



## Bozza di perizia tecnica R.G. 168/2021

### Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del G.E. Alessandra Dominici al fine di rispondere ai quesiti di nomina del 19/11/2021 ( all 1 ), redige la presente perizia tecnica inerente l' esecuzione immobiliare R.G. 168/2021.

Lo Scrivente risponderà esclusivamente ai quesiti posti dal G.E., ( all 1 ), come da elencazione di seguito:

1)

- 1) verifiche, 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;

Il fascicolo a parere dello Scrivente risulta essere completo ( all 2 )

2)

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

-In primo luogo,

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 venti 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:

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.

-In secondo luogo, 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).

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.

- In terzo luogo, 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.

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 G.E.

Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva.  
La suddetta è ultraventennale.

I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento erano esatti, sono stati variati dallo Scrivente, attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa., in quanto lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, ( all 3-3a ), risultava essere difforme rispetto alle planimetrie catastali depositate.

#### Dati catastali ante variazione Docfa

- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 15, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 1, cat C/1, classe 8°, mq 50 ( all 4-4a);
- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 17, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 2, cat C/3, classe 1°, mq 110 ( all 4b-4c);
- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 19, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 3, cat C/1, classe 8°, mq 50 ( all 4d-4e);

#### Dati catastali post variazione Docfa

- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 17 - 21, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 504, cat C/2, classe 4°, mq 210 ( all 4f -4g);

Non è necessario effettuare lo stato civile dell' esecutato in quanto trattasi di persona giuridica:

- sas di \_\_\_\_\_ con sede a Fiumicino, CF: \_\_\_\_\_

3)

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 G.E.

Non necessario

4)

- 4) predisponga, 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 di trascritto il-...

**Istrumento Atto pubblico del 27/06/1972, compravendita del Notaio  
rep 953578**

... nato a ... il ... vende il terreno su cui è stato edificato  
quanto in oggetto a ... nato a ... il ...

**Istrumento Atto pubblico del 03/03/2005, compravendita del  
rep 16523/9778**

- ... nato a ... il ... vende gli immobili in oggetto alla  
di ... con sede a Fiumicino, CF:

**Atto di mutamento di ragione sociale del 05/05/2006, del Notaio  
rep 17877**

... con sede a Fiumicino, CF:  
cambiava nome in ... as di ... con sede a Fiumicino, CF:

5)

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

Non necessario

6) 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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;

A seguito dei sopralluoghi effettuati, ( all 3-3a ), si accertava che lo stato dei luoghi risultava essere difforme rispetto alle planimetrie catastali depositate.

I tre locali che costituiscono il piano terra della p.lla 1246, oggetto della presente esecuzione, non esistono:

- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 15, piano T, censito al F 727, p.la 1246, sub 1, cat C/1, classe 8°, mq 50 ( all 4-4a);
- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 17, piano T, censito al F 727, p.la 1246, sub 2, cat C/3, classe 1°, mq 110 ( all 4b-4c);
- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 19, piano T, censito al F 727, p.la 1246, sub 3, cat C/1, classe 8°, mq 50 ( all 4d-4e);

Ma lo stato dei luoghi rilevato al piano terra è quello di un unico locale utilizzato come magazzino e sala hobby, ottenuto mediante fusione delle 3 unità in oggetto.

Anche il prospetto è difforme in quanto i due accessi di quelli che dovevano essere i 2 locali commerciali sono delle finestre.

**Piano terra:**

Corte esclusiva di mq 158;

Superficie netta del locale magazzino: 210 mq

Superficie lorda del locale magazzino: 232 mq

Viste esterne



Viste interne



St. Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi  
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

Firmato Da: ORONZI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 709f99addfea2ed5dda3c9fd1aa7606



Infine ai sensi dell' art 10 D.P.R. 633/1972 non è possibile esercitare l' opzione I.V.A. in quanto il fabbricato è stato ultimato da più di 5 anni da parte dell' impresa costruttrice.

