

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 119/2024**

PROMOSSA DA: **BNL spa** con sede legale in Roma
Via Alfiero Spinelli n. 30, Codice Fiscale 09339391006

CONTRO: **[REDACTED]**
[REDACTED]
via dei Lucci 9, Fiumicino (Roma)

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **ARCH. NUNZIATA FRANCESCA MUSOLINO**

CUSTODE: **Avv. GUERRINA CRESCENTINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	6
1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.).....	6
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	8
3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
4. SITUAZIONE URBANISTICA	12
5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	15
6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	16
7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	16
8. STIMA	17
CAPITOLO 5 – ALLEGATI.....	21

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (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 evidenziando 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 precedenti 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).
- Intervenire 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

La sottoscritta Arch. Nunziata Francesca Musolino, nata a Civitavecchia il 31.03.1968 e ivi residente, con studio in Civitavecchia, via Principe Umberto n.13, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n°13781, nominata Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in intestazione con decreto notificato il 2 agosto 2024, ha prestato giuramento con modalità telematica in data 10 agosto 2024, con inizio operazioni peritali il 30 agosto 2024 presso gli immobili di causa- esito negativo- e il 21.09.2024.

Esaminati gli atti e documenti di cui al fascicolo dell'Ufficio, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10.08.2024	(giuramento telematico – esito positivo)	fascicolo
	Fascicolo telematico	varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto (Telematico)	23.08.2024 e varie	Mappa censuaria	fascicolo
			Visura per soggetto Visura storica per soggetto	ALL. 1 ALL. 1.a
			Planimetrie catastali Elaborato planimetrico Elenco immobili	ALL. 1.b.1 ALL. 1.b.2 ALL. 1.b.3 ALL. 1.c ALL. 1.d
	Conservatoria- sede Civitavecchia	29.11.2024	Ispezioni ordinaria per immobile e per soggetto	ALL. 2.a ALL. 2.b
GOOGLE	Immagine aerea dell'area – Inquadramento Territoriale	varie	Immagini selezionate e allegate nel presente elaborato peritale	relazione
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	ALL. 8; 8a
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica Istanza Prot. 200596 10.09.2024 Istanza prot. 276791 04.12.2024 (all.3)	- Concessione edilizia in sanatoria n° 29/S/2006 del 30.01.2006 a seguito di richiesta prot. 0101091/87 presentata da ██████████		ALL. 3.a
		- Concessione edilizia in sanatoria n° 312/S/2007 del 30.07.2007 a seguito di richiesta prot. 0075565/04 presentata da ██████████		ALL. 3.b
		- Concessione edilizia in sanatoria n° 311/S/2007 del 30.07.2007 a seguito di richiesta prot. 0076938/04 presentata da ██████████;		ALL. 3.c
		- Concessione edilizia in sanatoria n° 28/S/2006 del 30.01.2006 a seguito di richiesta prot. 0101069/87 presentata da ██████████		ALL. 3.d

		- Concessione edilizia in sanatoria n° 1019/S/2001 del 19.11.2001 a seguito di richiesta prot. 0101071/87 presentata da ██████████ - Nota per impossibilità ricerca senza dati certi	ALL. 3.e ALL. 3.f	
COMUNE DI FIUMICINO	PORTALE	Verbale conferenza di servizi del 10.06.1999 Prot 32217 del 29.05.2003	ALL. 4	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, planimetrie catastali dell'immobile	ALL. 1, 1.a	
	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto e per immobile	ALL. 2.a, 2.b, 2.c, 2.d	
	Locazioni	L'abitazione è luogo di residenza del nucleo familiare composta dagli esecutati e da un parente/affine del 2 grado	-	
ANAGRAFE	Istanza 26.08.2024 prot. 188197 Sollecito del 10.10.2024 prot. 230357 (ALL. 5.a, 5.b)	Certificato cumulativo completo prot n° 230953/2024 del 10.10.2024	ALL. 5.c	
NOTAIO	Atto Compravendita	Atto divisione per attribuzione Atto di divisione per attribuzione, rep. n. 8439 n° racc. 5123, Notaio Dott. Rosario Pirro, del 09.04.2008 - Registrato Uff. Terr. Roma3 il 28.04.2008 n°17250 serie 1T; Trascritto a Roma2 il 29.04.2008 R.G. n°14322, R.P. al n° 25884	ALL. 6	
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile 04.07.2024	fascicolo	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo di accesso e rilievi	30.08.2024	NEGATIVO	ALL. 7.a
		21.09.2024	POSITIVO	ALL. 7.b
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21.01.2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		no	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione della casa coniugale		Non sussiste	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario – vedi quesito 1.C)-c1	-----		X	
Certificato notarile – vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, del 04.07.2024		---	La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame

Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni al 29.11.2024, per immobile e per soggetti indicati in atto. (ALL. 2.a, 2.b)

Quesito 1.B) 1.G)

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Ristretta COMUNE DI FIUMICINO
fg. 741, p.lla 15 sub 6, 7, 501, 513.

