



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 138/2024**

PROMOSSA DA: **XXXXXX**

CONTRO: **XXXXXX**



GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: Dott. Ing. Guglielmo Pepi

CUSTODE: Avv. Roberta Donti



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.



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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Esperto alla Stima nel procedimento n° 138/2024, esecuzione immobiliare promossa da **XXXXX** contro **XXXXX**.

Lo scrivente fu incaricato nell'udienza del 04 settembre 2024 dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio ed accettò l'incarico, prestando contestuale giuramento in modalità telematica, in data 13/09/2024.

Quindi il Giudice dispose che almeno 40 giorni prima dell'udienza la relazione fosse inviata al creditore, al debitore ed al Custode per averne le rispettive osservazioni entro giorni 10.

Dispose che lo scrivente dovesse depositare telematicamente la relazione definitiva almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali ebbe luogo in data 16 ottobre 2024, previo appuntamento con l'esecutato possessore del bene concordato dalla custode Avv. Roberta Donti.

L'udienza, in presenza del perito stimatore, è stata fissata al 17/12/2024, avanti al Giudice Dott. Stefano Palmaccio, come da provvedimento di nomina in data 04/09/2024.

Su istanza di proroga dello scrivente esperto estimatore, l'udienza veniva rinviata al 25 febbraio 2025; su ulteriore istanza di proroga dovuta al negativo esito dei tentativi di accesso agli atti presso il Comune di Fiumicino, il Giudice rinviava l'udienza al 27 maggio 2025, disponendo che i termini per il deposito della perizia fossero computati a ritroso dalla nuova data di udienza.

L'immobile da stimare si trova in Comune di Fiumicino (RM), località Aranova, alla Via Ploaghe n° 45 - 47. Era quindi presente al sopralluogo una dei due comproprietari, la Sig.ra XXXXX, la quale dichiarava di avere il possesso della unità immobiliare pignorata dove attualmente è provvisoriamente domiciliata in quanto assegnatale dal Tribunale di Civitavecchia a seguito di separazione legale dal marito, Sig. XXXXXX, avvenuta in data 07/11/2012; consentiva l'accesso per i rilievi metrici e fotografici necessari. Anche se richiesta in tal senso, la Signora non produceva documentazione attestante la separazione (non segnalata sulle certificazioni anagrafiche), né l'assegnazione della casa o quanto meno gli estremi.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	13 settembre 2024	Accettazione e giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	10/20 sett. 2024	consultazione telematica atti e download	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	16 sett 2024	Planimetrie, visure storiche catastali, estratto di mappa degli immobili	CI
	Conservatoria			
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	10/09/2024	Localizzazione immobile	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	La documentazione urbanistica è avvenuta solo dopo accesso personale dello scrivente presso il Comando di Polizia Giudiziaria Locale e presso l'Ufficio Urbanistica in data 01 aprile 2025. Dopo breve ricerca negli archivi comunali da parte dei responsabili, è stata prelevata in data 8 aprile 2025 dallo scrivente presso il Comune di Fiumicino. Ciò in seguito ad istanza di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 4 novembre 2024 e dopo innumerevoli solleciti a fornire la documentazione inerente il progetto approvato, comprensiva di elaborato grafico, agibilità, dichiarazione di inizio lavori e Permesso di Costruire.		E
UNIV. AGRARIA		Non esistono Usi Civici su tutto il territorio comunale di Fiumicino. Si allega documentazione		H
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesti planimetria interna, visura storica, estratto di mappa		CI
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Non esistenti		
ANAGRAFE		Richiesti e prelevati a cura della custode certificati anagrafici di stato civile, di stato di famiglia e di matrimonio. <u>Non risulta riportata la separazione dichiarata dalla XXXX.</u> La situazione non influisce sull'esito della perizia in quanto dai documenti in atti risulta che entrambi i coniugi sono proprietari al 50% ed entrambi sono pignorati		G
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	1° Sopralluogo (con la Custode)	16/10/2024	Positivo: Eseguiti i necessari rilievi	F verbale sopralluogo
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza	27/05/ 2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si/No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		Si	

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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	05/08/2024		SI
Segnalazioni al Giudice: E' stata depositata in atti dal Creditore la relazione del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza. Il Notaio rappresenta che l'esecutato XXXXX è comproprietario, assieme alla Signora XXXXX, nell'edificio particella 921 del foglio 307 del Comune di Fiumicino, delle unità immobiliari sub 3, sub 5, sub7 e sub 8. Ciascuno per un mezzo della piena proprietà. Non è stata depositata dal Creditore la visura storica ma l'Esperto ne ha estratto copia presso l'Agenzia del Territorio.				SI

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli Immobile :

- ✓ Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 3 – cat A/10 – classe 1 – vani 2,5 – rendita € 1.833,42 – piano S1, T

- ✓ Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 5 – cat C/6 – classe 12 – consistenza 25 mq – superficie catastale mq 30 – rendita € 100,71 – piano S1
- ✓ Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 7 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T
- ✓ Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 8 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T

IPOTECHE:

IPOTECA VOLONTARIA n. 6565 del 12/04/2006 a favore della Banca di Roma SpA e contro Soc. MIKIPAKO Costruzioni con atto Dott. Martirani Luigi, Notaio in Roma, del 07 aprile 2006, rep. n. 9479/5365 gravante su immobili di cui al sub 3 ed al sub 5.

