

TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

ALLEGATI alla C.T.U.



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 36 / 2017 / R.G. RINVIO 10.01.2020

VERTENTE TRA:

----- (parte procedente)

----- (parte eseguita)

GIUDICE dell'ESECUZIONE

Dott.ssa Alessandra DOMINICI

Elenco degli ALLEGATI alla C.T.U.:

1. **QUESITI** posti dal GIUDICE
2. **PERIZIA conforme Garante** Protezione dati Personali
3. **VERBALI** dei sopralluoghi negli immobili
4. **DESCRIZIONE** sintetica lotti
5. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** immobili
6. **PLANIMETRIE REALI** immobili rilevati
7. **DATI** catastali
8. **ELABORATI CATASTALI**
9. **DOCUMENTAZIONE** varia



TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°36/2017/R.G.E.

RINVIO 10.01.2020

GIUDICE dell’ ESECUZIONE Dott.ssa Alessandra DOMINICI

CONSULENZA TECNICA d’UFFICIO

PREMESSO CHE :

- *In data 17.08.2017 il sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, veniva nominato Consulente Tecnico d’Ufficio per l’Esecuzione in epigrafe.*
- *In data 27.02.2018, veniva formalizzato l’incarico e prestava giuramento innanzi al Cancelliere e nel contempo riceveva i quesiti formulati dalla Giudice della Esecuzione così come enunciati nell’ALLEGATO n°1 alla presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell’elaborato peritale.*
- *Contestualmente il CTU ha stabilito per il giorno 12.03.2018 l’inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio).*
- *In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli avrebbe comunicato alle parti la data e l’ora del sopralluogo da effettuare presso l’immobile (o gli immobili) interessati oggetto del procedimento esecutivo.*
- *Si è proceduto prima di ogni altra attività e come richiesto nel QUESITO n°1, mediante una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo, ponendo particolare attenzione alla relazione notarile, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*
- *Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l’ausilio di*





adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate, per una corretta ed inequivocabile identificazione del beneinteressato dalla procedura esecutiva.



- In data **24.11.2018**, venivano inviate lettere raccomandate A.R. al proprietario esecutato e lettere p.e.c./fax agli Avvocati delle parti procedenti, per comunicare la data del sopralluogo da effettuare negli immobili, il giorno **29.11.2018** alle ore **09:30**.*
- Per la parte esecutata si è inviata la lettera al soggetto esecutato.*
- Invece per la parte procedente si sono inviate le lettere agli Avvocati presenti nel procedimento.*
- La ricevuta di ritorno della lettera raccomandata A.R. inviata alla parte esecutata non è stata recapitata al CTU.*
- Ciò nonostante il Custode nominato dal Giudice, avv.ssa Emanuela Di Paolo, ha contattato per le vie brevi il legale di parte esecutata ed ha concordato comunque la stessa data per il sopralluogo negli immobili.*
- In data **29.11.2018** alle ore **09:30**, come stabilito nella lettera AR e peraltro concordato per le vie brevi, il CTU, come da verbale in atti, si è recato negli immobili in Viale Maria ai civici n°429 (interni 7-9 locali magazzino), e n°437 (residenza isolata con corte pertinenziale), ove era stato fissato l'appuntamento, insieme alla Custode nominata dal Giudice, iniziava le operazioni peritali anche sul posto e, in presenza di un parente stretto della parte esecutata come riportato nel relativo verbale in atti, prendeva visione della situazione sia all'interno che all'esterno*





degli stessi, rilevava le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva tutte quelle notizie necessarie alla stesura della relazione di consulenza tecnica.

- Successivamente, grazie a quanto visionato sul posto ed alle planimetrie catastali, iniziava, anche negli uffici comunali degli immobili esecutati, anche il percorso relativo alla comprensione dello stato reale degli immobili stessi e quello delle verifiche sulle autorizzazioni e sulla legittimità delle costruzioni; infatti in data **28.01.2019** protocollava la richiesta di accesso agli atti negli uffici del Comune di Fiumicino.*
- Nonostante la citata richiesta formale del 28.01.2019, in data **04.04.2019** il sottoscritto CTU si trovava costretto a inviare istanza al Giudice dell’esecuzione per richiedere una proroga dei tempi di consegna dell’elaborato peritale in quanto nonostante il tempo trascorso (dalla richiesta del 04.01.2019) gli uffici non riuscivano a produrre una chiara ed esaustiva documentazione circa le autorizzazioni alla costruzione degli immobili esecutati.*
- In data **09.04.2019** il Giudice dell’esecuzione concedeva la proroga richiesta e rinviava all’udienza del **26.09.2019**.*
- In data **14.08.2019** il CTU inviava una seconda istanza al Giudice dell’esecuzione per richiedere ancora una proroga dei tempi di consegna dell’elaborato peritale in quanto, nonostante fosse riuscito ad entrare in possesso degli estremi dei titoli edilizi degli immobili esecutati, non era ancora riuscito a risalire, negli uffici del Comune di Fiumicino, alla documentazione che comprovasse la legittimità delle costruzioni. Anzi, in data **23.07.2019** riceveva (dal Comune di Fiumicino) la*





*documentazione edilizia solo di una parte degli immobili eseguiti e successivamente, in data **26.07.2019**, la dichiarazione dell'impossibilità circa il reperimento della restante parte. Però in data **26.06.2019** (anticipando l'esito del Comune di Fiumicino) il CTU depositava la richiesta di accesso agli atti anche al Comune di Roma, il quale ha fissato l'appuntamento per la visura / copia dei titoli edilizi richiesti, per il giorno **23.09.2019** alle ore 11:00, all'Archivio Dipartimentale in Roma Viale della Civiltà del lavoro 10.*

*E proprio per questo motivo, come detto all'inizio del periodo, il CTU ha richiesto al Giudice una nuova proroga in quanto l'Udienza prevista per il giorno **26.09.2019** era troppo a ridosso dell'appuntamento citato (**23.09.2019** alle ore 11:00) per l'accesso agli atti anche negli uffici del Comune di Roma.*

*– In data **09.04.2019** il Giudice dell'esecuzione concedeva la proroga richiesta e rinviava all'udienza del **10.01.2020**.*

*– In data **23.09.2019** alle ore 11:00 all'Archivio Dipartimentale in Roma Viale della Civiltà del lavoro 10, il CTU, nonostante si fosse presentato fiducioso alla visura / copia dei titoli edilizi richiesti, ha dovuto ancora una volta rassegnarsi all'impossibilità circa il reperimento della maggior parte della documentazione richiesta.*

– In definitiva il CTU a tutt'oggi è riuscito a risalire agli estremi dei Condoni Edilizi degli immobili eseguiti (numero progressivo, data e protocollo, rilevati dal titolo di proprietà), in virtù della legge 28 febbraio 1985 n°47, ma solo di due immobili su tre (i locali deposito) aveva la disponibilità della pratica di condono con i relativi grafici che





consentivano di risalire alla legittimità della costruzione, mentre del terzo immobile (quello residenziale) aveva la prova della sua esistenza (in data 27.03.1986) in quanto lo stesso era presente nella planimetria generale del progetto relativo agli altri due immobili citati. Però egli è riuscito a visionare gli elaborati grafici in qualità di allegati all’atto di vendita (senza averne copia in quanto gli verrebbe consegnata con i tempi della segreteria) solo in data 09.12.2019 presso l’archivio notarile del Notaio di Roma che ha stipulato l’originale atto stesso.

- In data 10.12.2019 il CTU ha spedito al Custode delegato alla vendita, mediante posta elettronica, copia della perizia tecnica provvisoria per opportuna conoscenza.*
- In data 10.12.2019 il CTU ha spedito al legale della parte procedente, mediante posta elettronica certificata, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.*
- In data 10.12.2019 il CTU ha spedito alla parte esecutata, mediante posta elettronica tramite il proprio legale, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.*
- Alla data del 27.12.2019 (termine limite concesso) le parti **non hanno** inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria.*

Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dal G.E. .

