comune di Fiumicino (vedi allegato 7) perché i lavori non sono terminati.

Attualmente gli immobili 1 e 2 anche se non terminati risultano conformi ai titoli suddetti, per la realizzazione delle opere rimanenti sarà necessario presentare una scia in conformità all'art.15 comma 3 e all'art. 22 del DPR 380/2001

##### Quesito 4.D) - Agibilità

###### Dichiarazione di agibilità:

**Immobile 1:** La Dichiarazione di agibilità presentata con prot. 85104 del 09.06.2021 è stata respinta dal Comune di Fiumicino il 15.11.2021 in quanto i lavori non risultano terminati (vedi allegato 7), pertanto l'immobile è privo di agibilità perché non risultano concluse le opere denunciate con pdc 1/2019 e succ. variante.

**Immobile 2:** La Dichiarazione di agibilità presentata con prot. 85104 del 09.06.2021 è stata respinta dal Comune di Fiumicino il 15.11.2021 in quanto i lavori non risultano terminati (vedi allegato 7), pertanto l'immobile è privo di agibilità perché non risultano concluse le opere denunciate con pdc 1/2019 e succ. variante.

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

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

###### Immobile 1

Difformità edilizie ( vedi Allegato 8):

- a) l'immobile 1 non risulta terminato e difforme solo nell'apertura della porta interna di collegamento tra l'abitazione e la cantina (vedi allegato 8)  
per tali abusi non sono state presentate istanze di condono.

Sanabilità:

- la difformità edilizia riportata al punto a) non è sanabili né ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 né ai sensi dell'art.40 comma 6 della legge n° 47 del 28.02.1985.

per eliminare la difformità sopra riportata e terminare i lavori dell'immobile 1 è necessario presentare una scia in conformità all'art.15 comma 3 e all'art. 22 del DPR 380/2001 con un costo di opere rimanenti pari a 35.000,00 € comprensivo di spese tecniche e spese amministrative.

###### Immobile 2

Difformità edilizie: l'immobile risulta conforme al PDC 1/2019 e alla successiva variante.

#### 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	-----	X
Vincolo storico:	-----	X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	-----	X
Vincolo di indivisibilità:	-----	X

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

Il 17.10.2024 alle ore 08:53 dopo vari solleciti l'amministratore del condominio rispondeva alla mia richiesta inviata per pec il 02.08.2024 fornendo i dati sotto riportati. Tali informazioni non compaiono nella bozza di perizia preliminare inviata alle parti.

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> ad oggi senza acqua e luce le spese di gestione annuale corrispondono a 616,54 €
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b> nessuna
<b>Spese condominiali:</b> Spese condominiali insolute negli ultimi due anni ammontano a 2.186,14 €
<b>Altro:</b> Non sono state ancora redatte le tabelle millesimali per la parte condominiale e pertanto le spese vengono ripartite in parti uguali per il numero dei villini e cioè per 13

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

Sull'area di sedime dell'Immobile 1 e dell'Immobile 2 oltre che sull'area a giardino pertinenziale all'Immobile 1 non esistono diritti demaniali ( di superficie e servitù pubbliche) e non è gravata da usi civici ( vedi allegato 12).

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile 1	l'Immobile 1 è libero	-----
Immobile 2	l'Immobile 2 è libero	-----

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1	xxxxxx	atto di compravendita del 09.10.2020 repertorio 415/369	Trascrizione del pignoramento del 09.05.2024 reg. part. 18768 e reg. gen. 25348
	xxxxxx	atto di compravendita del 09.10.2020 repertorio 415/369	Trascrizione del pignoramento del 09.05.2024 reg. part. 18768 e reg. gen. 25348
Immobile 2	xxxxxx	atto di compravendita del 09.10.2020 repertorio 415/369	Trascrizione del pignoramento del 09.05.2024 reg. part. 18768 e reg. gen. 25348
	xxxxxx	atto di compravendita del 09.10.2020 repertorio 415/369	Trascrizione del pignoramento del 09.05.2024 reg. part. 18768 e reg. gen. 25348

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

<i>Descrizione:</i> l'immobile 1 e l'Immobile 2 sono liberi e non sono presenti atti privati o contratti di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----		X
Contratti di locazione	-----	-----		X

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

*Descrizione:* l'ipotesi del quesito non sussiste

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale : l'ipotesi del quesito non sussiste

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

Quesito non attinente al pignoramento in oggetto

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		22.03.2024		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	xxxxxxx	foglio 727 part. 1899 sub 8	1/2	Trascritto il 14.10.2020 reg. gen. 42059 reg. part. 29209
	xxxxxxx	foglio 727 part. 1899 sub 8	1/2	Trascritto il 14.10.2020 reg. gen. 42059 reg. part. 29209
2	xxxxxxx	foglio 727 part. 1899 sub 21	1/2	Trascritto il 14.10.2020 reg. gen. 42059 reg. part. 29209
	xxxxxxx	foglio 727 part. 1899 sub 21	1/2	Trascritto il 14.10.2020 reg. gen. 42059 reg. part. 29209

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: il pignoramento è per intero e in capo ai proprietari e anche se l'immobile 1 e l'immobile 2 sono distintamente contraddistinti quest'ultimo risulta un bene pertinenziale dell'immobile 1 posto all'interno del giardino dell'immobile 1 e la sua unica ragione di esistere è quella di essere venduto insieme all'Immobile principale, pertanto il CTU ritiene conveniente procedere alla vendita in un unico lotto.

Lotto 1: è composto dall'Immobile 1 e l'immobile 2 e non sono divisibili

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche): Il CTU ritiene indivisibile l'immobile 1 dall'immobile 2 in quanto l'immobile 2 : è pertinenziale dell'immobile 1, è all'interno del giardino dell'immobile 1 e infine la separazione degli stessi deprezzerebbe notevolmente il valore dei due immobili in particolare dell'Immobile 2.