IPOTECA VOLONTARIA N. 16284 del 10/07/2007 a favore della Banca Popolare di Bergamo SpA con sede in Bergamo e contro XXXXX e XXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata anni 30, come da atto Dott. Martirani Luigi, Notaio in Roma, del 24 giugno 2007, rep. n. 11763/6711

PIGNORAMENTI:

Pignoramento Immobiliare n. 32332 del 31/07/2024 del Tribunale di Civitavecchia a favore di ISEO SPV Srl, contro XXXXX, nata a Roma il XXXX e XXXXX nato a Roma il XXXXX,

SEQUESTRI:**DOMANDE GIUDIZIALI:****SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:****ALTRO**

Si segnala che gli immobili risultano intestati a XXXXX e XXXXX per 1/2 ciascuno ed entrambi gli intestatari risultano nel pignoramento.

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
SI	Si
PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Atto pubblico di compravendita a rogito notaio Dott. Martirani Luigi, Notaio in Roma, in data 22/06/2007 rep. 11762/6710, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Roma 2 il 10/07/2007 al n. 27060 a favore di XXXXX pari ad 1/2 di piena proprietà e XXXXX pari ad	

1/2 di piena proprietà e contro MIKI PAKO COSTRUZIONI Srl, con sede in Roma, proprietario dell'intero.

Originariamente beni di proprietà della società Mikipako Costruzioni Srl, con sede in Roma in piena proprietà. per averlo edificato su terreno pervenutole per atto di compravendita a rogito Dott. Martirani Luigi, Notaio in Roma in data 21/05/2003, rep. 5311, trascritto presso Agenzia del Territorio di Roma 2 il 28/05/2003 al n. 15371.

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile:

La Custode ha prelevato dal Ministero dell'Interno Certificato Anagrafico di Matrimonio e Certificato di Stato Civile per il Sig. XXXXX. Risulta che abbia contratto matrimonio a Roma in data 21/04/1996 con la Signora XXXXX. Non è annotata la comunione dei beni che invece risulta dalla visura catastale. Non risulta la separazione legale che la Signora XXXXX ha dichiarato a verbale essere dal 07/11/2012. La situazione non influisce sull'esito della perizia in quanto dai documenti in atti risulta che entrambi i coniugi sono proprietari al 50% ed entrambi sono pignorati. La Signora XXXXX non ha prodotto alcuna documentazione riguardante l'assegnazione del domicilio da parte del Tribunale che pur ha dichiarato esserci.

-e2 - Certificato di matrimonio:

Cfr punto precedente

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

IMMOBILE N. 1 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (RIALZATO) E PIANO INTERRATO

Immobile: Appartamento a destinazione "Ufficio" sub 3	Tipo : Appartamento al piano terra (o rialzato in quanto per l'accesso occorre superare alcuni gradini di una scaletta esterna) e con alcuni vani al piano seminterrato, con destinazione d'uso ad "ufficio-studio professionale", composto da stanza di lavoro, locale accessorio e bagno al piano terra; due locali cantina al piano seminterrato; scala interna di collegamento. Portico esterno da cui si accede all'appartamento. Scala di accesso dal giardino al portico già citato. Vi è un giardino esterno al quale si accede dalla strada e che adduce all'appartamento. Il collegamento tra i locali del piano terra e quelli al piano seminterrato necessita di una servitù di passaggio nel sub 5 con spazio largo 80 cm. Non si è trovato modo di eliminarla. Il costo per la demolizione ed il rifacimento di diversa scala, ad esempio a chiocciola, è dell'ordine di grandezza di almeno due terzi del valore del garage. Si considera che la servitù avrebbe senso solamente se i due immobili venissero venduti separatamente, cosa su cui lo scrivente esprime parere negativo.
---	---

COMUNE		Fiumicino (RM) – Località Aranova						
VIA / CIVICO		Via Ploaghe n° 47						
PIANO/INTERNO		Terra/rialzato e seminterrato						
UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE						
Sala di lavoro al piano terra		mq	16,35					
Camera accessoria al piano terra		mq	10,60					
bagno al P.T.		mq	3,67					
disimpegno al P.T.		mq	2,36					
archivio al piano seminterrato		mq	11,10					
bagno al piano seminterrato		mq	4,33					
disimpegno al piano seminterrato		mq	2,68					
scala interna e sottoscala		mq	3,03					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq	54,12					
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
portico antistante		mq	10,52					
Giardino		mq	107,06					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq	117,58					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica						
CONFINI								
L'immobile oggetto di stima confina con altre proprietà su tre lati; sul quarto lato confina con spazio condominiale che affaccia sulla strada pubblica Via Ploaghe								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
307	921	3		A/10	01	2,5 vani	Totale: mq 64	€ 1.833,42
Indirizzo: Via Ploaghe n° 47, Loc. Aranova - FIUMICINO (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE				Trattasi di unità immobiliare destinata ad ufficio e utilizzata attualmente come abitazione -Discreto stato di conservazione – Pavimento gres beige 33 x 33 nelle camere; piastrelle in tinta chiara decorate nel bagno, laminato plastico grigio in una camera – Finestre in legno colore noce, doppio vetro; Sportelli interni in legno Inferriate esterne – Porte in legno colore noce con specchiature in tavola – Impianto elettrico funzionante in buono stato – Esiste riscaldamento autonomo con calderina allacciata alla rete pubblica del gas; – Impianto idrico funzionante – Vi sono dei locali al piano seminterrato con un accesso mediante scala interna ed altro accesso dal garage. Finestre alte sotto soffitto a vasistas, senza sportelli interni. I locali del piano interrato sono comunicanti con il garage. Tramite la scala interna, dal garage si raggiunge anche il piano rialzato. Quindi, se autorimessa ed appartamento fossero venduti ad aggiudicatari diversi, per collegare i locali del piano terra a quelli sottostanti occorrerebbe stabilire una servitù di passaggio pedonale all'interno del sub 5.				
CARATTERISTICHE ESTERNE				Porzione di villino plurifamiliare ad un piano fuori terra ed uno seminterrato, con portici antistanti le finestre – Accesso da strada pubblica con cancelletto pedonale che immette nel giardino privato e poi con scaletta esterna all'appartamento rialzato – La costruzione, iniziata nel 2004 e terminata nel 2005, è in buono stato di conservazione. Vi è un ampio giardino di proprietà, che però appare				

poco utile data la destinazione di ufficio ma che comunque dà pregio all'intero stabile.

