

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 196/2024

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT./Francesco Vigorito

C.T.U.:

CUSTODE:



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...)

Effetti 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 giudice 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'immobile (121) se non già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

ripubblicazione o ripro

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della verifica del pignoramento la parte esecutaria era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto giuridicamente 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, in caso positivo, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuna e il possibile e necessario 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 è 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'adienza 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 adienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'adienza 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 perizitati, in formato .rft 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 .rft 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'adienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.**

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Il bene oggetto del pignoramento è costituito da sei (6) immobili:

*immobile sito nel Comune di Fiumicino(rm) localit. di Fregene, via Delle Palme 25/26/27/28/29/30, in cui il 3 giugno l'esecutato

nel Catasto fabbricati al foglio 305 particella 1247 sub.3 CAT. A4 CL. 4 VANI 3,5

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15/07/2025	telematica	si
	Fascicolo telematico		telematica	si
	Deposito perizia			si
SISTER (Telematico)	Catasto	16/01/2025	(Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.	ALL. 9
	Conservatoria		(Tipo Ispezione di verifica)	no
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	si
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	si
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	(Concessione, PDC, Collaudo, progetto variante)		ALL. 4-5
COMUNE DI FIUMICINO		(Tipo attestazione usi civici)		ALL. 10
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estratto di mappa, visura, planimetrie		ALL. 9
	Pubblicità Immobiliare	omi		si
	Locazioni	omi		si
ANAGRAFE		Stato civile e residenza		ALL. 7 e 8
NOTAIO	compravendita	notaio	REP. 1232	ALL. 2
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	13/02/2025	(negativo)	ALL. 6-
	Sopralluogo	17/03/2025	(Tipo Positivo)	ALL. 6-
	Accesso atti	21/01/2025	positivo	SI.
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	20/05/2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

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

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

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1		15/01/2025	X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	15/01/2025		X
Segnalazioni al Giudice: La certificazione del notaio [REDACTED], depositata in atti, si estende a ritroso ULTRAVENTENNALE dalla trascrizione del pignoramento (21/10/2024)				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

IPOTECHE:	
Ipoteca volontaria R.G. [REDACTED] trascritta a favore [REDACTED] società coo. erativa - contro [REDACTED] - atto notaio [REDACTED] 1 [REDACTED], durata 20 anni - grava su comune di Fiumicino fg. 305 part.lla 1247 sub. 3	
PIGNORAMENTO:	
Pignoramento immobiliare R.G. [REDACTED] l sede Milano [REDACTED] p. [REDACTED] esso uff. Giudiziario Tribunale di Civitavecchia contro [REDACTED] contro [REDACTED] grava su comune di Fiumicino fg. 305 part.lla 1247 sub. 3	
SEQUESTRI:	
non risultano	
DOMANDE GIUDIZIALE:	
non risultano	
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:	
non risultano	
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)	

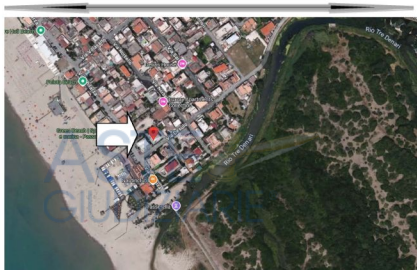
- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
PROVENIENZA (L. F):	
Trascrizione : [REDACTED]	
Formalità [REDACTED] rep [REDACTED] quota pari a 1/1 su immobili comune di Fiumicino fg. 305 part. 1247 sub. 3	
TRASCRIZIONI:	
FORMALITA' [REDACTED] TO Divisione [REDACTED] derivante da divisione	
TRASCRIZIONE:	
formalità [REDACTED] rettifica della nota del [REDACTED] per indicazione delle quote errate	
Trascrizione : successione Formalità [REDACTED] ficio del registro del [REDACTED] quota pari a 1/4 su immobili comune di Fiumicino fg. 305 part. 1247 sub. 3	
Il quadro D della suddetta formalità ri [REDACTED] er 1/2 ciascuno dei due figli avendo il coniuge rinunciato all'eredità con atto [REDACTED]	

Quesito 1.E)

€1 – Certificato di Stato Civile _____ (all.8) libero

€2 – Certificato di matrimonio:
NO

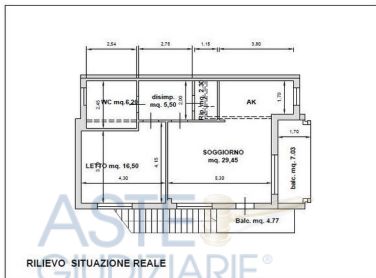


2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile 1	Tipo : Appartamento	
COMUNE	FIUNICINO	
VIA / CIVICO	Via Desulo 7/9 ed B INT. 3	
PIANO/INTERNO	PIANO 1°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. lorda
	APPARTAMENTO	mq 71,00
	Balconi 11,80 x 0,35	mq 4,13
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		Mq. 75,13
Ambienti	SUPERF. CALPESTABILE	
	sogg	Mq 29,45
	camera	Mq 16,50
	bagno	Mq 6,20
	disimp	Mq 5,50
	ripostiglio	Mq 2,30
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq. 59,95
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
	balcone	Mq 7,00
	loggiato	Mq 4,77
	Totale Accessori	Mq 11,80



CONFIDENTIAL

App.to int. 1 P.t., AREA CORTIUAZIA, App.int.4

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

Foglio	p.la	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Costit.	Superficie catastale	Rendita
305	1247	3	2	A4	4	3,5	Totale: mq 77,00 Escl. aree scop: mq 73,00	€ 370,56

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità abitativa appare internamente in stato conservativo buono. La costruzione è Cemento armato tamponatura in Forati risalente al 1960 come da concessione in sanatoria.