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: l'immobile 1 e l'immobile 2 oggetto di pignoramento possono essere venduti in unico lotto

**8. STIMA**

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

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

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Villino		mq 58,30	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 58,30
Accessori	Piano Pilotis		Piano Pilotis = 72,34 x 30% = 21,70 mq	Mq 108,58
	Balconi comunicanti con i vani principali		Balconi = 32,16 x 30% = 9,65 mq	
	Cantina comunicante con i vani principali		Cantina = 28,50 x 50% = 14,25 mq Cantina. = 157,25 x 35% = 55,04 mq	
	Giardino ( 134,40 mq)		Giardino = (25 x 10%) + (109,40 x 2%) = 4,68 mq	
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 108,58</b>
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobil. 1)	Val. locali	Min. 1600,00 Max.1900,00	€/mq 1.750,00	€/mq <b>1.892,16</b>
	OMI	Min. 1550,00 Max.2300,00	€/mq 1.925,00	
	BI	Min. 1646,00 Max.2357,00	€/mq 2.001,50	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<p>I valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:</p> <p>1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%;                  2) STATO DI CONSERVAZIONE : Nuova costruzione ma da terminare e ristrutturare: coefficiente di merito 0%;                  3) LUMINOSITA' : luminoso : coefficiente di merito + 5%;                  4) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna: coefficiente di merito + 5%;                  5) EDIFICIO : oltre tra i 1 e i 20 anni stato conservativo normale: coefficiente di merito 0%;                  Totale coefficienti di merito = + 10%.                  Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere: <math>1.892,16 + (1.892,16 \times 10\%) = 2.081,37</math> €/mq di superficie lorda</p>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
<b>Immobil. 1</b>	108,58	2081,37	225.995,15 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>226.000,00 €</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Immobil. 1				
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
<i>Descrizione:</i>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>l'immobile non risulta terminato e difforme solo nell'apertura della porta interna di collegamento tra l'abitazione e la cantina Quindi sia per le opere da terminare che per la difformità al titolo edilizio dovrà essere presentata una scia in conformità all'art.15 comma 3 e all'art. 22 del DPR 380/2001 con un costo di opere rimanenti pari a 35.000,00 € comprensivo di spese tecniche e spese amministrative.</li> <li>costi per richiesta certificato di agibilità comprensivo di diritti amministrativi e spese tecniche il tutto per un valore di <b>5.000,00 €</b></li> </ul>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Immobil. 1</b>	<b>€</b>		<b>Euro/00</b>	
Villino sito in Fiumicino in Via Manta snc censito al N.C.E.U. al foglio 727 part. 1899 sub 8.	186.000,00 €		Centottantaseimila/00	

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

Immobil. 2	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata

Posto auto	mq 12,50	100%	mq 12,50
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 12,50</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>			
Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.			
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
(Immob. 2)	Val. locali	Min. 280,00 Max.400,00	€/mq 376,75
	BI	Min. 335,00 Max.492,00	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>			
nessuno			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>Immobile 2</b>	12,50	376,50	4.709,37 €
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>4.700,00 €</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Immobile 2			
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
<i>Descrizione:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nessuna in quanto i costi per la regolarizzazione urbanistica sono già ricompresi nei costi dell'Immobile 1</li> </ul>			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
<b>Immobile 2</b>	<b>€</b>		<b>Euro/00</b>
Posto Auto pertinenziale sito in Fiumicino in via Manta snc censito al N.C.E.U. al foglio 727 part. 1899 sub 21.	4.700,00 €		Quattromilasettecento/00

**• Valore Lotto 1**

Immobile 1 + Immobile 2		
<b>Immobile 1</b>	186.000,00 €	Centottantaseimila/00
<b>Immobile 2</b>	4.700,00 €	Quattromilasettecento/00
<b>Valore lotto 1</b>	<b>190.700,00 €</b>	<b>Centonovantamilasettecento/00</b>

Civitavecchia , li 27/10/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Marco Gagliardi

## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO 2 – RILIEVO (IMMOBILE 1 E 2)

ALLEGATO 3A – PLANIMETRIA CATASTALE (IMMOBILE 1);

ALLEGATO 3B – PLANIMETRIA CATASTALE (IMMOBILE 2);

ALLEGATO 4A– VISURA STORICA CATASTALE (IMMOBILE 1);

ALLEGATO 4B– VISURA STORICA CATASTALE (IMMOBILE 2);

ALLEGATO 5 – PERMESSO DI COSTRUIRE N° 1/2019;

ALLEGATO 5A – ELABORATO GRAFICO PDC N° 1/2019;

ALLEGATO 5B – COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI;

ALLEGATO 6 – SCIA PROT. 19605 DEL 23.12.2019 ;

ALLEGATO 6A – ELABORATO GRAFICO SCIA PROT. 19605 DEL 23.12.2019;

ALLEGATO 6B – FINE LAVORI SCIA PROT. 19605 DEL 23.12.2019 E PDC N° 1/2019;

ALLEGATO 7 - ANNULLAMENTO FINE LAVORI E SCA PROT. 85104 DEL 09.06.2021;

ALLEGATO 8 – PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE (IMMOBILE 1 E 2);

ALLEGATO 9 - ELABORATO FOTOGRAFICO (IMMOBILE 1 E 2)

ALLEGATO 10 – CERTIFICATO STATO CIVILE;

ALLEGATO 11 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO;

ALLEGATO 12 – CERTIFICATO INESISTENZA GRAVAMI DI USO CIVICO;

ALLEGATO 13 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE ;

ALLEGATO 14 – ATTO DI COMPRAVENDITA;