PERIZIA TECNICA

Quesito 01) *Le verifiche in merito alla completezza della documentazione in atti, previste dal presente quesito sono state eseguite come già citato in*



premessa e dalle stesse non sono risultate particolari criticità.

Quesito 02) *L'esame preliminare della documentazione, di concerto con il custode hanno evidenziato quanto segue:*

–In primo luogo, si è rilevato che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; in particolare da essa risulta che il pignoramento sugli immobili è stato trascritto in data 08.02.2017 ai nn.5583/3719 dei Registri Generale/Particolare e nella fattispecie essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario, relativamente ai seguenti LOTTI (così come appresso identificati in risposta al Quesito 5):

–In data 28.07.1988 per quanto riguarda l'immobile di cui al LOTTO 1;

–In data 28.07.1988 per quanto riguarda l'immobile di cui al LOTTO 2;

–In data 28.07.1988 per quanto riguarda l'immobile di cui al LOTTO 3;

ovverotutti antecedenti di oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

–In secondo luogo, si è rilevato che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;

–In terzo luogo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto detto certificato, assieme agli altri rintracciati sono stati prodotti ed allegati alla perizia depositata.

Quesito 03) *L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, predisposte sulla base dei documenti in atti, sono state inserite nella perizia depositata in risposta al Quesito 10.*

Quesito 04) *Non è stato necessario acquisire l'atto di provenienza ultraventennale in quanto già risulta in atti il deposito di certificazione*





notarile sostitutiva.

Quesito 05) *Gli immobili pignoratisono tre (un immobile residenziale e due locali deposito) e sono ubicati nel Comune di Fiumicino (RM). Di per se risultano localizzati in modo tale da suggerire una divisione nei seguenti tre LOTTI, così come appresso specificato.*

LOTTO 1 (Immobile residenziale al pianoT - Fg.694, P.IIa143, Sub - – **descrizione dell'immobile**) – *Esso consiste in una unità immobiliare residenziale dellatipologia “villino” di un unico livello fuori terra e una corte di terreno pertinenziale esterna di uso esclusivo. L'accesso carrabile e pedonale all'immobile avviene, tramite la corte pertinenziale, dal Viale Maria al civico n°437 (anche se nel sopralluogo si è rilevata anche la presenza di un cartello indicante la Via Celle Ligure, confermata poi dalle mappe di googlemaps). La struttura dell'edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura e la copertura è del tipo orizzontale a terrazza. Le superfici esterne del fabbricato sono rifinite ad intonaco poi tinteggiate eccetto un basamento rivestito in porfido. La localizzazione dell'immobile è in Località “Maccarese”, all'interno del Comune di Fiumicino (RM), in VialeMaria (in atti), e in Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°437, al piano T (in N.C.F. al Foglio n°694 – Part.IIa n°143 Sub.no n°-, Edificio E – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 7 vani – Rendita €.777,27 – Superficie Catastale mq134,00 (escluse aree scoperte).*

L'unità immobiliare, tramite la propria corte pertinenziale esclusiva, confina con:

– *Via Celle Ligure;*





- Altre proprietà sugli altri tre lati;
- Il tutto salvo altri.

Precisamente l'accesso pedonale e carrabile avviene, come già detto, tramite la corte pertinenziale, dal Viale Maria (in atti) e dalla Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°437. Esternamente l'area pertinenziale si presenta generalmente come prato spontaneo con parti pavimentate in porfido, alcune parti perimetrali sono schermate da siepi, infine si rilevano anche alcune essenze arboree ad alto e a basso fusto. Si rilevano anche alcune costruzioni non presenti negli elaborati catastali e nella domanda di Condonò (unici riferimenti grafici a disposizione per risalire alla legittimità dell'immobile alle autorizzazioni) che si possono ritenere difformi e per le quali si può ipotizzare la rimozione. Nella fattispecie si tratta di una tettoia laterale in ferro, di alcune recinzioni metalliche di fortuna, delle quali alcune coperte da lastre che a prima vista sembrano di cemento-amianto (eternit), di alcune baracche da cantiere in lamiera una delle quali utilizzata come rimessa, di modesti manufatti in muratura in aderenza al fabbricato.

L'accesso alla parte residenziale avviene al piano terra tramite un piccolo portico coperto, leggermente rialzato rispetto al terreno (di tre gradini), che immette all'interno della residenza ove un ingresso disimpegna verso la zona giorno caratterizzata dal soggiorno con camino. Dall'ingresso citato una porta immette nella zona notte caratterizzata da lungo corridoio che disimpegna verso tre camere, un bagno con vasca, un ripostiglio e, come eccezione alla zona notte, una cucina con accesso verso l'esterno. Le rifiniture e la disposizione interna si presentano accettabili, anche se si





rilevano alcune parti colpite da evidenti tracce di umidità da infiltrazione di acqua piovana e altre parti non sembrano conformi con quanto riportato nella domanda di condono e sulla planimetria catastale. Ad esempio i gradini della tettoia sono leggermente spostati, così come la posizione della finestra del soggiorno, di quella della finestra di due delle quattro camere e di quella delle aperture della cucina. L'altezza interna misurata è m 3,00 circa ovvero compatibile con quella richiesta per avere requisiti di agibilità residenziale (m 2,70) e l'altezza catastale risulta essere anch'essa m 3,00 m.

L'immobile interessato possiede una destinazione generalmente residenziale. In particolare possiede le seguenti **superfici totali** specifiche:

- Superficie **catastale complessiva** (escluse aree scoperte) di mq 134,00;
- Superficie **calpestabile misurata netta** (residenziale), pari a mq 110,00;
- Superficie **calpestabile misurata netta** (portico chiuso e scale cucina), pari a mq $10,00 + 3,00 = 13,00$;

- Superficie **misurata lorda** (residenziale), pari a mq 134,00;
- Superficie **misurata lorda** (portico chiuso e scale cucina), pari a mq 15,00;
- Superficie **misurata esterna** (tettoia non autorizzata), pari a mq 40,00;
- Superficie **esterna** (corte pertinenziale), pari a mq 1'190,00;

E possiede le seguenti **altezze interne** specifiche:

- altezza **catastale netta piano terra**, pari a m3,00;
- altezz**amisuratanetta piano terra**, pari a m 3,00.

LOTTO 2 (Locale rimessa al piano T - Fg.694, P.lla144, Sub 7 – **descrizione dell'immobile**) – Esso consiste in una unità immobiliare destinata a locale rimessa, localizzata al piano T, compreso in un fabbricato di tre piani fuori terra, dei quali il piano terra (destinazione





locali rimessa) e i piani primo e secondo (destinazione residenziale) con copertura orizzontale a terrazza. L’accesso al suddetto locale avviene dal Viale Maria (in atti) e dalla Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429. La struttura dell’edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura e la copertura è del tipo orizzontale a terrazza.

Le superfici esterne del fabbricato sono rifinite ad intonaco poi tinteggiate.

La localizzazione dell’immobile è in Località “Maccarese”, all’interno del Comune di Fiumicino (RM), in Viale Maria (in atti), e in Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429, al piano T (in N.C.F. al Foglio n°694 – Part.IIa n°144 Sub.no n°7, Edificio C –Zona Censuaria 2 – Categoria C/2 – Classe 7 – Consistenza mq 20 – Rendita €103,29 – Superficie Catastale mq 21,00 .

L’unità immobiliare confina con:

- Area condominiale e Via Celle Ligure;
- Altre proprietà sugli altri lati quali sub.ni n°6-8-23;
- Il tutto salvo altri.

L’accesso all’immobile avviene al piano T dal Viale Maria (in atti), e da Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429, tramite un’area condominiale esterna. La distribuzione interna è del tipo ambiente unico. Si accede mediante un vecchio portone carrabile a due ante che immette all’interno del locale che si presenta pavimentato in calcestruzzo al rustico, così come al rustico appaiono le pareti ed il soffitto. L’impianto elettrico non sembra funzionante e neanche a norma. L’altezza interna misurata è m 2,20 (tipica in locali rimessa) e l’altezza catastale risulta essere m 3,00.