Nel giardino esiste un ampio gazebo in legno lamellare, in carente stato di manutenzione, avente superficie di circa 20 mq, ma è privo di titolo urbanistico. E' stabilmente infisso nel terreno, non è destinato ad esigenze temporanee e quindi non rientra in edilizia libera. E' condonabile mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria. In alternativa, con analoga spesa, può essere demolito e smaltito.

IMMOBILE N. 2 - GARAGE AL PIANO INTERRATO

Immobile:		Tipo :						
Garage/ posto auto – sub 5 piano S1		Locale Garage al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile pavimentata in betonelle che sale fino alla strada pubblica. Il collegamento tra i locali del piano terra e quelli al piano seminterrato necessita di una area di passaggio nel sub 5 con spazio largo 80 cm.						
COMUNE		Fiumicino (RM) – Località Aranova						
VIA / CIVICO		Via Ploaghe n° 45						
PIANO/INTERNO		Seminterrato						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		garage	mq 22,14					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq	22,14					
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
rampa di accesso		mq	29,30					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq	29,30					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica						
CONFINI								
L'immobile oggetto di stima confina con altre proprietà su tre lati; sul quarto lato confina con spazio condominiale che affaccia sulla strada pubblica Via Ploaghe								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
307	921	5		C/6	12	25 mq	Totale: mq 30	€ 100,71
Indirizzo: Via Ploaghe n° 45, Loc. Aranova - FIUMICINO (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Autorimessa al piano seminterrato a cui si accede mediante una rampa carrabile che vi scende dal piano stradale ed è chiusa da un cancello metallico. Il garage è attualmente chiuso con una porta carrabile in legno. Vi è anche un accesso pedonale che immette dalla rampa. Dal garage, mediante una scala interna, si accede ai locali superiori che dovrebbero essere destinati ad ufficio, ma ora sono utilizzati come abitazione. Si accede anche agli altri locali del piano seminterrato facenti parte del sub 3. Il garage ha una finestra alta a soffitto apribile a vasistas								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il garage ha una rampa di accesso di mq 29,30, pavimentata e racchiusa da un cancello metallico. Può essere usata anche come ulteriore posto auto, sia pure provvisorio in quanto impedirebbe								

l'accesso al garage stesso.

Lo scrivente esperto stimatore esprime parere che, pur essendo il garage unità immobiliare autonoma, funzionalmente e catastalmente separata, sia conveniente venderlo in unico lotto assieme agli altri locali ufficio ed ai posti auto esterni

IMMOBILE N. 3 - POSTO AUTO ALL'APERTO

Immobile: Posto auto aperto sub 7		Tipo : Posto auto esterno al cancello, di proprietà esclusiva, all'aperto non identificato da strisce o termini di confine. Pavimento in asfalto. Interno a cortiletto parzialmente recintato. Il parcheggio è antistante al cancello carrabile.						
COMUNE		FIUMICINO (RM) loc. Aranova						
VIA / CIVICO		Via Ploaghe n° 45A						
PIANO/INTERNO		Terra						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Posto auto	mq 13,25					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq	13,25					
			SUPERF. CALPESTABILE					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica						
CONFINI								
L'immobile oggetto di stima confina con proprietà privata condominiale su tutti i lati.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
307	921	7	1	C/6	8	12 mq	mq 12	€ 26,03
Indirizzo: Via Ploaghe n° 45A, Fiumicino (RM) – loc. Aranova								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Posto auto esterno al cancello, di proprietà esclusiva, all'aperto non identificato da strisce o termini di confine. Pavimento in asfalto. Interno a cortiletto parzialmente recintato. Il parcheggio è antistante al cancello carrabile								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

IMMOBILE N. 4 - POSTO AUTO ALL'APERTO

Immobile: Posto auto aperto sub 8		Tipo : Posto auto esterno al cancello, di proprietà esclusiva, all'aperto non identificato da strisce o termini di confine. Pavimento in asfalto. Interno a cortiletto parzialmente recintato. Il parcheggio è antistante al cancello carrabile.						
COMUNE		FIUMICINO (RM) loc. Aranova						
VIA / CIVICO		Via Ploaghe n° 45B						
PIANO/INTERNO		Terra						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Posto auto	mq 13,25					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq	13,25					
		SUPERF. CALPESTABILE						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica						
CONFINI								
L'immobile oggetto di stima confina con proprietà privata condominiale su tutti i lati.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
307	921	8	1	C/6	8	12 mq	mq 12	€ 26,03
Indirizzo: Via Ploaghe n° 45B, Fiumicino (RM) – loc. Aranova								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Posto auto esterno al cancello, di proprietà esclusiva, all'aperto non identificato da strisce o termini di confine. Pavimento in asfalto. Interno a cortiletto parzialmente recintato. Il parcheggio è antistante al cancello carrabile								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte	
Immobile:	
✓ Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 3 – cat A/10 – classe 1 – vani 2,5 – rendita € 1.833,42 – piano S1, T	
✓ Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 5 – cat C/6 – classe 12 – consistenza 25 mq – superficie catastale mq 30 – rendita € 100,71 – piano S1	
✓ Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 7 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq –	

superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T

- ✓ Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 8 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

Immobile ...