TRASCRIZIONE a favore del 21.11.2007 – Reg Part. 44422 Reg. Gen. 87387 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Rep. 7614 del 18.05.1989 ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DI ACQUISIZIONE PER USUCAPIONE - immobili siti in Fiumicino (Rm)
TRASCRIZIONE contro del 29.04.2008 – Reg Part. 14321 Reg. Gen. 25883 Pubblico Ufficiale Pirro Rosario Rep. 8438/5122 del 09.04.2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Fiumicino (Rm) SOGGETTO VENDITORE
TRASCRIZIONE a favore e contro del 29.04.2008 – Reg Part. 14322 Reg. Gen. 25884 Pubblico Ufficiale Pirro Rosario Rep. 8439/5123 del 09.04.2008 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE immobili siti in Fiumicino (Rm)
TRASCRIZIONE del 19.05.2008 – Reg Part. 17018 Reg. Gen. 30264 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 33/178 del 11.01.2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, immobili siti in Fiumicino (Rm)
TRASCRIZIONE del 08.01.2010 – Reg Part. 836 Reg. Gen. 1412 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 33/178 del 11.01.2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, immobili siti in Fiumicino (Rm)
ISCRIZIONE contro del 15.05.2015 – Reg Part. 2915 Reg. Gen. 19177 Pubblico Ufficiale BIANCHI MICHELE Rep. 2195/1563 del 14.05.2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA immobili siti in Fiumicino (Rm)
TRASCRIZIONE contro del 27.06.2024 – Reg Part. 26236 Reg. Gen. 35509 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia UNE Rep. 1666 del 04.06.2024 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del 23.07.2024 – Reg Part. 30626 Reg. Gen. 41496 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 404/9990 del 27.03.2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, immobili siti in Fara Sabina, (Rm) NON INERENTI ALLA PRESENTE PROCEDURA

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

Immobili siti in Fiumicino, FG. 741, p.la 15

- sub 6 – Tipo box-auto- C/6
- sub 7 – Tipo magazzini e locali di deposito- C/2
- sub 501 – Tipo Abitazioni in villini- A/7
- sub 513 – Lastrico solare- F/5
- sub 516 – Area urbana- F/1
- sub 515 – Area urbana- F/1 (proprietà per ½)
- sub 517 – Area urbana- F/1 -(proprietà per 1/3)

} non compresi nella presente procedura

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	SI Si rappresenta che fino all'anno 2008 , data dell'atto di divisione, gli immobili erano proprietà indivisa [REDACTED]
PROVENIENZA (atto compravendita c/o Conservatoria di Civitavecchia): (ALL. 6) Atto di Divisione per attribuzione – trascritto Conservatoria di Roma3 il 28.04.2008, al n° 17250 serie 1T, trascritto a Roma2 il 29.04.2008 Reg Part. 25884 Reg. Gen.14322, Notaio Dott. Rosario Pirro Rep. 8439, raccolta 5123 con il quale ai sigg [REDACTED] viene attribuita la porzione n° 2 costituita dagli immobili identificati catastalmente al comune di Fiumicino al fg 741, p.la 15 sub 6 (box auto), sub 7 (magazzino), sub 501 (abitazione), sub 513 (lastrico solare), sub 516 (F01- area urbana), sub 515 (F01- area urbana per ½).	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il procedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza; il CTU ha provveduto ad acquisire la certificazione prot. n° 230953/2024 (vedi All. 5.c)

I sigg. risultano residenti in via dei Lucci n° 5, [REDACTED]

-e2 – Certificato di matrimonio:

I Sigg. [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 02.10.1972, nel comune di Roma, con atto 267 parte 2 serie A. (vedi ALL. 5.c).

Nell'atto di attribuzione e divisione dichiarano di essere in comunione dei beni (ALL. 6)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Individuazione aerea dell'immobile – Google maps

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Compendio immobiliare	Tipo: Appartamento e pertinenze abitative parte di una palazzina residenziale; box auto.
COMUNE	FIUMICINO
VIA / CIVICO	DEI LUCCI n° 9, 11
PIANO/INTERNO	Terra, Secondo e Terzo

BOX AUTO	UNITA AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE (mq)
	PT		
		Box auto	49,30
		Ripostiglio	3,70
		WC	1,60
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			54,60

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
741	15	6	2	C/6	2	50 mq	Totale: 63 mq	€ 258,23

Indirizzo: Fiumicino, via dei Lucci n°11, PT

CARATTERISTICHE INTERNE

Trattasi di locale ad uso box auto posto sotto la palazzina ad uso residenziale. Sono presenti due accessi: uno carrabile lato via dei Lucci e una porta nel retro, dove è presente anche una piccola finestra. Si può accedere direttamente dal vano scala. Al momento del sopralluogo erano presenti molti arredi accatastati in prossimità dei muri laterali e nella parte in fondo. Non è stato possibile accedere ai piccoli vani. La proprietaria ha dichiarato che è presente un wc ed un ripostiglio. Nella parte in fondo è presente un lavandino di una piccola cucina, ma allo stato attuale sono accatastati mobili e suppellettili varie. È intonacato e pavimentato. L'altezza è di mt. 2,05.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La porzione di immobile fa parte della palazzina residenziale. La porta basculante è ossidata, ma si apre. Gli infissi nella parte retro sono in legno, ma non è stato possibile verificarne l'apertura. Esternamente è intonacato, con parte a cortina in mattoni e in pietra. Per accedere al garage si attraversa l'area identificata catastalmente sub 516, non oggetto della presente procedura, proprietà dei sigg. [REDACTED]

MAGAZZINO	UNITA AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE (mq)
	PT		
		Magazzino	11,70
		Locale Tecnico	4,74
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			16,44

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
741	15	7	2	C/2	6	14 mq	Totale: 20 mq	€ 62,18