7)

7) 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

I dati catastali dei beni indicati nel pignoramento, ( all 5 ), non corrispondono a quelli attuali, ma hanno in precedenza individuato l' immobile.



Dati catastali indicati nel pignoramento:

- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 15, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 1, cat C/1, classe 8°, mq 50 ( all 4-4a);
- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 17, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 2, cat C/3, classe 1°, mq 110 ( all 4b-4c);
- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 19, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 3, cat C/1, classe 8°, mq 50 ( all 4d-4e);

Dati catastali attuali:

- Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 17 - 21, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 504, cat C/2, classe 4°, mq 210 ( all 4f -4g).

8)

8) 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 ( salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

A seguito dello stato di fatto accertato ho depositato variazione catastale attraverso procedura informatizzata Docfa, nella quale ho riportato la fusione delle 3 UIU ed il cambio di destinazione d' uso, plla RM507616/22 ( all 4f -4g).

9)

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;

Non necessario.

10)

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

Il bene oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato costruito in assenza di licenza edilizia.

La legittimazione urbanistica del bene è data dalle domande di concessione in sanatoria, ai sensi della L 724/94, ( all 8 ):

- P.Ilo 13176 del 28/02/95, dichiarante
- P.Ilo 13177 del 28/02/95; dichiarante'
- P.Ilo 13178 del 28/02/95; dichiarante

Nelle domande di condono, i soggetti istanti, ognuno per i propri diritti, al piano terra dell' edificio, si dichiarano 2 negozi, di 50 mq ognuno, ed un locale artigianale di 110 mq, non ancora ultimati, e gli appartamenti del piano superiore.

Successivamente i tre soggetti istanti delle domande di condono, con istanza di completamento lavori ai sensi della L 47/85, art 35 comma 8 , p.Ilo 3089 del 8/08/97, ( all 7 ), chiedono di completare gli interni.

Oblazioni e oneri sono stati versati parzialmente.

L' aggiudicatario, a seguito dell' accertamento eseguito e della relativa variazione catastale presentata, potrà chiedere la definizione delle istanze di condono ed eseguendo i relativi lavori di ultimazione, ripristinare lo stato dei luoghi e le relative destinazioni d' uso.

Allo stato attuale non è possibile calcolare le integrazioni da versare per ciò che riguarda oblazioni e ed oneri.

11)

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

Dalla documentazione visionata non esistono procedimenti giudiziari sul bene.

12)

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

Dalla documentazione visionata non risulta alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene occupato come accertato in fase di sopralluogo, ( all 3 ).

13)

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

Non necessario

14)

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

Dalla documentazione visionata non ci sono vincoli puntuali.  
Non c'è condominio

15)

15) appuri, sulla scorta 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. 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 ed 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;

Dalla documentazione visionata risulta l'esecutata, la  
con sede a Fiumicino, CF: proprietaria dell'immobile. Per  
cui non necessita di progetto di divisione.

16)

16) 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.

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

17)

17) 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, 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;

La procedura estimativa adottata per la valutazione dell'immobile sito nel Comune di Fiumicino, Via Fossano n° 17 - 21, piano T, censito al F 727, plla 1246, sub 504, cat C/2, classe 8°, mq 210, è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che sarà desunto dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, (O.M.I.), dell'Agenzia delle Entrate, (all 6).

Valore medio a mq per superficie residenziale:  $1.550€ + € 2.300 / 2 = € 1.925,00$

Per i locali di deposito il valore medio sarà pari al 60% del valore del residenziale: € 1.155,00

Per la corte esclusiva il valore medio sarà pari al 10% del valore del residenziale: € 193,00

**V di mercato dell'immobile: € 1.155 X 232 mq + € 193,00 X 158 mq = € 298.454,00 (euroduecentonovantottomilaquattrocentocinquantaquattro/00)**

Roma 15 Novembre 2022

In Fede  
Arch Fernando Oronzi