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e le visure catastali aggiornate.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile ...

- ✓ Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 3 – cat A/10 – classe 1 – vani 2,5 – rendita € 1.833,42 – piano S1, T
- ✓ Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 5 – cat C/6 – classe 12 – consistenza 25 mq – superficie catastale mq 30 – rendita € 100,71 – piano S1

Le planimetrie catastali esistenti relative al piano terra ed al piano seminterrato, presentate in catasto il 25/05/2005, prot. RM0392270, non sono coincidenti con quelle del rilievo in sito per quanto riguarda la scala interna dal piano terra a quello seminterrato ed anche per la conformazione interna lievemente difforme dal progetto approvato. Si è detto che non è economicamente conveniente una modifica della scala come quella riportata in

progetto. Occorrerebbe imporre una servitù di passaggio nel garage sub 5 laddove i beni fossero venduti separatamente.

Lo scrivente Esperto non può procedere ad una rettifica catastale perché ciò richiede la preventiva regolarizzazione urbanistica.

- ✓ Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 7 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T
- ✓ Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 8 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T

Le planimetrie catastali esistenti dei due posti auto ora citati, consistenti in due rettangoloidi affiancati, interni al cortile condominiale che affaccia sulla Via Ploaghe, possono considerarsi coincidenti con lo stato di fatto.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile

- ✓ Appartamento a destinazione “Ufficio” in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 3 – cat A/10 – classe 1 – vani 2,5 – rendita € 1.833,42 – piano S1, T
- ✓ Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 5 – cat C/6 – classe 12 – consistenza 25 mq – superficie catastale mq 30 – rendita € 100,71 – piano S1
- ✓ Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 7 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T
- ✓ Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 8 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T

E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale per i beni pignorati.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'edificio sorge nel centro urbano in area destinata ad edilizia residenziale. Zona O di PRG e pertanto edificabile. Non sussistono sul lotto vincoli paesaggistici.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

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

In seguito alla richiesta di accesso agli atti rivolta dall'esperto stimatore al Comune di Fiumicino, l'Ufficio Urbanistica ha rilasciato copia dell'ultimo progetto approvato, consistente in uno stralcio dell'elaborato grafico, copia del Permesso di Costruire n. 202 del 04/11/2004, della Variante al progetto presentata dal costruttore e venditore Mikipako Costruzioni Srl in data 09 giugno 2005, prot. 35264 e la certificazione del Comune di inizio lavori all' 11 novembre 2004 e di ultimazione al 20 giugno 2005.

Per la variante non risulta che sia stato rilasciato un nuovo Permesso di Costruire, Rilevato che è stata presentata in Comune undici giorni prima dell'ultimazione dei lavori, si ritiene che sia stata considerata come variante di assestamento finale.

Il progetto prevede la costruzione di un ufficio (quello oggetto di perizia) e di due abitazioni (estrane alla procedura esecutiva).

L'appartamento sub 3, da adibirsi ad ufficio, con alcuni vani al piano terra ed altri, previsti come cantine, al piano seminterrato, riportato sul progetto approvato, non appare pienamente conforme allo stato attuale riscontrato dall'esperto stimatore e neanche alla planimetria catastale. Trattasi di difformità della ripartizione interna: dimensione dei vani, a volte rientranti nelle tolleranze ammesse, conformazione della scala interna, conformazione del disimpegno al piano seminterrato; il portico, completamente aperto sul progetto, è stato invece chiuso con bassi parapetti e infissi a vetri di tipo fisso. Per la verità sul progetto approvato e sulla planimetria catastale il portico è addirittura senza parapetto; ma deve ritenersi essere un errore grafico in quanto affaccia su spazi a quota più bassa.

Neanche l'autorimessa sub 5 è conforme al progetto approvato in quanto alla ripartizione interna, ma è conseguenza delle irregolarità già descritte per il confinante sub 3.

Trattasi comunque di irregolarità sanabili con una CILA in Sanatoria e con la demolizione delle chiusure a vetri fissi sulle pareti del portico.

Vi è poi una importante difformità che riguarda sia l'appartamento/ufficio che l'autorimessa: entrambi sono attualmente usati come unica abitazione; ma l'eliminazione dell'abuso dipende solo dalla volontà del possessore. Il sub 3 dovrà essere adibito ad ufficio commerciale e/o studio professionale, con i vani al sotterraneo adibiti a cantina, deposito o simile. Il sub 5 dovrà essere utilizzato come garage C/6.

Non occorrono in proposito opere edilizie particolari, autorizzazioni o spese.

Occorrono spese invece per la Cila in sanatoria, per la demolizione delle vetrine del portico, per pratiche comunali e aggiornamenti catastali oltre alle sanzioni.

Non si sono rilevate difformità per i posti auto all'aperto identificati catastalmente sub 7 e sub 8.