L’immobile interessato possiede una destinazione come locale rimessa. In



*particolare possiede le seguenti **superfici totali** specifiche:*

- Superficie **catastale complessiva** di mq 21,00;*
- Superficie **calpestable misurata netta**, pari a mq 18,00;*
- Superficie **misurata lorda**, pari a mq 21,00.*

*E possiede le seguenti **altezze interne** specifiche:*

- altezza **catastale netta**, pari a m3,00;*
- altezza **misurata netta**, pari a m2,20;*
- altezza **di progetto**, pari a m 2,10 .*

LOTTO 3 (Locale rimessa al piano T - Fg.694, P.lla 144, Sub 9 – **descrizione dell’immobile**) – *Esso consiste in una unità immobiliare destinata a locale rimessa, localizzata al piano T, compreso in un fabbricato di tre piani fuori terra, dei quali il piano terra (destinazione locali rimessa) e i piani primo e secondo (destinazione residenziale) con copertura orizzontale a terrazza. L’accesso al suddetto locale avviene dal Viale Maria (in atti) e dalla Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429. La struttura dell’edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura e la copertura è del tipo orizzontale a terrazza. Le superfici esterne del fabbricato sono rifinite ad intonaco poi tinteggiate. La localizzazione dell’immobile è in Località “Maccarese”, all’interno del Comune di Fiumicino (RM), in Viale Maria (in atti), e in Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429, al piano T (in N.C.F. al Foglio n°694 – Part.lla n°144 Sub.no n°9, Edificio C – Zona Censuaria 2 – Categoria C/2 – Classe 7 – Consistenza mq 21 – Rendita €108,46 – Superficie Catastale mq 22,00 .*

L’unità immobiliare confina con:





- Area condominiale e Via Celle Ligure;
- Altre proprietà sugli altri lati quali sub.ni n°8-10-11-23;
- Il tutto salvo altri.



L'accesso all'immobile avviene al piano T dal Viale Maria (in atti), e da Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429, tramite un'area condominiale esterna. La distribuzione interna è del tipo ambiente unico. Si accede mediante un vecchio portone carrabile a due ante che immette all'interno del locale che si presenta pavimentato in calcestruzzo al rustico, così come al rustico appaiono le pareti ed il soffitto. L'impianto elettrico non sembra funzionante e neanche a norma. L'altezza interna misurata è m 2,20 (tipica in locali rimessa) e l'altezza catastale risulta essere m 3,00.



L'immobile interessato possiede una destinazione come locale rimessa. In particolare possiede le seguenti **superfici totali** specifiche:

- Superficie **catastale complessiva** di mq 22,00;
- Superficie **calpestabile misurata netta**, pari a mq 19,00;
- Superficie **misurata lorda**, pari a mq 22,00.



E possiede le seguenti **altezze interne** specifiche:

- altezza **catastale netta**, pari a m3,00;
- altezza **misurata netta**, pari a m2,20;
- altezza **di progetto**, pari a m 2,10



LOTTI 1-2-3 – Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili, relativamente ad ogni singolo LOTTO così come precedentemente individuati, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, in seguito alla consultazione con il Custode delegato alla vendita si è deciso di rispondere in tal modo al





segunte quersito:

- *La parte esegutata è una persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;*
- *L’immobile esegutato non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto.*

Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino.

Quesito 06) *In seguito all’accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), si sono ottenuti i seguenti risultati specifici per ogni singolo LOTTO così come precedentemente individuati.*

*I dati relativi al **LOTTO 1** presenti nel pignoramento sono:*

- *Immobilie (di nuda proprietà pari ad $\frac{1}{4}$) sito nel Comune di Fiumicino, Viale Maria n°437, interno -, posto al piano T, Edificio E, in N.C.F. del Comune è censito al Fg. 694, Part.lla 143, Sub.no -, Zona Censuaria 2, Categoria A/2.*

Rispetto all’accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:

- *Invece di Viale Maria sul posto e sulle mappe (googlemaps) si rileva Via Celle Ligure;*
- *Nel Pignoramento non sono riportati i confini e i vani catastali dell’immobile.*



I dati relativi al **LOTTO 2** presenti nel pignoramento sono:

- Immobile (di nuda proprietà pari ad $\frac{1}{4}$) sito nel Comune di Fiumicino, Viale Maria n°429, interno 7, posto al piano T, Edificio C, in N.C.F. del Comune è censito al Fg. 694, Part.lla 144, Sub.no 7, Zona Censuaria 2, Categoria C/2.

Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:

- Invece di Viale Maria sul posto e sulle mappe (googlemaps) si rileva Via Celle Ligure;
- Nel Pignoramento non sono riportati i confini e la superficie catastale dell'immobile.

I dati relativi al **LOTTO 3** presenti nel pignoramento sono:

- Immobile (di nuda proprietà pari ad $\frac{1}{4}$) sito nel Comune di Fiumicino, Viale Maria n°429, interno 9, posto al piano T, Edificio C, in N.C.F. del Comune è censito al Fg. 694, Part.lla 144, Sub.no 9, Zona Censuaria 2, Categoria C/2.

Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:

- Invece di Viale Maria sul posto e sulle mappe (googlemaps) si rileva Via Celle Ligure;
- Nel Pignoramento non sono riportati i confini e la superficie catastale dell'immobile.

Quesito 07) Premesso che, come già specificato, a tutt'oggi il CTU è riuscito a risalire agli estremi dei Condoni Edilizi degli immobili eseguiti (numero progressivo, data e protocollo, rilevati dai titoli di proprietà), in



virtù della legge 28 febbraio 1985 n°47, ma solo di due immobili su tre (i locali deposito) aveva la disponibilità della pratica di condono con i relativi grafici che consentivano di risalire alla legittimità della costruzione, mentre del terzo immobile (quello residenziale) aveva la prova della sua esistenza (in data 27.03.1986) in quanto lo stesso era presente nella planimetria generale del progetto relativo agli altri due immobili citati. Però egli è riuscito a visionare gli elaborati grafici in qualità di allegati all’atto di vendita (senza averne copia in quanto gli verrebbe consegnata con i tempi della segreteria) solo in data 09.12.2019 presso l’archivio notarile del Notaio di Roma che ha stipulato l’originale atto stesso. Ciò premesso, in merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo nell’immobile interessato sono emerse le seguenti difformità relativamente ad ogni singolo LOTTO così come precedentemente individuati.

LOTTO 1:

- La tettoia esterna laterale in ferro non è riportata nella planimetria catastale e nel progetto del Condo Edilizio presentato;*
- Le recinzioni metalliche di fortuna, delle quali alcune coperte da lastre che a prima vista sembrano di cemento-amianto (eternit), non sono riportate nella planimetria catastale e nel progetto del Condo Edilizio presentato;*
- Le baracche da cantiere in lamiera una delle quali utilizzata come rimessa, non sono riportate nella planimetria catastale e nel progetto del Condo Edilizio presentato;*
- I modesti manufatti in muratura in aderenza al fabbricato, non sono*



riportati nella planimetria catastale e nel progetto del Condo Edilizio presentato;

– i gradini della tettoia esterna sono leggermente spostati rispetto alla planimetria catastale così come nel progetto del Condo Edilizio presentato;

– La finestra del soggiorno, le finestre di due delle quattro camere e le aperture della cucina, sono leggermente spostati o diversi (nella cucina) rispetto alla planimetria catastale così come nel progetto del Condo Edilizio presentato.

LOTTO 2:

– L'altezza interna misurata è m 2,20 (tipica in locali rimessa), l'altezza di progetto è m 2,10, l'altezza riportata sulla planimetria catastale risulta m 3,00 .