Indirizzo: Fiumicino, via dei Lucci n°11, PT

CARATTERISTICHE INTERNE

Trattasi di magazzino posto sotto la palazzina residenziale. Attualmente è diviso in due parti: la prima senza infissi, completamente aperta, ha una pavimentazione in gres porcellanato e sono accatastati materiali di risulta; la seconda, con un vano di apertura con telaio, senza porta, è intonacata a rustico, non ha pavimentazione, ovvero è presente solo il massetto in cemento allo stato rustico, ed è adibita a locale tecnico. Nella centrale termica sono presenti due grandi serbatoi (autoclave) e due caldaie. Sentita la parte, una delle due caldaie serve l'appartamento al piano terra- altra proprietà-, e le autoclavi non sono più funzionanti.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La porzione di immobile è parte della palazzina residenziale. La parte muraria è in intonaco; non sono presenti infissi

per il magazzino, mentre per la centrale termica è visibile il telaio in alluminio anodizzato, mancante di porta.
Per accedere al magazzino e alla centrale termica si attraversa l'area identificata catastalmente sub 516, non oggetto della presente procedura, proprietà dei sigg. [REDACTED]

APPARTAMENTO	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE (mq)
	P2	Soggiorno	
Ingresso			7,45
Cucina			11,95
Dis. 1			3,19
Letto1			15,42
Letto2			9,42
Letto3			13,29
Bagno 1			5,95
Bagno 2			6,27
Disimpegno			3,50
Veranda 1			3,60
Veranda 2			15,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			Mq 127,61

ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE (mq)
P2	Balcone 1	4,04
	Balcone 2	6,27
	Balcone 3	16,66

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
741	15	501	2	A/7	5	7,5 vani	Totale: 157 mq Escl. aree scoperte: 151 mq	€1.220,13

Indirizzo: Fiumicino via dei Lucci n°9, P2

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento posto al secondo piano di una palazzina di maggiori dimensioni. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni con finestra, tre camere da letto, due verande chiuse, e balconi posti sui tre lati del manufatto. Il piano ha altezza interna di mt 3,00; la zona cucina e bagni è rialzata di un gradino rispetto la quota di ingresso.

Le pavimentazioni sono in gres, le finiture murarie dei bagni sono in gres porcellanato, la cucina è in muratura, le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi sono in pvc, e sono presenti avvolgibili in plastica. Sono presenti inferriate su tutte le aperture, ma sono molto ossidate ed alcune non sono più apribili. In alcuni ambienti interni sono evidenti tracce di avvenute infiltrazioni. Ottima esposizione, anche se la vicinanza con il mare, rende l'immobile suscettibile di esposizione alla salsedine.

Il riscaldamento è autonomo. È presente l'impianto di condizionamento ma non è funzionante. L'immobile è stato realizzato a metà negli anni '70.

Lo stato di conservazione generale è mediocre e necessita di interventi di risanamento soprattutto per gli intradossi dei solai dei balconi, per i frontalini, nonché interventi di verifica della impermeabilità della terrazza soprastante.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina è realizzata in struttura mista, con pilastri in cemento armato e solaio in latero-cemento.

È costituita da n° 3 livelli oltre al lastrico solare. Esternamente è intonacata e presenta in alcune parti rivestimenti in pietra e cortina.

L'accesso all'appartamento avviene dalla strada di via dei Lucci, civico 9, si accede in area comune, sub 514 (proprietà per ¼ ciascuno [REDACTED]) che conduce alla scala condominiale. Non è presente ascensore.

Si trova vicino il mare in una zona piuttosto vicina al nucleo abitato, e adiacente all'area dell'Autorità Portuale di Fiumicino, interessata da lavori di bonifica per la realizzazione di un porticciolo turistico.

Nell'area ci sono immobili in corso di nuova edificazione e di ristrutturazione, altri manufatti residenziali dismessi o realizzati negli anni 70-80.

È situato in un contesto tranquillo e collegato ai principali servizi.

LASTRICO SOLARE		UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE (mq)				
		PT	Lastrico solare	60,95				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				60,95				
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
741	15	513	2	F/5		57 mq	-	-
Indirizzo: via dei Lucci n°11 piano 3								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Trattasi di porzione di lastrico solare. Non è presente presso l'Agazia del Territorio la planimetria catastale. Si accede al lastrico dal vano scala comune attraverso un'unica porta. Non sono presenti divisioni che delimitano le due distinte proprietà. Si inserisce, nella stringa dati catastali attuali, la consistenza indicata catastalmente, mentre la superficie calpestabile è stata desunta dividendo per due l'intera superficie rilevata in sito.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
È pavimentata con pavimentazione in cotto, in alcuni punti rialzata. Sono presenti rattoppi per risolvere infiltrazioni nel solaio sottostante. Sono insistenti le antenne degli appartamenti.								

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Compravendita per divisione e assegnazione avvenuta fra privati nel 2008. Nel 1989 il bene viene acquisito per usucapione. Le istanze di sanatoria si riferiscono al condono di cui alla L.47/1985 ed indicano come date di ultimazione lavori l'anno 1975. Sono trascorsi circa 50 anni dalla costruzione dell'immobile. Esente dall'imposta IVA.

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

Nell'atto di pignoramento il bene è descritto come da visura catastale allegata

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

-a1: non sussiste

Si rilevano difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'ufficio urbanistico e l'agenzia del territorio (VEDI quesito 4.E).

Sono presenti discrepanze nei numeri civici: sull'ingresso è segnato il n° 9, l'atto di residenza segna il n° 5, la documentazione catastale riporta 11.

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

L'aggiornamento catastale è subordinato alla definizione dell'esatta rappresentazione e regolarità urbanistica del bene – VEDI quesito 4.E)- pertanto al momento non è possibile procedere in tal senso.