Nella corte giardinata è stato realizzato un gazebo in legno senza alcun titolo edilizio e però si ritiene che fosse necessario in quanto non ricorrono i requisiti per considerarlo in edilizia libera. Questo dovrà essere demolito oppure regolarizzato con Permesso di Costruire in sanatoria. Si ritiene che i costi della demolizione e dell'alternativa regolarizzazione si equivalgano.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Negli archivi comunali, è stata reperita la richiesta del certificato di abitabilità del fabbricato presentata dal costruttore in data 13 ottobre 2005, prot. 63485. In data 02 dicembre 2005, lo stesso costruttore, considerato che fossero trascorsi 45 giorni dall'istanza senza risposta del Comune e che pertanto si potesse intendere il silenzio assenso, inviava allo stesso Comune, che la protocollava al n. 77842, una propria dichiarazione di ritenere attestata la domanda di abitabilità.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi** (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**Immobile**

- ✓ tutti gli immobili del pignoramento da vendersi, a parere dello scrivente, in unico lotto

Difformità edilizie:

Si rimanda ai quesiti 4C e 4D sopra esposti.

Sanabilità:

Si è già rappresentato che le difformità interne consistono nella diversa ripartizione interna degli ambienti e sono sanabili con una CILA in sanatoria o con un Permesso di Costruire in sanatoria ove si voglia regolarizzare anche la tettoia in legno. Occorre in proposito far redigere un progetto perfettamente corrispondente allo stato di fatto e presentarlo al Comune di Fiumicino. Da indagini svolte dall'esperto stimatore presso l'ufficio competente, è risultato che nella zona al momento non sussistono vincoli paesaggistici

Il costo per la CILA o il PdC in sanatoria, comprese le sanzioni e le spese comunali e catastali conseguenti, si stima in € 4.000,00..

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		NO
Vincolo storico:		NO
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		NO
Vincolo di indivisibilità:		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali**Spese fisse di gestione o manutenzione:**

Gli immobili non fanno parte di un condominio costituito. La Signora XXXXX ha dichiarato che vengono pagate delle spese consortili al Consorzio "Valle Coppa", consistenti in circa 100 € l'anno e che non ha debiti verso lo stesso.

Il CTU non è riuscito a rintracciare il detto consorzio. Si è avuta notizia che sia stato sciolto.

Spese straordinarie già deliberate:**Spese condominiali:**

Altro:
//

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

Su tutto il territorio comunale di Fiumicino non sussistono vincoli da Usi Civici o altri gravami. Vedere documentazione allegata

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 3 – cat A/10 – classe 1 – vani 2,5 – rendita € 1.833,42 – piano S1, T Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 5 – cat C/6 – classe 12 – consistenza 25 mq – superficie catastale mq 30 – rendita € 100,71 – piano S1 Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 7 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 8 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T	In uso e possesso da parte della Signora XXXXXX, comproprietaria.	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento a destinazione "Ufficio" Autorimessa al piano seminter. Posto auto aperto sub 7 Posto auto	XXXXX, nata a Roma il XXXXX XXXXX nato a Roma il XXXXX	Atto pubblico di compravendita a rogito Dott. Martirani Luigi, Notaio in Roma, in data 22/06/2007 rep. 11762/6710, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Roma 2 il 10/07/2007	Pignoramento Immobiliare n. 32332 del 31/07/2024 del Tribunale di Civitavecchia a favore di XXXXX, contro XXXXX, nata a Roma il XXXXX e XXXXX nato a Roma il XXXXX, (Vedi certificaz. notarile in

aperto sub 8		al n. 27060 a favore di XXXXX pari ad 1/2 di piena proprietà e XXXXX pari ad 1/2 di piena proprietà.	atti).
---------------------	--	--	--------

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile LOTTO 1	Intestatario/De stinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento a destinazione "Ufficio" Autorimessa al piano seminter. Posto auto aperto sub 7 Posto auto aperto sub 8	XXXXX, nata a Roma il XXXXX XXXXX nato a Roma il XXXXX	Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 3 – cat A/10 – classe 1 – vani 2,5 – rendita € 1.833,42 – piano S1, T Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 5 – cat C/6 – classe 12 – consistenza 25 mq – superficie catastale mq 30 – rendita € 100,71 – piano S1 Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 7 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12 – rendita € 26,03 – piano T Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B, in catasto al foglio 307 – part 921 – sub 8 – cat C/6 – classe 8 – consistenza 12 mq – superficie catastale mq 12	1/1	Atto pubblico di compravendita a rogito Dott. Martirani Luigi, Notaio in Roma, in data 22/06/2007 rep. 11762/6710, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Roma 2 il 10/07/2007 al n. 27060 a favore di XXXXX pari ad 1/2 di piena proprietà e XXXXX pari ad 1/2 di piena proprietà.

		- rendita € 26,03 – piano T	
--	--	-----------------------------	--

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Appartamento ed autorimessa: Vista la conformazione dell'appartamento a destinazione ufficio, costituito da due vani e bagno oltre ad un portico esterno al piano terra e da altri vani con stessa destinazione al piano seminterrato, questi ultimi in comunicazione con il garage; visto che la scala interna di collegamento tra piano terra e piano sottostante affaccia nel locale autorimessa, talchè per raggiungere i vani del sub 3 occorrerebbe istituire una servitù di passaggio nel garage ove fosse di altra proprietà si ritiene che i beni detti non possano essere suddivisi o separati. Pertanto si esprime giudizio di non divisibilità dell'immobile. Posti auto all'aperto: in effetti i due posti auto all'aperto, catastalmente distinti in sub 7 e sub 8 della particella 921, potrebbero essere venduti a parte. Ma il loro valore economico che si vedrà in seguito essere modesto e la loro scarsa appetibilità sul mercato locale, anche ai fini di economia di gestione dell'asta, lo sconsigliano.
- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Per quanto sopra riportato ed inoltre considerato che il piccolo appartamento a destinazione ufficio /studio professionale ha locali in entrambi i piani, che l'autorimessa potrebbe essere funzionale per una attività commerciale o professionale, che fa parte del cespite anche un cortile /giardino che può dare pregio all'insieme; considerato ancora che non avrebbero probabilità di fruttuosa vendita i due posti auto inglobati in uno spazio condominiale che li interclude, si esprime un giudizio di indivisibilità del compendio pignorato.
Più lotti:

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

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

STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO N. 1

Immobile N° 1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47,	mq 71,48	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 71,48

Accessori	Portico	mq 10,52	0,25	mq 2,63
	Sup. giardinata	mq 107,06	0,15	mq 16,06
			Superficie commerciale	mq 90,17

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso ufficio di medio taglio, costituito da due vani ed un bagno, oltre ad un portico esterno anteriore ed un'area giardinata di circa 107 mq al piano terra. Vi sono poi altri due locali cantina al piano seminterrato, collegati al piano terra mediante una scala interna. Detti ultimi locali hanno accesso anche dal garage che li fiancheggia. Lo stabile è parte di un villino plurifamiliare. Il giardino ha accesso da uno spazio condominiale che poi porta sulla Via Ploaghe.

Nel giardino esiste un grande gazebo in legno lamellare avente superficie di circa 20 mq, ma è privo di titolo urbanistico. E' stabilmente infisso nel terreno, non è destinato ad esigenze temporanee e quindi non rientra in edilizia libera. E' condonabile mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Pur tuttavia il fatto costituisce una difformità dal progetto approvato.

(Metodo di confronto).

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico dell'appartamento se ne è determinata la superficie commerciale.

Si è considerato che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni di mercato ordinarie per abitabilità e godimento e che quelle dell'immobile da stimarsi siano rispondenti a dette caratteristiche.

Pertanto nel caso presente non si sono stimate spese straordinarie di adeguamento da porre in detrazione dal valore ordinario.

Il valore di stima sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

Valori di stima

Nel periodo gennaio/ marzo 2025 si è eseguita una ricerca di mercato per avere

indicazioni sui prezzi dei locali ad uso residenziale nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata. Non si è rinvenuto un mercato significativo di immobili ad uso studio professionale o commerciale.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nella zona urbana periferica di Aranova, gli appartamenti residenziali di medio pregio costano 1.650/ 2.000 €/mq. Aumentano e variano da 2.200/2.800 anche a valori significativamente più alti quelli in zona più centrale e prossima alla Statale Aurelia, specie se di taglio piccolo/medio. Nella zona non si è riscontrato un mercato attivo di appartamenti destinati ad ufficio o commerciale. Per cui occorre fare riferimento iniziale ad immobili residenziali, apportando al rispettivo valore di mercato adeguamenti e correzioni.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47,	Val. locali	Min. 1.650 ÷ Max. 2.000	€/mq 1.825,00	€/mq 1.800,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

L'appartamento, si trova in normale stato di manutenzione, necessitando tutt'al più di pulizia e di ritinteggiatura, interventi usuali quando si acquista una casa usata di non particolare pregio; la costruzione risale al periodo 2004/2005. E' di media taglia, con superficie commerciale di mq 90,17.

Ha ingresso indipendente, con giardino antistante, chiuso da recinzione e cancello, ma tale caratteristica rappresenta quasi l'ordinarietà dei casi, per cui non comporta aumenti o diminuzioni del prezzo. Non si considera il valore apportato dal gazebo descritto in quanto privo di titolo autorizzatorio e le spese di sanatoria potrebbero coincidere con il valore attuale.

Invece, considerata la destinazione urbanistica di ufficio (categoria catastale A/10) il valore deve stimarsi inferiore a quello residenziale, perché in zona non c'è mercato significativo e attivo di uffici o studi professionali. Inoltre l'ubicazione è periferica nel borgo di Aranova e l'immobile molto probabilmente sarà acquistato per essere abitazione. Però la rendita catastale è molto alta e ciò comporta elevate spese per IMU, TARI, acqua, gas, elettricità, ecc. Ne consegue che l'immobile non è appetibile e il valore necessariamente scende almeno del 20%. Nel presente caso si può determinare il valore **fissandolo ad € 1.500,00 per mq.**

RISCHIO VIZI OCCULTI

Si deve infine apportare una riduzione al prezzo per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

Secondo la disciplina classica dell'estimo le compensazioni del valore di stima per rischi di danni di vario genere, non debbono applicarsi come indennizzo attuale e certo di un danno futuro ed incerto, ma vanno calcolate mediante una relazione matematica statistica tra la probabilità che l'evento dannoso si verifichi e l'entità del danno probabile.

Nel caso di rischio di vizi occulti in un immobile già in uso da anni, di semplice tecnologia e costituzione, la probabilità che essi si manifestino entro i termini prescrizione è modesta e l'entità del danno può essere contenuta in poche centinaia o migliaia di euro.

Altra cosa è la fatiscenza e l'invecchiamento delle strutture e degli impianti, che può verificarsi nel tempo, ma ovviamente si tratta di vizi prevedibili adoperando la normale diligenza e dei quali si tiene conto nell'assegnazione del valore di mercato.

Si considera in proposito che è poco probabile che nell'appartamento di cui trattasi, in corrente stato d'uso come abitazione, possano esserci ingenti vizi al momento occulti. Si stima congrua una riduzione del prezzo del 5%.

DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITA' URBANISTICA

Per l'appartamento detto si sono rinvenute irregolarità urbanistiche che riguardano la chiusura a vetri fissi del portico d'accesso ed inoltre la difformità della scala e dei locali interni. Quindi si considerano deprezzamenti in proposito pari al costo delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica.