LOTTO 3:

– L'altezza interna misurata è m 2,20 (tipica in locali rimessa), l'altezza di progetto è m 2,10, l'altezza riportata sulla planimetria catastale risulta m 3,00 .

In seguito a quanto affermato relativamente alle difformità fra la domanda di Condo, quanto si è rilevato sul posto e gli elaborati catastali, si è ritenuto necessario procedere nel modo seguente:

– Premesso che l'autorizzazione edilizia, la reale situazione costruttiva dell'immobile e gli elaborati catastali dovrebbero risultare del tutto concordi, sarebbe corretto aggiornare gli elaborati catastali, nel caso fosse necessario, solo dopo avere legittimato la reale situazione costruttiva alle autorizzazioni edilizie. Nella fattispecie non si è ritenuto





necessario alcun intervento (catastale) in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare i costi delle parti difformi sanabili, quelli eventuali delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine quelli degli eventuali e conseguenti aggiornamenti / variazioni catastali.

Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato dell’immobile interessato dalla procedura esecutiva.

Quesito 08) *In seguito alla ricerca presso gli Uffici del Comune di ubicazione dell’immobile interessato dalla procedura esecutiva, si è accertato che le aree sulle quali insistono gli immobili, relativamente ad ogni singolo LOTTO così come precedentemente individuato, sono interessate dai seguenti strumenti urbanistici attualmente in vigore.*

LOTTO 1:

- Piano Regolatore Generale di Fiumicino, D.G.R. n°162 del 31.03.2006.
- Le N.T.A. del suddetto Strumento così disciplinano la suddetta area:

*Essa viene disciplinata e acquisita come **Zona “E”** (attività agricole in territorio extraurbano): la **zona E di PRG** è normata dall’Articolo 59.1 delle NTA e comprende le parti del territorio comunale esterne alle aree urbane prevalentemente destinate ad attività agricole ricomprese oppure esterne al perimetro della Riserva naturale statale del Litorale Romano che presentano elevati valori ambientali, storici, sociali particolarmente legati la sistema e alpaesaggio agrario della bonifica e dell’ambiente collinare. Attività e destinazioni d’uso ammesse all’interno della zona agricola sono quelle strettamente legate alla conduzione del fondo e altre attività compatibili con il contesto ambientale.*



*In particolare come **SottoZona “E₂”** (zone agricole in territorio collinare): la **SottoZona E₂** è normata dall’Articolo 60.2 delle NTA e riguarda il territorio a prevalente vocazione agricola situato nella zona collinare tra i sistemi di fondovalle lungo i corsi d’acqua.*



- Tale area risulta ricompresa nel PTP approvato (Piano Territoriale Paesistico) Ambito Territoriale n°3, Sistema Territoriale n°7, Tavole E 7-1 e E 7-3. Essa è interessata dai vincoli paesaggistici posti con riferimento alla Legge n°1497/1939 (poi DLgs 42/04).*
- Dall’adozione del nuovo PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l’area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:*
 - (Tavola 23-A), fra i sistemi e ambiti del paesaggio come sistema del paesaggio insediativo, in particolare come paesaggio degli insediamenti urbani, normati dall’articolo 27 delle NT del PTPR.*
 - (Tavola 23-B), fra le aree di notevole interesse pubblico vincolate dall’articolo 134 comma 1 lettera b e dall’articolo 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004, soggette a vincoli ricognitivi per legge, in quanto appartenenti a parchi e riserve naturali, vincolate con D.M. 28.07.1987 n°429, con D.M. 29.03.1996 e con D.M. 24.10.2013 (G.U. del 20.11.2014 n°272;*
 - Il tutto con le tutele di legge che prescrivono l’ottenimento preventivo dell’autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica prospettica.*



LOTTE 2-3:





– Piano Regolatore Generale di Fiumicino, D.G.R. n°162 del 31.03.2006.

– Le N.T.A. del suddetto Strumento così disciplinano la suddetta area:

Essa viene disciplinata e acquisita come **Zona “B”** (mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti): la **zona B di PRG** è normata dall’Articolo 53 delle NTA e comprende le aree edificate fuori dal centro storico, quelle semiedificate o in corso di edificazione, nelle quali gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione equilibrata dei tessuti esistenti e comunque è possibile completare gli interventi all’interno dei PdZ, dei PPE e dei PdL approvati. Nelle zone B, per i lotti già edificati, sono comunque ammessi, salvo particolari limitazioni specificate nelle singole sottozone, interventi di recupero e ristrutturazione dell’esistente, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento conservativo di tipo B, e di ristrutturazione edilizia.

In particolare come **SottoZona “B_{1a}”** (zone di mantenimento e conservazione delle superfici esistenti appartenenti a nuclei isolati di impianto storico): la **SottoZona B_{1a}** è normata dall’Articolo 54.1 delle NTA ed è caratterizzata dal mantenimento e la conservazione del patrimonio edilizio esistente appartenente a nuclei isolati di impianto storico.

– Tale area risulta ricompresa nel PTP approvato (Piano Territoriale Paesistico) Ambito Territoriale n°3, Sistema Territoriale n°7, Tavole E 7-1 e E 7-3. Essa è interessata dai vincoli paesaggistici posti con riferimento alla Legge n°1497/1939 (poi DLgs 42/04).





– Dall’adozione del nuovo PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l’area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:

– (Tavola 23-A), fra i sistemi e ambiti del paesaggio come sistema del paesaggio insediativo, in particolare come paesaggio degli insediamenti urbani, normati dall’articolo 27 delle NT del PTPR, ove comunque vi sono proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.

– (Tavola 23-B), fra le aree di notevole interesse pubblico vincolate dall’articolo 134 comma 1 lettera b e dall’articolo 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004, soggette a vincoli ricognitivi per legge, in quanto appartenenti a parchi e riserve naturali, vincolate con D.M. 28.07.1987 n°429, con D.M. 29.03.1996 e con D.M. 24.10.2013 (G.U. del 20.11.2014 n°272;

– Il tutto con le tutele di legge che prescrivono l’ottenimento preventivo dell’autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica prospettica.

Quesito 09) Dopo una ricerca presso gli Uffici del Comune di ubicazione degli immobili pignorati, relativamente ad ogni singolo LOTTO così come precedentemente individuato, si è accertato quanto segue.

La costruzione degli immobili relativi ai LOTTI interessati è stata autorizzata così come di seguito specificato.

LOTTI 1-2-3:

Con riferimento al Titolo di Proprietà relativo all’atto di acquisto Notaio ***** in Roma del 28.07.1988 Rep. 19763, Trascritto in data 08.08.1988 ai nn°72637/44524 dei RG/RP, la “omissis” SpA, quale parte venditrice, ha



dichiarato, ai sensi della Legge 4 gennaio 1968 n°15 e Legge 28 febbraio 1985 n°47 e mm. ss., che i lavori di costruzione degli immobili eseguiti sono stati iniziati anteriormente al 1° settembre 1967; poi ha dichiarato che sono state presentate al Comune di Roma Circoscrizione XIV domande di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n°47, precisamente:

- in data 28.03.1986 prot. n°9302 per il fabbricato “E” (immobile residenziale eseguito);*
- in data 27.03.1986 prot. n°8708 per il fabbricato “C” (contenente i locali deposito eseguiti);*
- sono state pagate interamente le oblazioni dovute;*
- non sono state riscontrate le Concessioni Edilizie in Sanatoria.*
- Però va aggiunto che, come già detto in risposta al precedente Quesito 7, a tutt’oggi il CTU nell’accesso agli atti del Comune di Fiumicino e del Comune di Roma è riuscito a risalire agli estremi dei Condoni Edilizi degli immobili eseguiti (numero progressivo, data e protocollo, rilevati dal titolo di proprietà), in virtù della legge 28 febbraio 1985 n°47, ma solo di due immobili su tre (i locali deposito) aveva la disponibilità della pratica di condono con i relativi grafici che consentivano di risalire alla legittimità della costruzione, mentre del terzo immobile (quello residenziale) aveva la prova della sua esistenza (in data 27.03.1986) in quanto lo stesso era presente nella planimetria generale del progetto relativo agli altri due immobili citati. Però egli è riuscito a visionare gli elaborati grafici in qualità di allegati all’atto di vendita (senza averne copia in quanto gli verrebbe consegnata con i tempi della segreteria)*





solo in data 09.12.2019 presso l’archivio notarile del Notaio di Roma che ha stipulato l’originale atto stesso.