In tale sede sarà opportuno integrare il doc-fa con la variazione toponomastica per l'esatto numero civico.

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

L'estratto mappale è presente nel fascicolo

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) – PRG, PTPR****Strumento urbanistico comunale:**

Si riportano le indicazioni del Piano Regolatore del Comune di Fiumicino, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 162 del 31.03.2006, ove l'area è denominata "B3 - Sottozona B3a: Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.", art. 54.6 delle NTA. (ALL. 8)

Pianificazione regionale: PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 2 agosto 2020 e pubblicato sul BURL n.13 del 13 febbraio 2020.

La presenza del vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela paesaggistica previste dal P.T.P.R. - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio, che classifica l'area in esame in parte come "Fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi acqua" ai sensi dell'art. 35 e -Sistemi del paesaggio insediativo- Paesaggi insediamenti urbani ai sensi dell'art. 27. (ALL. 8.a)

Dall'esame della tavola B (Beni Paesaggistici) del PTPR, l'area risulta vincolata ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., - vincoli ricognitivi di legge - ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett.b, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio_ D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i_ Costa Mare, ai sensi dell'art. 33 delle NTA PTPR vigente, e -per i beni paesaggistici - si trova in aree urbanizzate. (ALL. 8.a)

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Trattasi di unità presente al catasto fabbricati

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:**

L'immobile fa parte di una palazzina di maggiori dimensioni.

È stata oggetto di concessioni edilizia in sanatoria ed esattamente:

- Concessione edilizia in sanatoria n° **29/S/2006 del 30.01.2006** a seguito di richiesta prot. 0101091/87 presentata da ██████████, per opere realizzate nel 1975 come meglio specificate: porzione di un edificio per civile abitazione consistente **in un appartamento sito al piano secondo con annesso magazzino al piano terra** (come da grafici allegati) in via dei Lucci 9, fg. 741 p.lla 15 sub 501, 6, 7 (ALL. 3.a)
- Concessione edilizia in sanatoria n° **312/S/2007 del 30.07.2007** a seguito di richiesta prot. 0075565/04 presentata da ██████████, per opere realizzate nel 2003 come meglio specificate: cambio di destinazione d'uso **da lastrico solare a terrazza di pertinenza** su di un edificio già oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 29/S/2006 del 30.01.2006 (come da grafici allegati) in via dei Lucci 9 e 11, fg. 741 p.lla 15 sub 513 (ALL. 3.b)
- Concessione edilizia in sanatoria n° 311/S/2007 del 30.07.2007 a seguito di richiesta prot. 0076938/04 presentata da ██████████, per opere realizzate nel 2003 come meglio specificate: cambio di destinazione d'uso da lastrico solare a terrazza di pertinenza su di un edificio già oggetto di concessione edilizia in sanatoria n° 28/S/2006 del 30.01.2006 (come da grafici allegati) in via dei Lucci 9 e 11, fg. 741 p.lla 15 sub 512 (ALL. 3.c)
- Concessione edilizia in sanatoria n° **28/S/2006 del 30.01.2006** a seguito di richiesta prot. 0101069/87 presentata da ██████████ per opere realizzate nel 1975 come meglio specificate: porzione di un edificio per civile abitazione consistente in un appartamento sito al piano primo con annessi box auto e **magazzino** al piano terra (come da grafici allegati) in via dei Lucci 11, fg. 741 p.lla 15 sub 3,5, 7 (ALL. 3.d)
- Concessione edilizia in sanatoria n° **1019/S/2001 del 19.11.2001** a seguito di richiesta prot. 0101071/87 presentata da ██████████, per opere realizzate nel 1971 come meglio specificate porzione di un edificio per civile abitazione consistente in un appartamento che si sviluppa su tre livelli con annessi due **magazzini** al piano terra (come da grafici allegati) in via dei Lucci 7, fg. 741 p.lla 15 sub 2-7-8-9 (ALL. 3.e)

Riassumendo per le parti di proprietà oggetto della presente procedura si ha:

fg. 741 p.lla 15	Destinazione d'uso	Concessione edilizia/Pdc in sanatoria	Superfici Utili Assentite (mq)
sub 6	Box auto con ripostigli	n° 29/S/2006 del 30.01.2006	snr 52,88
sub 7	Magazzino	n° 1019/S/2001 del 19.11.2001 n° 29/S/2006 del 30.01.2006 n° 28/S/2006 del 30.01.2006	snr 1,69 CT snr 12,69
sub 501	Abitazione al piano secondo	n° 29/S/2006 del 30.01.2006	su. 105,56 , snr 40,68

Sub 513	Lastrico solare/ Terrazza pertinenziale	n° 312/S/2007 del 30.07.2007	snr 57,66
---------	--	------------------------------	-----------

Sub 6 (box auto con ripostigli):
Lo stato di progetto è conforme alla planimetria catastale ma è difforme dallo stato dei luoghi (wc al posto del ripostiglio).

Sub 7 (magazzino)
Si rileva anche che il magazzino distinto al sub 7 è riportato nel titolo ed elaborato di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n° 1019/S/2001 del 19.11.2001 nella porzione della centrale termica, proprietà [REDACTED] e parzialmente nei grafici dei titoli n° 28 e 29/S/2006 del 30.01.2006, proprietà rispettivamente [REDACTED].
Con l'atto di divisione e attribuzione del 2008 l'intera particella è attribuita a [REDACTED].
Lo stato di progetto è diverso dalle planimetrie catastali e dallo stato dei luoghi.