Si è già detto della irregolarità del gazebo stabile in legno; si valuta che le spese per l'eventuale sanatoria o per l'abbattimento e lo smaltimento possano congruare il valore monetario della struttura.

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47	90,17	1.500,00	€ 135.255,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 135.255,00

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**Computo dei costi**

Rimozione delle vetrature di chiusura del portico e smaltimento	€ 2.500,00
Spese per Cila o Permesso di Costruire in sanatoria delle difformità interne sanabili, comprese sanzioni	€ 4.000,00

- Altri tipi di detrazione -*Descrizione:*

Detrazione per vizi occulti 5% sul valore di mercato	€ 6.750,00
--	------------

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) - Arrotondato

Immobile	€	Euro/00
Appartamento a destinazione "Ufficio" in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 47	€ 122.000,00	Centoventiduemila/00

STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO N. 2

Immobile N° 2	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via	mq 28,02	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 22,00

Ploaghe n. 45, – piano S1				
Accessori	Rampa di accesso	mq 29.30	0,25	mq 7,32
			Superficie commerciale	mq 35,34
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i> L'immobile oggetto di stima è costituito da un garage al piano seminterrato a cui si accede mediante una rampa carrabile che vi scende dal piano stradale ed è chiusa da un cancello metallico. Il garage è attualmente chiuso con una porta carrabile in legno. Vi è anche un accesso pedonale che immette dalla rampa. Dal garage, mediante una scala interna, si accede ai locali superiori che dovrebbero essere destinati ad ufficio, ma ora sono utilizzati come abitazione. Si accede anche agli altri locali del piano terra facenti parte del sub 3. Il garage ha una finestra alta a soffitto apribile a vasistas. Il garage ha una rampa di accesso di mq 29,30, pavimentata e racchiusa da un cancello metallico. Può essere usata anche come ulteriore posto auto, sia pure provvisorio in quanto altrimenti impedirebbe l'accesso al garage stesso. Lo scrivente esperto stimatore esprime parere che, pur essendo il garage unità immobiliare autonoma, funzionale e catastalmente separata, sia conveniente venderlo in unico lotto assieme agli altri locali ufficio ed ai posti auto esterni. Ciò anche valutato che in caso di vendita a diverso aggiudicatario dovrebbe istituirsi una servitù di passaggio a favore dell'appartamento sub 3 (Metodo di confronto). Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima. Mediante un rilievo planimetrico dell'appartamento se ne è determinata la superficie commerciale. Si è considerato che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni di mercato ordinarie per abitabilità e godimento e che quelle dell'immobile da stimarsi siano rispondenti a dette caratteristiche. Pertanto nel caso presente non si sono stimate spese straordinarie di adeguamento da				

porre in detrazione dal valore ordinario.

Il valore di stima sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

Valori di stima

Nel periodo gennaio/ marzo 2025 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi dei locali ad uso magazzino, autorimessa e similari nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata, ma non esiste un mercato attivo per le dette destinazioni d'uso.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nella zona urbana periferica di Aranova, i locali destinati a servizi costano 800/ 1.000 €/mq. Aumentano sino ad € 1.200/1.300 in zona più centrale e prossima alla Statale Aurelia.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq		Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, – piano S1	Val. locali	Min. 800 ÷ Max. 1.000	€/mq 900,00	€/mq 900,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

Considerato che anche in un ufficio privato o studio, posto in una zona caratterizzata da strade strette e carenza di parcheggi, sia molto comodo avere un box auto a disposizione e che addirittura nella rampa può parcheggiare provvisoriamente un altro veicolo, si stima un valore superiore alla media ed anche al massimo riscontrato in zona. Nel presente caso si può determinare il **valore fissandolo ad € 1.100,00 per mq.**

RISCHIO VIZI OCCULTI

Si valuta che nella struttura in argomento, di semplice conformazione, senza problemi statici, fornita del solo impianto elettrico di illuminazione che lo stimatore ha riscontrato funzionante, anche se ormai vetusto, il rischio di vizi occulti non sussista.

DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITA' URBANISTICA

Nel garage in argomento sono state rinvenute diversità delle suddivisioni e dimensioni interne che sono le stesse considerate per l'appartamento ad uso ufficio sub 3 per le quali già si sono valutate le spese di regolarizzazione. Quindi nulla da mettere in detrazione per l'autorimessa. Comunque c'è l'evidente abuso della destinazione d'uso variata da garage a abitazione. Tale difformità si può facilmente risolvere con la sola volontà di adibire il locale a garage.

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, - piano S1	35,34	1.100,00	€ 38.874,00

Valore di Mercato in cifra tonda

€ 39.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Costi già considerati e detratti per l'immobile principale

- Altri tipi di detrazione -

Descrizione:

Detrazione per vizi occulti sul valore di mercato

nessuna

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) - Arrotondato		
Immobile	€	Euro/00
Garage/ posto auto chiuso in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45, – piano S1	€ 39.000,00	trentanovemila/00

STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO N. 3

Immobile N. 3 Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A,	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 12,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 12,00
Accessori			
		Superficie commerciale	mq 12,00

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un posto auto esterno al cancello, di proprietà esclusiva, all'aperto non identificato da strisce o termini di confine, posto all'interno di un cortile condominiale del villino plurifamiliare. Pavimento in asfalto. Interno a cortiletto parzialmente recintato. Il parcheggio è antistante al cancello carrabile.