Dal sopralluogo effettuato e dagli atti visionatigli immobili relativi ai LOTTI interessati, rispetto alle autorizzazioni rilasciate, presentano le difformità così come di seguito specificato.

LOTTO 1:

- La tettoia esterna laterale in ferro non è riportata nella planimetria catastale; la difformità **non è sanabile** pertanto è necessario il ripristino della conformità dell’immobile alle autorizzazioni **mediante** la **demolizione** e lo smaltimento della citata tettoia;
- Le recinzioni metalliche di fortuna, delle quali alcune coperte da lastre che a prima vista sembrano di cemento-amianto (eternit), non sono riportate nella planimetria catastale; la difformità **non è sanabile** pertanto è necessario il ripristino della conformità dell’immobile alle autorizzazioni **mediante** la **demolizione** e lo smaltimento delle citate recinzioni;
- Le baracche da cantiere in lamiera una delle quali utilizzata come rimessa, non sono riportate nella planimetria catastale; la difformità **non è sanabile** pertanto è necessario il ripristino della conformità dell’immobile alle autorizzazioni **mediante** la **demolizione** e lo smaltimento delle citate baracche;
- I modesti manufatti in muratura in aderenza al fabbricato, non sono riportati nella planimetria catastale; la difformità **non è sanabile** pertanto è necessario il ripristino della conformità dell’immobile alle autorizzazioni **mediante** la **demolizione** e lo smaltimento dei citati





manufatti;

– *i gradini della tettoia esterna sono leggermente spostati rispetto alla planimetria catastale; la difformità è **sanabile** pertanto è necessario il ripristino della conformità edilizia dell’immobile **mediante l’aggiornamento** delle autorizzazioni edilizie e della planimetria catastale;*



– *La finestra del soggiorno, le finestre di due delle quattro camere e le aperture della cucina, sono leggermente spostati o diversi (nella cucina) rispetto alla planimetria catastale; le difformità **sono sanabili** pertanto è necessario il ripristino della conformità edilizia dell’immobile **mediante l’aggiornamento** delle autorizzazioni edilizie e della planimetria catastale.*



LOTTO 2:

– *L’altezza interna misurata è m 2,20 (tipica in locali rimessa), l’altezza di progetto è m 2,10, l’altezza riportata sulla planimetria catastale risulta m 3,00; la difformità è **sanabile** pertanto è necessario il ripristino della conformità edilizia dell’immobile **mediante l’aggiornamento** delle autorizzazioni edilizie e della planimetria catastale.*



LOTTO 3:

– *L’altezza interna misurata è m 2,20 (tipica in locali rimessa), l’altezza di progetto è m 2,10, l’altezza riportata sulla planimetria catastale risulta m 3,00; la difformità è **sanabile** pertanto è necessario il ripristino della conformità edilizia dell’immobile **mediante l’aggiornamento** delle autorizzazioni edilizie e della planimetria catastale.*



Nel merito di quanto specificato relativamente ai LOTTI così come





precedentemente individuati, non si è ritenuto utile alcun intervento in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare il costo della legittimazione delle parti difformi sanabili, il costo delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine il costo professionale degli aggiornamenti dei titoli edilizi. Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato degli immobili interessati dalla procedura esecutiva.



Quesito 10) *Relativamente agli immobili interessati dalla procedura esecutiva, relativamente ai LOTTI così come precedentemente individuati, oltre alla Esecuzione Imm.re n°36/2017 RGE (per la quale si redige la presente Perizia Tecnica), risultano in atti anche i seguenti procedimenti giudiziari (Iscrizioni e Trascrizioni).*



LOTTI 1-2-3:

- Trascrizione ai RG/RP nn°5583/3719 del 08.02.2017, **pignoramento immobiliare**, promosso dalla parte procedente, contro la parte esecutata, relativamente alla quota di nuda proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ degli immobili;*
- Iscrizione ai RG/RP nn°47547/9188 in data 01.09.2011, **ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale** per Decreto Ingiuntivo in data 05.09.1991 al n°14322 di formalità in favore della Banca Nazionale dell’Agricoltura, a carico della moglie della parte esecutata in regime di comunione dei beni, la quota pari ad $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà.*



Quesito 11) *Gli immobili, relativamente ai LOTTI così come precedentemente individuati, risultavano occupati così come di seguito specificato.*

LOTTI 1-2-3:





– Alla data del sopralluogo, il 29.11.2018, risultavano occupati dalla Sig.ra *****, con diritto di Usufrutto in virtù dell’atto di acquisto Notaio ***** in Roma del 28.07.1988 Rep. 19763, Trascritto in data 08.08.1988 ai nn°72637/44524 dei RG/RP .



Quesito 12) *Gli immobili,relativamente ai LOTTI così come precedentemente individuati, sono occupati così come di seguito specificato.*



LOTTE 1-2-3:

– *Gli immobili **non sono occupati dal coniuge separato** o dall’ex coniuge dell’esecutato in quanto la Sig.*****, ha diritto di Usufrutto sugli immobili stessi in virtù (come citato in risposta al precedente Quesito 11) dell’atto di acquisto Notaio ***** in Roma del 28.07.1988 Rep. 19763, Trascritto in data 08.08.1988 ai nn°72637/44524 dei RG/RP. In particolare allo stato civile, come da certificazione allegata, il proprietario esecutato, risulta essere coniugato (in regime di comunione dei beni) ma vedovo. Pertanto si allegherà alla perizia definitiva la certificazione attestante quanto citato.*



Quesito 13) *Da quanto si è riusciti a verificare si può ritenere che a carico degli immobili interessati dalla procedura esecutiva, relativamente ai LOTTI così come precedentemente individuati, a parte le problematiche relative alla legittimità dell’immobile del Lotto 1 e quelle legate al diritto di Usufrutto sui tre Lotti da parte della Sig.ra **** che li occupa, non sono emersi:*



- *vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità che ne potrebbero pregiudicare la vendita;*
- *importi annuali di spese fisse di gestione o di manutenzione;*





- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.



Quesito 14) Si è appurato che gli immobili, relativamente ai LOTTI così come precedentemente individuati, sulla scorta delle ricerche effettuate all’Agenzia del Territorio e sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, all’atto della notifica del pignoramento dell’Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia (in data 23.12.2016) erano già intestati alla parte esecutata, come di seguito specificato.



LOTTI 1-2-3:



– In forza di un atto, del Notaio ***** di Roma, regolarmente trascritto in data 08.08.1988 ai nn°72637/44524 dei RG/RP.



In particolare, in virtù del succitato pignoramento immobiliare, trascritto il 08.02.2017 R.G./Form. nn°5583/3719, si evince che gli immobili, in funzione dei LOTTI così come precedentemente individuati, sono stati pignorati per quote così come di seguito specificato.

LOTTI 1-2-3:



– Sono stati pignorati per la “quota di nuda proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) sulle porzioni immobiliari” e vista la specifica situazione immobiliare il CTU ritiene che tali immobili siano suscettibili di separazione in natura, come meglio specificato in risposta al quesito 15.