Sub 501 (appartamento)
La planimetria di progetto corrisponde con quella catastale, ma rispetto lo stato dei luoghi ci sono alcune difformità nonché mancate corrispondenze della sagoma.

Sub 513 (lastrico solare- terrazza pertinenziale)
Non è presente la planimetria presso l'Agenzia del Territorio. Sono presenti difformità con lo stato dei luoghi, determinate da mancanza di delimitazione ed accesso ai luoghi (è presente solo una porta attraverso la quale si accede all'intero terrazzo e non due come riportato nel grafico di cui alla CE n°312/S/2007).

La scrivente CTU ha richiesto con ricerca nomi e identificazione catastale eventuali successive istanze, ma il comune ha necessità di dati maggiormente definiti per procedere ad una puntuale ricerca .

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non è stato reperito alcuna dichiarazione, preso atto che la regolarità edilizia è determinata da concessioni edilizie in sanatoria

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Immobile oggetto di EI _ fg 741, p.la 15:

DIFFORMITÀ EDILIZIE in riferimento ai titoli edilizi sopra riportati:

Premessa:

A seguito della sovrapposizione degli elaborati grafici, parte integrante delle concessioni edilizie in sanatoria, con la restituzione grafica successiva ai rilievi, si riscontrano difformità determinate dalla non coincidenza delle sagome esterne (vedi tavola 2).

Si tratta di difformità per le quali, a parere della scrivente, sono applicabili le tolleranze costruttive, di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, come modificato D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 – cd "Decreto Salva Casa".

sub 6- Il box auto al piano terra è conforme la planimetria catastale e quella presente nel grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n° 29/S/2004, ad esclusione della trasformazione del ripostiglio in wc.

Si riscontra una lieve difformità di sagoma rispetto l'autorizzato inferiore al 4% della superficie autorizzata.

Sub 7- Il magazzino è stato autorizzato in tre distinte concessioni in sanatoria ovvero la CE n° 28/S/2004, per una parte –nell'elaborato è campita con linee parallele- con la CE n°29/S/2004, per un'altra porzione- è campita con un puntinato molto leggero- e con la CE n° 1019/S/2001 per la centrale termica – non è campita da nessun segno. Si desume che l'uso fosse per quota parte dei proprietari di unità immobiliari insistenti nello stesso lotto.

Dal rilievo effettuato si evincono difformità quali la divisione interna con il locale CT., nonché un piccolo ampliamento dello stesso.

Sub 501 – Nell'appartamento, dalla sovrapposizione della sagoma di cui alla CE rilasciata, e lo stato dei luoghi si riscontra una lieve difformità di sagoma rispetto l'autorizzato inferiore al 4% della superficie originaria, quindi riconducibile art. 34- bis, D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 – cd "*Decreto Salva Casa*", comma c, per la tolleranza costruttiva applicabile pari al 4% , preso atto che la superficie utile assentita sia compresa tra 100 mq e 300.

Si rilevano alcune modifiche interne dei tramezzi, riconducibili ad una istanza di tardiva CILA.

Per quanto riguarda le verande chiuse, si evince chiaramente che le stesse siano state riportate anche nella concessione edilizia.

Sub 513 – Il lastrico solare attualmente è accatastato come F05 e manca la planimetria catastale.

Dal sopralluogo si rileva:

- La parte di proprietà non è definibile metricamente, poiché non è presente alcuna divisione.
- l'accesso avviene tramite un'unica porta, mentre nella concessione autorizzata ne sono state disegnate due, per poter permettere l'accesso in modo autonomo alle due parti.

Allo stato attuale, non è possibile accedere alla proprietà adiacente (sub 512) senza passare per il sub 513.

Si ritiene dover provvedere al ripristino dei luoghi come da Concessione edilizie autorizzate, con una pratica di SCIA in sanatoria per il ripristino dei luoghi.

Diversamente, all'atto di vendita dovrà essere inserita servitù di passaggio per l'accesso

SANABILITÀ:

Premessa:

Si richiama l'art. 34-bis – Tolleranze costruttive "*1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia*" se contenuto entro i limiti determinati da una percentuale rispetto la superficie utile approvata prevista nel titolo abilitativo.

Alla luce di quanto sopra le difformità di superficie coperta riscontrate, qualora rientrino nei limiti stabiliti dalla norma non possono essere considerati illecito edilizio.

A- Per il **sub 6**- Il box auto la una lieve difformità di sagoma rispetto l'autorizzato risulta inferiore al 4% della superficie originaria, quindi è riconducibile art. 34- bis, D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 – cd "*Decreto Salva Casa*", comma d-bis, per la tolleranza costruttiva applicabile pari al 6% , preso atto che la superficie utile assentita sia < a mq 60, pertanto non costituisce violazione edilizia.

La trasformazione d'uso del wc può essere oggetto di tardiva CILA ai sensi del art. 23.bis del DPR 380/2001 e s.m.i

B- Per il **sub 7**- Il magazzino - la diversa divisione esistente tra la parte del magazzino e il locale tecnico può essere ricompresa in una tardiva CILA , mentre il piccolo ampliamento supera i limiti di tolleranza previsti da norma; pertanto, si ritiene di provvedere con il ripristino dello stato dei luoghi.

C- Nell'appartamento - **sub 501** – la lieve difformità di sagoma rispetto l'autorizzato è inferiore al 4% della superficie originaria, quindi è riconducibile art. 34- bis, D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 – cd "*Decreto Salva Casa*", comma c, per la tolleranza costruttiva applicabile pari al 4% , preso atto che la superficie utile assentita sia compresa tra 100 mq e 300.