Valori di stima

Nel gennaio -marzo 2025 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi dei posti auto, sia nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata. Si è rilevato che in zona non c'è un attivo mercato di compravendita o di affitto di posti auto del tipo di quello in studio.

Per analogia con altri mercati e per propria esperienza lo scrivente premette che tale valutazione in genere non si determina a metro quadro, ma a corpo, distinguendo fra quelli

di usuale grandezza per un veicolo di medie dimensioni oppure più grandi per diverse esigenze.

In zona un posto auto all'aperto vale, a corpo, da 1.000 a 2.500 euro.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A,	Val. locali	Min. 1.000 ÷ Max. 2.500	€/mq 1.750,00	€/mq 1.750,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

Nella zona di Aranova - Fiumicino non c'è un attivo mercato di compravendita o affitto di posti auto. Comunque la zona circostante, costituita da strade pubbliche strette, aree condominiali e private chiuse, non consente soluzioni di parcheggio, per cui un posto auto privato appare molto comodo.

Si rappresenta che il posto auto interno al cortile privato, direttamente accessibile dalla strada pubblica non si presta ad essere venduto come lotto a parte. L'esperienza del sottoscritto perito estimatore suggerisce, per analogia ad altre zone, il valore massimo riscontrato in zona **di € 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**

RISCHIO VIZI OCCULTI

Si ritiene che in una così semplice struttura non possa sussistere alcun rischio dell'esistenza di vizi occulti. Pertanto non si apporta alcuna detrazione a garanzia.

DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITA' URBANISTICA

Non è stata rilevata alcuna irregolarità urbanistica

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A	valore a corpo	2.500,00	€ 2.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

A detrarre spese per la sanatoria o per demolizione dell'abusivo

- Altri tipi di detrazione -		
<i>Descrizione:</i>		
Detrazione per vizi occulti sul valore di mercato	€	//
Valore di Mercato in cifra tonda	€	2.500,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -		
Immobile	€	Euro/00
Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45A	€ 2.500,00	Duemilacinquecento/00

STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO N. 4

Immobile N. 4		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B,		mq 12,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 12,00
Accessori				
			Superficie commerciale	mq 12,00

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un posto auto esterno al cancello, di proprietà esclusiva, all'aperto non identificato da strisce o termini di confine, posto all'interno di un cortile condominiale del villino plurifamiliare. Pavimento in asfalto. Interno a cortiletto parzialmente recintato. Il parcheggio è antistante al cancello carrabile.

Valori di stima

Nel gennaio -marzo 2025 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi dei posti auto, sia nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata. Si è rilevato che in zona non c'è un attivo

mercato di compravendita o affitto di posti auto del tipo di quello in studio.

Per analogia con altri mercati e per propria esperienza lo scrivente premette che tale valutazione in genere non si determina a metro quadro, ma a corpo, distinguendo fra quelli di usuale grandezza per un veicolo di medie dimensioni oppure più grandi per diverse esigenze.

In zona un posto auto all'aperto vale, a corpo, da 1.000 a 2.500 euro.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B,	Val. locali	Min. 1.000 ÷ Max. 2.500	€/mq 1.750,00	€/mq 1.750,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

Nella zona di Aranova - Fiumicino non c'è un attivo mercato di compravendita o affitto di posti auto. Comunque la zona circostante, costituita da strade pubbliche strette, aree condominiali e private chiuse, non consente soluzioni di parcheggio, per cui un posto auto privato appare molto comodo.

Si rappresenta che il posto auto interno al cortile privato, direttamente accessibile dalla strada pubblica non si presta ad essere venduto come lotto a parte. L'esperienza del sottoscritto perito estimatore suggerisce, per analogia ad altre zone, il valore massimo riscontrato in zona **di € 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**

RISCHIO VIZI OCCULTI

Si ritiene che in una così semplice struttura non possa sussistere alcun rischio dell'esistenza di vizi occulti. Pertanto non si apporta alcuna detrazione a garanzia.

DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITA' URBANISTICA

Non è stata rilevata alcuna irregolarità urbanistica

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B	valore a corpo	2.500,00	€ 2.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
A detrarre spese per la sanatoria o per demolizione dell'abusivo		
- Altri tipi di detrazione -		
<i>Descrizione:</i>		
Detrazione per vizi occulti sul valore di mercato	€	//
Valore di Mercato in cifra tonda	€	2.500,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -		
Immobile	€	Euro/00
Posto auto aperto in Comune di Fiumicino, località Aranova, Via Ploaghe n. 45B	€ 2.500,00	Duemilacinquecento/00

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

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' per tutti gli immobili

Elemento non richiesto

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Lo scrivente esperto riassume qui di seguito un quadro dei beni stimati con i rispettivi valori di stima assegnati per comparazione.

IMMOBILE	VALORE in €
Appartamento con destinazione d'uso legittima a Ufficio – Studio privato, con giardino civico 47	122.000,00
Garage al piano seminterrato civico 45	39.000,00
Posto auto all'aperto civico 45A	2.500,00
Posto auto all'aperto civico 45B	2.500,00
Valore totale del compendio	166.000,00

Si conferma il parere di opportunità e convenienza a vendere tutti i beni in un unico lotto, in quanto le rispettive funzionalità appaiono pienamente correlate.

OSSERVAZIONI DI PARTE

Non sono pervenute al sottoscritto esperto stimatore osservazioni di parte



Civitavecchia, lì 28 aprile 2025



L'ESPERTO ALLA STIMA
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

(Numerazione utilizzata nella Perizia)



- A1) Planimetrie interne di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata degli immobili
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Certificati di stato civile
- H) Inesistenza Usi Civici