Quesito 15) *Come già espresso in coda al punto precedente, vista la specifica situazione immobiliare il CTU ritiene che gli immobili interessati dalla procedura esecutiva siano suscettibili di separazione in natura, pertanto si ritiene possibile dividerli, senza ulteriori attività, in tre lotti e, avendo già espresso compiutamente il giudizio di divisibilità, in seguito nell’elaborato peritale si procederà alla stima dei tre LOTTI che comprendono il compendio pignorato.*

Nella fattispecie si riportano i LOTTI così come precedentemente individuati:

- **LOTTO 1** *(Immobile residenziale in Fiumicino, Loc. Maccarese, Viale Maria (in atti) Via Celle Ligure (rilevato sul posto) n°437, al piano T, Edificio E – In NCF al Fg.694, P.lla 143, Sub -);*
- **LOTTO 2** *(Locale deposito in Fiumicino, Loc. Maccarese, Viale Maria (in atti) Via Celle Ligure (rilevato sul posto) n°429, al piano T, Edificio C – In NCF al Fg.694, P.lla 144, Sub 7);*
- **LOTTO 3** *(Locale deposito in Fiumicino, Loc. Maccarese, Viale Maria (in atti) Via Celle Ligure (rilevato sul posto) n°429, al piano T, Edificio C – In NCF al Fg.694, P.lla 144, Sub 9).*

Quesito 16)

VALUTAZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA

*La stima degli immobili è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo "guida alla stima delle abitazioni" edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinenzapuglisi, con il **metodo diretto comparativo**, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:*



- Il principio dell'**ordinarietà** in quanto condizione normale;
- La **comparazione** del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona;
- La considerazione di probabili **aggiustamenti del valore** ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti K_t riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all'interno del condominio, le proprie caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al mq. (V_a),



ove:

- $V_a = K_t \cdot V_m$;
- K_t è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali;
- V_m è il valore medio commerciale al mq. della zona.

In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq. della zona interessata V_m è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota partedegli spazi accessori. Il coefficiente K_t sarà dato dal prodotto





degli altri coefficienti sintetici così determinati:

- **K₁** *esprime la qualità dell’edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona;*
- **K₂** *esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell’edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari;*
- **K₃** *esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno sostenere;*
- **K₄** *esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito;*
- **K₅** *esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili;*
- **K₆** *esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all’interno dell’edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.);*
- **K₇** *esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili;*
- **K₈** *esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione.*

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$$

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli





stessi al mq. (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Però, **nel caso in cui la costruzione da stimare richieda alcuni lavori per il completamento della stessa**, oltre che andare a ricercare l’influenza del precedente coefficiente (K_t), è opportuno stabilire anche il costo di costruzione medio (C_c), dopo di che definire la percentuale relativa ai lavori necessari per il completamento della costruzione (P_r), ed infine calcolare l’entità dei costi relativi al completamento della costruzione (C_r), i quali dovranno necessariamente essere sottratti dal valore finale stimato. Quindi, riassumendo, la formula precedente diventerebbe:

$$V = S_c \cdot V_a - C_r \quad \text{ove: } V_a = K_t \cdot V_m \quad C_r = C_c \cdot S_c \cdot P_r$$

V = Valore finale stimato dell’immobile;

C_c = Costo della costruzione completa al mq;

P_r = Percentuale relativa ai lavori di completamento della costruzione;

C_r = Costo di costruzione relativo ai soli lavori di completamento.

Nella fattispecie della eventuale **stima di terreni individuati catastalmente all’urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del terreno in questione (2% se > 1000 mq; 5% se è compreso fra 100 mq e 1000 mq; 10% se < 100 mq) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l’immobile di cui esso è pertinenza.

Invece nel caso di **stima della nuda proprietà** di un immobile, si procederà facendo riferimento ai coefficienti di abbattimento del valore stimato secondo quanto previsto dalla tabella dei coefficienti di usufrutto e nuda





proprietà (del Ministero delle Finanze) ricavate dal sito del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), in funzione dell'età dell'usufruttuario.



STIMA degli IMMOBILI

Di seguito verrà stimato il valore degli immobili interessati dalla procedura, facendo riferimento ad ogni singolo LOTTO così come precedentemente individuato.



LOTTO 1 (Immobile residenziale al piano T - Fg.694, P.lla143, Sub - – **stato dell’immobile**) – Esso consiste in una unità immobiliare residenziale della tipologia “villino” di un unico livello fuori terra e una corte di terreno pertinenziale esterna di uso esclusivo. L’accesso carrabile e pedonale all’immobile avviene, tramite la corte pertinenziale, dal Viale Maria (in atti) Via Celle Ligure (rilevato sul posto) al civico n°437. La struttura dell’edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura e



la copertura è del tipo orizzontale a terrazza. Le superfici esterne del fabbricato sono rifinite ad intonaco poi tinteggiate eccetto un basamento rivestito in porfido. La localizzazione dell’immobile è in Località



“Maccarese”, all’interno del Comune di Fiumicino (RM), in Viale Maria (in atti), e in Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°437, al piano T (in N.C.F. al Foglio n°694 – Part.lla n°143 Sub.no n°- , Edificio E – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 7 vani – Rendita €.777,27 – Superficie Catastale mq 134,00 (escluse aree scoperte).



L’unità immobiliare, tramite la propria corte pertinenziale esclusiva, confina con:



– Via Celle Ligure;





- Altre proprietà sugli altri tre lati;
- Il tutto salvo altri.

Precisamente l'accesso pedonale e carrabile avviene, come già detto, tramite la corte pertinenziale, dal Viale Maria (in atti) e dalla Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°437. Esternamente l'area pertinenziale si presenta generalmente come prato spontaneo con parti pavimentate in porfido, alcune parti perimetrali sono schermate da siepi, infine si rilevano anche alcune essenze arboree ad alto e a basso fusto. Si rilevano anche alcune costruzioni non presenti nella domanda di Condonò e negli elaborati catastali (unici riferimenti grafici a disposizione per risalire alla legittimità dell'immobile alle autorizzazioni) che si possono ritenere difformi e per le quali si può ipotizzare la rimozione. Nella fattispecie si tratta di una tettoia laterale in ferro, di alcune recinzioni metalliche di fortuna, delle quali alcune coperte da lastre che a prima vista sembrano di cemento-amianto (eternit), di alcune baracche da cantiere in lamiera una delle quali utilizzata come rimessa, di modesti manufatti in muratura in aderenza al fabbricato.

L'accesso alla parte residenziale avviene al piano terra tramite un piccolo portico coperto, leggermente rialzato rispetto al terreno (di tre gradini), che immette all'interno della residenza ove un ingresso disimpegna verso la zona giorno caratterizzata dal soggiorno con camino. Dall'ingresso citato una porta immette nella zona notte caratterizzata da lungo corridoio che disimpegna verso tre camere, un bagno con vasca, un ripostiglio e, come eccezione alla zona notte, una cucina con accesso verso l'esterno. Le rifiniture e la disposizione interna si presentano accettabili, anche se si





rilevano alcune parti colpite da evidenti tracce di umidità da infiltrazione di acqua piovana e altre parti non sembrano conformi con le domande di Condonò presentate e quanto riportato sulla planimetria catastale. Ad esempio i gradini della tettoia sono leggermente spostati, così come la posizione della finestra del soggiorno, di quella della finestra di due delle quattro camere e di quella delle aperture della cucina. L'altezza interna misurata è m 3,00 circa ovvero compatibile con quella richiesta per avere requisiti di agibilità residenziale (m 2,70) e l'altezza catastale risulta essere anch'essa m 3,00 m .

L'immobile interessato possiede una destinazione generalmente residenziale. In particolare possiede le seguenti **superfici totali** specifiche:

- Superficie **catastale complessiva** (escluse aree scoperte) di mq 134,00;
- Superficie **calpestabile misurata netta** (residenziale), pari a mq 110,00;
- Superficie **calpestabile misurata netta** (portico chiuso e scale cucina), pari a mq 10,00 + mq 3,00 = mq 13,00;
- Superficie **misurata lorda** (residenziale), pari a mq 134,00;
- Superficie **misurata lorda** (portico chiuso e scale cucina), pari a mq 15,00;
- Superficie **misurata esterna** (tettoia non autorizzata), pari a mq 40,00;
- Superficie **esterna** (corte pertinenziale), pari a mq 1'190,00;

E possiede le seguenti **altezze interne** specifiche:

- altezza **catastale netta piano terra**, pari a m3,00;
- altezza **misurata netta piano terra**, pari a m 3,00.