Si rilevano alcune modifiche interne dei tramezzi, riconducibili ad una istanza di tardiva CILA.

Per quanto riguarda le verande chiuse, si evince chiaramente che le stesse siano state riportate anche nella concessione edilizia- vedi prospetti.

D- Per il **sub 513**, la terrazza pertinenziale non presenta opere di divisori che la definisca rispetto l'altra proprietà.

Quindi si ritiene che vengano ripristinate le opere come definite nella concessione in sanatoria n°312/S/2007 , con l'ausilio di una SCIA in sanatoria poiché trattasi di opere esterne e che modificano i prospetti esistenti

Diversamente, all'atto di vendita giudiziale dovrà essere inserita servitù di passaggio per l'accesso al sub 512.

Costi:

A _ sub 6 Redazione e presentazione della CILA in sanatoria e aggiornamento catastale con redazione e deposito di n° 1 DOCFA per esatta rappresentazione grafica, relazione asseverata in riferimento alle superfici di cui all'art 34, DPR 380/2001:

- 1.500,00 per il tecnico incaricato
- 1.200,00 per sanzioni e diritti (1000 sanzione +150 diritti+ 50 diritti catastali)

B-C_sub 7-501- Redazione e presentazione della CILA in sanatoria e aggiornamento catastale con redazione e deposito di n° 2 DOCFA per esatta rappresentazione grafica, relazione asseverata in riferimento alle superfici di cui all'art 34, DPR 380/2001:

- 3.000,00 per il tecnico incaricato
- 1.250,00 per sanzioni e diritti (1000 sanzione +150 diritti+ 100 diritti catastali)

B- D_sub 7-513 Redazione e presentazione della SCIA in sanatoria e aggiornamento catastale con redazione e deposito di n° 2 DOCFA per ripristino stato dei luoghi e ripristino della situazione originaria

- 3.000,00 per il tecnico incaricato
- 1.275,00 per sanzioni e diritti (1000 sanzione +175 diritti+ 100 diritti catastali)

Lavori:

- Rimozione della porta e ripristino delle due porte al piano terzo, comprensivo di infissi: comprensivi di oneri e trasporto a discarica)_ 3.500,00euro
 - Creazione di un muretto divisorio tra i sub 513 e 512_1.500,00 euro
 - Demolizione e ripristino porta su centrale termica_ 1.000,00
- a corpo 6.000,00 euro

In conclusione, si prevedono i seguenti costi:

TOTALE COSTI PREVENTIVATI:

A – € 2.700,00

B- € 14.525,00

*Importi per pratiche edilizie: Si valutano costi dei diritti ipotizzando 2 richieste di integrazione

<https://www.comune.fiumicino.rm.it/index.php/amm-com/modulistica-docman/edilizia/segreteria-amministrativa/1026-allegato-diritti/file>

Planimetrie dell'immobile con indicate le difformità edilizie **Tav. 2**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	paesaggistico, costa mare D.lgs 42/2004 art. 134, c1	
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Si allega stralcio PTPR (ALL. 8a)

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:	La parte dichiara che non esiste alcun condominio. La gestione della pulizia della scala condominiale è gestita in proprio da i proprietari dei due appartamenti insistenti.
Spese straordinarie già deliberate:	come sopra
Spese condominiali:	come sopra
Altro:	Viene chiesto per vie brevi , a seguito della visione degli atti, l'uso della centrale termica

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

Si allega verbale della seduta della conferenza di servizi del 10.06.1999, in riferimento all'accertamento del gravame degli usi civici nel territorio di Fiumicino, con il quale si evince l'inesistenza di gravami di usi civici

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Fg 741 p.lla 15 sub 6	x	È presente mobilia accatastata proprietà degli esecutati
Fg 741 p.lla 15 sub 7	x	È presente materiale accatastato, anche di risulta. Nella parte adibita a centrale termica sono presenti due serbatoi e due caldaie.
Fg 741 p.lla 15 sub 501	x	Sono residenti gli esecutati oltre una parente/affine del 2° grado
Fg 741 p.lla 15 sub 513	Si accede dal vano scale. Si rileva la non conformità con il titolo edilizio per la presenza di una sola porta di accesso, con conseguente servitù di passaggio per accedere al sub 512	x

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobili	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 741 p.lla 15 Sub 6 Sub 7 Sub 501 Sub 513	██████████ ██████████	Atto di Divisione per attribuzione – trascritto Conservatoria di Roma3 il 28.04.2008, al n° 17250 serie 1T, trascritto a Roma2 il 29.04.2008 Reg Part. 25884 Reg. Gen.14322, Notaio Dott. Rosario Pirro Rep. 8439, raccolta 5123	Trascrizione del 27.06.2024 – Reg Part. 26236 Reg. Gen. 35509 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia UNE Rep. 1666 del 04.06.2024

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

<i>Descrizione: si rimanda al certificato di residenza in merito l'inesistenza di atti di privati o contratti di locazione</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione: l'immobile è occupato dal proprietario_ non sussiste</i>
<i>Opponibilità – non risultano atti o contratti opponibili</i>

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO 1	██████████ ██████████	Fg 741 p.lla 15 sub 7, 501, 513	1/1	trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 29.04.2008 Reg Part. 14322 Reg. Gen.25884.
LOTTO 2	██████████ ██████████	Fg 741 p.lla 15 sub 6	1/1	trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 29.04.2008 Reg Part. 14322 Reg. Gen.25884.