Fra le rifiniture presenti, in particolare si rilevano:

- Corte pertinenziale esterna curata;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;



- Camino in soggiorno;
- Infissi in alluminio anodizzato, comprese zanzariere e persiane;
- Grate apribili anti-intrusione sul portone di entrata;
- Riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa e caldaia esterna.

Invece fra le criticità presenti, in particolare si rilevano:

- Diffformità/criticità riscontrate rispetto alle autorizzazioni edilizie riscontrate;
- Evidenti tracce di umidità da infiltrazione di acqua piovana.

Come già detto precedentemente, nel merito delle diffformità/criticità riscontrate, non si è ritenuto utile alcun intervento in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare il costo della legittimazione delle parti difformi sanabili, il costo delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine il costo professionale degli aggiornamenti dei titoli edilizi e delle variazioni catastali, poi la somma derivante verrà successivamente scalata dal valore stimato dell'immobile interessato.

LOTTO 1 (Immobile residenziale al piano T - Fg.694, P.Illa 143, Sub - - **stima dell'immobile**)– Nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata è $V_m = \text{€. } 2'200, 00 / \text{mq}$, ottenuto dalla media tra il valore minimo, che è pari ad $\text{€. } 2'000, 00 / \text{mq}$, ed il valore massimo, che è pari ad $\text{€. } 2'650, 00 / \text{mq}$, dell' O.M.I., mediati con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quello stimato, che è pari a $\text{€. } 2'075, 00 / \text{mq}$. La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori.

- Superficie totale lorda residenziale= 134, 00 mq
- Sup. totale lorda (portico/scale k s.u. <10mq)= $0,33 \cdot 15,00 = 005, 00 \text{ mq}$



- *Sup. totale lorda (terreni s.u.>1’000mq)= 0,02·1’190,00= 023, 80 mq*
- *Sommano 162, 80 mq*
- *(Superficie commerciale S_c) = 162, 80 mq*



Il coefficiente (K_t) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- $K_1 = 1, 00$;
- $K_2 = 1, 00$;
- $K_3 = 1, 00$;
- $K_4 = 1, 00$;
- $K_5 = 1, 00$;
- $K_6 = 1, 10$;
- $K_7 = 1, 00$;
- $K_8 = 0, 91$.



Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 1,00$$



Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 1,00 \cdot \text{€} \cdot 2'200, 00 / \text{mq} = \text{€} \cdot 2'200, 00 / \text{mq}$$



Il valore del LOTTO 1 sarà:

$$V = S_c \cdot V_a = 162, 80 \text{ mq} \cdot \text{€} \cdot 2200, 00 / \text{mq} = \text{€} \cdot 358'160, 00$$

Al quale valore di stima dovranno essere necessariamente detratti i costi per le sottocitate opere di ripristino o di sanatoria delle difformità riscontrate:



- *Ripristino della conformità dell’immobile alle autorizzazioni edilizie mediante la sanatoria/rimozione delle difformità riscontrate, per un costo presumibilmente (a corpo) pari ad € 32'910,00.*



In particolare:





– *Integrazione della domanda di Condono Edilizio e ottenimento del PdC in Sanatoria; SCIA postuma in sanatoria (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380) e aggiornamenti elaborati catastali, comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria, diritti catastali, parcella professionale, tasse professionali.*

– *Rimozione e smaltimento di tutte le parti della costruzione non autorizzate.*

Pertanto il valore stimato del LOTTO 1, decurtato dei costi presunti per la regolarizzazione delle difformità, sarà pari a:

– €. 358'160, 00 – 32'910, 00= €. 325'250, 00

LOTTO 2 (Locale rimessa al piano T - Fg.694, P.lla 144, Sub 7 – **descrizione dell’immobile**) – *Esso consiste in una unità immobiliare destinata a locale rimessa, localizzata al piano T, compreso in un fabbricato di tre piani fuori terra, dei quali il piano terra (destinazione locali rimessa) e i piani primo e secondo (destinazione residenziale) con copertura orizzontale a terrazza. L’accesso al suddetto locale avviene dal Viale Maria (in atti) e dalla Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429. La struttura dell’edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura e la copertura è del tipo orizzontale a terrazza. Le superfici esterne del fabbricato sono rifinite ad intonaco poi tinteggiate. La localizzazione dell’immobile è in Località “Maccarese”, all’interno del Comune di Fiumicino (RM), in Viale Maria (in atti), e in Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429, al piano T (in N.C.F. al Foglio n°694 – Part.lla n°144Sub.no n°7, Edificio C –Zona Censuaria 2 – Categoria C/2 – Classe 7 – Consistenza mq 20 – Rendita €.103,29 – Superficie Catastale mq*





21,00 .

L'unità immobiliare confina con:

- Area condominiale e Via Celle Ligure;
- Altre proprietà sugli altri lati quali sub.ni n°6-8-23;
- Il tutto salvo altri.

L'accesso all'immobile avviene al piano T dal Viale Maria (in atti), e da Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429, tramite un'area condominiale esterna. La distribuzione interna è del tipo ambiente unico. Si accede mediante un vecchio portone carrabile a due ante che immette all'interno del locale che si presenta pavimentato in calcestruzzo al rustico, così come al rustico appaiono le pareti ed il soffitto. L'impianto elettrico non sembra funzionante e neanche a norma. L'altezza interna misurata è m 2,20 (tipica in locali rimessa) e l'altezza catastale risulta essere m 3,00.

L'immobile interessato possiede una destinazione come locale rimessa. In

*particolare possiede le seguenti **superfici totali** specifiche:*

- Superficie **catastale complessiva** di mq 21,00;
- Superficie **calpestabile misurata netta**, pari a mq 18,00;
- Superficie **misurata lorda**, pari a mq 21,00.

*E possiede le seguenti **altezze interne** specifiche:*

- altezza **catastale netta**, pari a m3,00;
- altezza **misurata netta**, pari a m2,20;
- altezza **di progetto**, pari a m 2,10 .

Fra le particolarità degne di nota, in particolare si rilevano:

- Nulla.

Invece fra le criticità presenti, in particolare si rilevano:





- Rifiniture delle superfici al rustico;
- Impossibilità dell’uso come garage;
- Presenza di difformità/criticità riscontrate fra lo stato attuale e le autorizzazioni.



LOTTO 2 (Locale rimessa al piano T - Fg.694, P.lla 144, Sub 7 – **stima dell’immobile**) – Nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata è $V_m = \text{€. 750, 00 / mq}$, ottenuto dalla media tra il valore minimo, che è pari ad €. 600, 00 / mq , ed il valore massimo, che è pari ad €. 800, 00 / mq , dell’ O.M.I., mediati con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quello stimato, che è pari a €. 800, 00 / mq . La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori.



– Superficie totale lorda=	021, 00 mq
Somma	021, 00 mq
(Superficie commerciale S_c) =	021, 00 mq



Il coefficiente (K_i) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- $K_1 = 1, 00$;
- $K_2 = 1, 00$;
- $K_3 = 1, 00$;
- $K_4 = 1, 00$;
- $K_5 = 1, 00$;
- $K_6 = 1, 00$;
- $K_7 = 1, 00$;
- $K_8 = 1, 00$.



Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:





$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 1,00$$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 1,00 \cdot \text{€} . 750, 00 / \text{mq} = \text{€} . 750, 00 / \text{mq} .$$

Il valore del LOTTO 2 sarà:

$$V = S_c \cdot V_a = 21, 00 \text{ mq} \cdot \text{€} . 750, 00 / \text{mq} = \text{€} . 15'750, 00 .$$

Al quale valore di stima dovranno essere necessariamente detratti i costi per le sottocitate opere di ripristino o di sanatoria delle difformità riscontrate:

– Ripristino della conformità dell’immobile alle autorizzazioni edilizie mediante la sanatoria/rimozione delle difformità riscontrate, per un costo presumibilmente (a corpo) pari ad **€ . 3'750,00** .

In particolare:

– Integrazione della domanda di Condono Edilizio e ottenimento del PdC in Sanatoria; CILA postuma in sanatoria (Art. 6 bis, comma 5, DPR 06.06.2001 n°380) e aggiornamenti elaborati catastali, comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria, diritti catastali, parcella professionale, tasse professionali.

Pertanto il valore stimato del LOTTO 2, decurtato dei costi presunti per la regolarizzazione delle difformità, sarà pari a:

$$- \text{€} . 15'750, 00 - 3'750, 00 = \text{€} . 12'000, 00$$

LOTTO 3 (Locale rimessa al piano T - Fg.694, P.lla 144, Sub 9 – **descrizione dell’immobile**) – Esso consiste in una unità immobiliare destinata a locale rimessa, localizzata al piano T, compreso in un fabbricato di tre piani fuori terra, dei quali il piano terra (destinazione locali rimessa) e i piani primo e secondo (destinazione residenziale) con





copertura orizzontale a terrazza. L’accesso al suddetto locale avviene dal Viale Maria (in atti) e dalla Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429. La struttura dell’edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura e la copertura è del tipo orizzontale a terrazza.

Le superfici esterne del fabbricato sono rifinite ad intonaco poi tinteggiate.

La localizzazione dell’immobile è in Località “Maccarese”, all’interno del Comune di Fiumicino (RM), in Viale Maria (in atti), e in Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429, al piano T (in N.C.F. al Foglio n°694 –

Part.IIa n°144 Sub.no n°9, Edificio C –Zona Censuaria 2 – Categoria C/2 – Classe 7 – Consistenza mq 21 – Rendita €.108,46 – Superficie Catastale mq 22,00 .

L’unità immobiliare confina con:

- Area condominiale e Via Celle Ligure;*
- Altre proprietà sugli altri lati quali sub.ni n°8-10-11-23;*
- Il tutto salvo altri.*

L’accesso all’immobile avviene al piano T dal Viale Maria (in atti), e da Via Celle Ligure (rilevato sul posto), al civico n°429, tramite un’area condominiale esterna. La distribuzione interna è del tipo ambiente unico. Si accede mediante un vecchio portone carrabile a due ante che immette all’interno del locale che si presenta pavimentato in calcestruzzo al rustico, così come al rustico appaiono le pareti ed il soffitto. L’impianto elettrico non sembra funzionante e neanche a norma. L’altezza interna misurata è m 2,20 (tipica in locali rimessa) e l’altezza catastale risulta essere m 3,00.

*L’immobile interessato possiede una destinazione come locale rimessa. In particolare possiede le seguenti **superfici totali** specifiche:*



- Superficie **catastale complessiva** di mq 22,00;
- Superficie **calpestabile misurata netta**, pari a mq 19,00;
- Superficie **misurata lorda**, pari a mq 22,00.

E possiede le seguenti **altezze interne** specifiche:

- altezza **catastale netta**, pari a m3,00;
- altezza **misurata netta**, pari a m2,20;
- altezza **di progetto**, pari a m 2,10 .

Fra le particolarità degne di nota, in particolare si rilevano:

–Nulla.

Invece fra le criticità presenti, in particolare si rilevano:

- Rifiniture delle superfici al rustico;
- Impossibilità dell'uso come garage;
- Presenza di difformità/criticità riscontrate fra lo stato attuale e la domanda di Condono.

LOTTO 3 (Locale rimessa al piano T - Fg.694, P.Illa 144, Sub 9 – **stima dell'immobile**) – Nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata è $V_m = \text{€. 750, 00 / mq}$, ottenuto dalla media tra il valore minimo, che è pari ad €. 600, 00 / mq , ed il valore massimo, che è pari ad €. 800, 00 / mq , dell' O.M.I., mediati con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quello stimato, che è pari a €. 800, 00 / mq . La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori.

– Superficie totale lorda=	022, 00 mq
Somma	022, 00 mq
(Superficie commerciale S_c) =	022, 00 mq





Il coefficiente (K_t) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- $K_1 = 1,00$;

- $K_2 = 1,00$;

- $K_3 = 1,00$;

- $K_4 = 1,00$;

- $K_5 = 1,00$;

- $K_6 = 1,00$;

- $K_7 = 1,00$;

- $K_8 = 1,00$.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 1,00$$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 1,00 \cdot \text{€} . 750,00 / \text{mq} = \text{€} . 750,00 / \text{mq} .$$

Il valore del LOTTO 2 sarà:

$$V = S_c \cdot V_a = 22,00 \text{ mq} \cdot \text{€} . 750,00 / \text{mq} = \text{€} . 16'500,00 .$$

Al quale valore di stima dovranno essere necessariamente detratti i costi per le sottocitate opere di ripristino o di sanatoria delle difformità riscontrate:

- Ripristino della conformità del **piano T** alle autorizzazioni edilizie mediante la sanatoria/rimozione delle difformità riscontrate, per un costo presumibilmente (a corpo) pari ad **€ . 3'750,00** .

In particolare:

- Integrazione della domanda di Condono Edilizio e ottenimento del PdC in Sanatoria; CILA postuma in sanatoria (Art. 6 bis, comma 5, DPR 06.06.2001 n°380) e aggiornamenti elaborati catastali,



comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria, diritti catastali, parcella professionale, tasse professionali.

Pertanto il valore stimato dei LOTTO 3, decurtato dei costi presunti per la regolarizzazione delle difformità, sarà pari a:

– €. 16'500, 00 – 3'750, 00= €. 12'750, 00

Riassumendo, il valore stimato dei Lotti sarà:

– Stima Lotto 1 = €. 325'250, 00

– Stima Lotto 2 = €. 012'000, 00

– Stima Lotto 3 = €. 012'750, 00

per un valore totale stimato pari ad €. 350'000, 00

Però nel caso in essere, in virtù dell'Usufrutto dell'immobile da parte della sig.ra occupante, in ragione di un atto trascritto prima della data della trascrizione del pignoramento immobiliare, si è in presenza di stima del valore della nuda proprietà degli immobili interessati dalla procedura di

esecuzione immobiliare. Pertanto, come già anticipato nei criteri generali di stima, si è proceduto facendo riferimento ai coefficienti di abbattimento del valore stimato secondo quanto previsto dalla tabella dei coefficienti di usufrutto e nuda proprietà (del Ministero delle Finanze) ricavate dal sito del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), in funzione dell'età dell'usufruttuario. In definitiva :

– Età dell'usufruttuaria = 93anni;

– Percentuale del valore della nuda proprietà = 90%

– Valore stimato totale dei Lotti = €. 350'000, 00

– Stima della nuda proprietà (350'000,00· 0,90) = €. 315'000, 00

– Stima della porzione di ¼ della nuda proprietà = €. 078'750, 00





CONCLUSIONI

*Agli immobili così come presenti neitre lottiin definitiva corrisponderanno
le seguenti valutazioni di stima:*

- **Stima del lotto 1** (Fg.694, P.Ila 143, Sub -) €. 325’250, 00
- **Stima del lotto 2** (Fg.694, P.Ila 144, Sub 7) €. 012’000, 00
- **Stima del lotto 3** (Fg.694, P.Ila 144, Sub 9) €. 012’750, 00
- **Stima totale** (Stima Lotti 1+2+3) €. 350’000, 00
- **Stima della nuda proprietà** (90% della stima totale) €. 315’000, 00
- **Stima della porzione di ¼ della nuda proprietà** €. 078’750, 00

il C.T.U.