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> l'immobile è suscettibile a separazione

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): /

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Lotto 1	Appartamento sito in Fiumicino, via dei Lucci n°11 catastale (attualmente n°9), P2, con annessa terrazza pertinenziale al P3 e magazzino con CT al pT Fg 741 p.la 15 sub 7, 501, 513
Lotto 2	Box auto sito in Fiumicino, via dei Lucci n°11, PT Fg 741 p.la 15 sub 6

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale e valutazione sulle difformità edilizie riscontrate**

Il criterio utilizzato per la determinazione delle superficie, preso atto delle difformità verificate, è stato:

- L'appartamento è calcolato come da DPR 138/1998; il locale magazzino, compreso di centrale termica, al PT ed il lastrico solare al piano terzo, vengono accorpate allo stesso;
- Il garage viene calcolato come da DPR 138/1998, per la sua superficie utile avendo utilizzato come valori di stima quelli riferiti a beni analoghi.

I criteri del calcolo dei mq di vendita si trovano facilmente nei portali dedicati e sulla base di quanto indicato da D.P.R. n°138/1998 (come indicato nel manuale della Banca Dati dell'OMI - Agenzia del Territorio).

Sono indicate a seguire le indicazioni riportanti, ai fini dei calcoli per l'ottenimento delle superfici commerciali dei vani utili abitabili e delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, cortili, patii, portici, giardini) e di tutte le superficie accessorie ad un immobile residenziale che saranno omogeneizzate con opportuni parametri:

- le superfici residenziali sono misurate al lordo delle murature interne, conteggiando le perimetrali esterne e, fino alla mezzera, le pareti divisorie;
- le cantine e i ripostigli qualora non comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 25%;
- i balconi, patii e terrazzi, qualora comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 30% fino a mq 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;
- i balconi, patii e terrazzi, qualora non comunicanti con i vani principali, sono calcolati 10%;

LOTTO 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n°138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile: Appartamento al P2, con magazzino al PT e lastrico solare al P3 Fg 741 p.la 15 sub 501, 7, 513	P2 PT P3	mq 154,22 mq 20,75 .	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 154,22
		s.u./s.nr. (mq)	Ragguagliamento (DPR n°138/1998)	Sup. ragguagliata
	Appartamento	mq 127,61	-	
Accessori	Magazzino e Locale Tecnico PT	mq 16,44	25%	mq 4,11
	Balcone P2	mq 26,97	30% e 10% sup. > 25mq	mq 7,70
	Lastrico solare/ terrazza pertinenziale	Mq 61,00	10%	mq 6,10
			tot	Mq 172,13
			Superficie commerciale	Mq 172,00

LOTTO 2	Sup. utile (mq)	Ragguagliamento (DPR n°138/1998)	Sup. ragguagliata
---------	-----------------	----------------------------------	-------------------

Immobile: Box-auto al PT		PT	mq 54,65	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 66,20
Fg 741 p.lla 15 sub 6			s.u./s.nr. (mq)	Ragguagliamento (DPR n°138/1998)	Sup. ragguagliata
Accessori	Ripostiglio	mq 16,44			
	Wc				
				tot	Mq 66,20
				Superficie commerciale	Mq 66,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo

Il criterio di stima di norma adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni con destinazione analoga a quella in esame - metodo sintetico comparativo. Il procedimento, quindi, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq), e nell'inserire in seguito il bene da stimare utilizzando come misura di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile, con le valutazioni immobiliari di vendita (da Borsino Immobiliare ed agenzie immobiliari) e quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).

Si riportano a seguire le quotazioni immobiliari per l'abitazione aggiornate, rispetto la stima sommaria, a dicembre 2024, riscontrando che ad oggi che permane una dinamicità di mercato medio-alta, con l'andamento in leggero decremento pari a -0,23% con:

- da rilevazioni del Borsino Immobiliare relative al 2024 per la località nella quale si trova il manufatto: la destinazione analoga prevalente da considerare è quella relativa agli immobili uso residenziale, tipologia abitazioni civili;
- dai dati dall'Agenzia del Territorio al primo semestre 2024: l'area di riferimento per il reperimento dei valori è "zona centrale/Centro - codice di zona B1, Microzona catastale 0- tipologia prevalente - Abitazioni civili - destinazione d'uso residenziale.
- per le stime limitrofe del valore d'immobili con le stesse caratteristiche (3 immobili- uno di quelli della stima sommaria non è più presente nei portali ed è stato sostituito con due analogo per tipologia).

Rimane da verificare il lastrico solare poiché non è presente la divisione indicata nel titolo edilizio e non è stata reperita la planimetria e/o l'elaborato planimetrico relativo.

Ai fini del valore totale, il magazzino ed il cortile di pertinenza esistenti al piano terra ed il lastrico solare al piano terzo, vengono considerati pertinenze esclusive di ornamento e di servizio dell'appartamento posto al piano secondo. Il garage viene computato a sé.

Nell'elaborato finale peritale potrà essere valutata una decurtazione per le opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi e/o per le pratiche necessarie per definire la situazione edilizia.

Considerando l'attuale andamento di mercato, si è ritenuto più veritiero il dato recepito dai valori medi estratti dalla ricerca di mercato, applicando comunque la media matematica con i valori reperiti dalla banca dati dell'O.M.I. (Agenzia Entrate) e dal Borsino Immobiliare; rispetto la stima sommaria, si sono rivalutati i coefficienti in funzione alle difformità non rilevanti dell'appartamento, tuttavia, è che allineano il valore dell'immobile a quelli di mercato. È stata valutata l'applicazione di un coefficiente di merito pari al -10%, e per il garage pari a -20%, (in riferimento degli indicatori del Borsino Immobiliare) che ha comportato una rivalutazione del prezzo a mq rispetto il valore mediato di mercato.

LOTTO 1

Comune di Fiumicino zona B1 – CENTRO Tipologia Prevalente: Abitazioni civili		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Tipologia immobile: Abitazione civile e pertinenze	Val. locali (3)	Min. 2.026,00 ÷ Max. 2.453,00	2.305,00 €/mq	2.210,00 €/mq
	OMI 1 sem. 2024	Min. 2.050,00 ÷ Max. 2.900,00	2.475,00 €/mq	
	BI	Min. 1.407,00 ÷ Max. 2.291,00	1.849,50 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Per l'ubicazione, lo stato d'uso e manutenzione, il grado di finitura si ritiene opportuno applicare la media aritmetica tra i valori, mantenendo il coefficiente di merito legato alle caratteristiche intrinseche del bene sopraindicato. (coefficienti tratti da Borsino immobiliare)				
COEFFICIENTE DI MERITO				
Piano secondo – senza ascensore				-10%
Stato conservazione esterno		Buono/mediocre da mantenere		-8%
Stato conservazione interno		Buone condizioni		-3 %
Molto luminoso				10%
esposizione vista		esterna		8%
edificio oltre 40 anni		Discreto/puntualmente da rinnovare		-10%
riscaldamento		Autonomo		3%
			tot	-10%
LOTTO 2				
Comune di Fiumicino zona B1 – CENTRO Tipologia Prevalente: Abitazioni civili		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Tipologia immobile: box- auto	Val. locali (2)	Min. 967,00 ÷ Max. 1.094,00	1.030,50 €/mq	1.278,00 €/mq
	OMI 1 sem. 2024	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	1.450,00 €/mq	
	BI	Min. 1.020,00 ÷ Max. 1.688,00	1.354,00 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Per l'ubicazione, lo stato d'uso e manutenzione, il grado di finitura si ritiene opportuno applicare la media aritmetica tra i valori, mantenendo il coefficiente di merito legato alle caratteristiche intrinseche del bene sopraindicato. (coefficienti tratti da Borsino immobiliare).				
COEFFICIENTE DI MERITO				
Piano terra				-10%
Stato conservazione esterno		Buono/mediocre da mantenere		-5 %
Stato conservazione interno		Buono stato		0 %
Mediamente luminoso				5%
esposizione vista		mista		0%
edificio oltre 40 anni		Discreto/puntualmente da rinnovare		-10%
			tot	-20%

LOTTO 1			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq con arrotondamenti	€/mq	Valore di mercato
Fg 741 p.IIa 15 sub 501, 7, 513	172,00	2.210,00 -10%	
		1.989,00	342.108,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 342.125,00
- Detrazione per regolarizzare le difformità – vedi quesito 4.E) -			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 14.525,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: nessuno			
- Stima del valore di mercato LOTTO 1 (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 1 Immobile sito in Fiumicino, via dei Lucci 9 Fg 741, p.IIa 501, 7, 513	€ 327.600,00	EURO TRECENTO VENTISETTEMILA SEICENTO/00	

LOTTO 2			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq con arrotondamenti	€/mq	Valore di mercato
Fg 741 p.IIa 15 sub 6	66,20	1.278,00 -20%	
		1.022,00	67.657,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 67.700,00
- Detrazione per regolarizzare le difformità – vedi quesito 4.E) -			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 2.700,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: nessuno			
- Stima del valore di mercato LOTTO 2 (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 1 Immobile sito in Fiumicino, via dei Lucci 11 Fg 741, p.IIa 6	€ 65.000,00	EURO SESSANTACINQUEMILA/00	

Civitavecchia, li 11.12.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. **Nunziata Francesca Musolino**

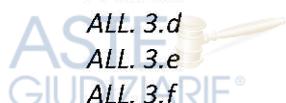
CAPITOLO 5 – ALLEGATI



- TAV. 1** Stato dei luoghi
TAV. 2 Difformità edilizie
 Documentazione fotografica



- ALL. 1** Visura per soggetto
ALL. 1.a Visura storica per soggetto
ALL. 1. b1, 2, 3 Planimetria catastale
ALL. 1.c Elaborato planimetrico presente AdT
ALL. 1.d Elenco immobili
ALL. 2 Visure ipotecarie-conservatoria
ALL. 3 Istanze accesso agli atti
ALL. 3.a Concessione edilizia in sanatoria n° 29/S/2006 del 30.01.2006
ALL. 3.b Concessione edilizia in sanatoria n° 312/S/2007 del 30.07.2007
ALL. 3.c Concessione edilizia in sanatoria n° 311/S/2007 del 30.07.2007
ALL. 3.d Concessione edilizia in sanatoria n° 28/S/2006 del 30.01.2006
ALL. 3.e Concessione edilizia in sanatoria n° 1019/S/2001 del 19.11.2001
ALL. 3.f Nota del Comune di Fiumicino
ALL. 4 Usi Civici- Verbale conferenza servizi
ALL. 5.a, b, c Certificato contestuale e relative istanze
ALL. 6 Atto di compravendita
ALL. 7.a; 7.b Verbali di accesso ai luoghi
ALL. 8 Stralcio di PRG
ALL. 8a Stralcio di PTPR A e B



Non sono state inviate dalle parti osservazioni alla prima stesura.



Civitavecchia, li 30.12.2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino

All. 9 Ricevute invio 1 stesura