I pavimenti sono in ceramica di Buona fattura, nei bagni (dove sono presenti rivestimenti in maiolica colorata a pavimento e pareti) e nella zona cucina (recente pavimento in gres e rivestimenti in maiolica a parete). Serramenti esterni in Alluminio (infissi, finestre, portefinestre) sono in buono stato di conservazione e funzionamento con vetrocamera. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti comunemente in dotazione agli immobili ad uso abitativo (disserviziario, elettrico, tv) è presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a gas metano posta nel Balcone, è presente anche un impianto di condizionatori a Split. Il salone è controsoffittato in cartongesso con installazione di luci a faretti.

L'immobile risulta ammobiliato ed abitato dal debitore.

Documentazione FOTOGRAFICA

Publicazione o riproduzione



soggiorno



Cucina

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



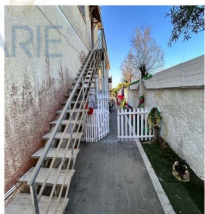
Bagno



Camera



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Via Desulo ingresso area comune civico 9

scala accesso al p.1°

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare composto da n°4 appartamenti , l'accesso da via DESULO n°9 l'accesso carrabile e n°7 accesso pedonale;

attualmente la corte comune in parte è utilizzata ad uso esclusivo dagli appartamenti del Piano Terra, mentre la parte posteriore viene utilizzata come parcheggio comune;

Il fabbricato esternamente rifinito a caprese risulta in uno stato di pessima manutenzione, si accede al piano Primo da una scala esclusiva in ferro e gradini in travertino .

Al piano secondo (lastrico solare comune) è stata edificata abusivamente una abitazione dalla quale si accede dall'interno 4 , detta costruzione è stata oggetto di causa dal Comune e quale è stata emessa ordinanza di demolizione , secondo quanto riferito dalla sig.ra

ripubblicazione o ripro

Data: 11/04/2025 - n. T201370 - Richiedente: CRANEC54R02L192Z

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0798466del 26/10/2005

Planimetria di v.i.e. in Comune di Roma

Via Desulo

civ. 7-9

Identificativi Catastali:

Serione:

Foglio: 305

Particella: 1247

Subalterno: 501

Compilata da:

Rizzuto Giovanni

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Roma

N. 13490

Scheda n. 1

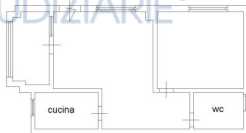
Scala 1:100

PIANO TERRA

Abitazione

h = 3.10

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



© Nuova planimetria in atti

Data: 11/04/2025 - n. T201370 - Richiedente: CRANEC54R02L192Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Calcolo del Fabbricato - Situazione al 11/04/2025 - Comune di FIDUCEANOCIM2977 - c. Foglio 305 - Particella 1247 - Subalterno 501

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Lotto unico

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non sembra possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge".

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene anche se mancanti della corte comune poiché non essendo accatastata come BCNC non appare nella visura ; sarebbe necessario fare una variazione catastale per la costituzione della corte comune.

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

conforme

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: le planimetrie catastali risultano conformi al progetto approvato ma difformi allo stato di fatto, è possibile aggiornare le planimetrie contestualmente alla presentazione della sanatoria edilizia per diversa distribuzione interna.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile è stata acquisita la mappa censuaria All.4

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG Approvato con DGR n°162 del 31/03/2006 , zona B sottozona B2 comparto denominato " Passoscuro" L'area in cui è edificato ricade in zona O (recupero Urbanistico) del PRG stralciato dal comune di Roma e in zon B2a del nuovo PRG.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

non necessita

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il vilino fa parte di un edificio plurifamiliare per il quale il Comune di Fiumicino a rilasciato regolare Concessione edilizia in sanatoria n°234/e/2002.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

np

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

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

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare lo stato dei luoghi , confrontati con gli elaborati approvati e le planimetrie catastali si sono constatate le seguenti difformità:

Al Piano 1 - gli abusi riguardano diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un ak al posto della cucina modifica del bagno e realizzazione di un disimpegno con ripostiglio.

Per detta difformità è possibile richiedere la sanatoria anche se in zona vincolata, inerenti all'interno della perimetrazione urbana dove le norme non si applicano, non vi è aumento di superfici e volumi e non si allargano i confini dei luoghi. E' stata riscontrata una lieve difformità nella sagoma inferiore al 2% ; rientrando quindi nella sanatoria cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 ; per quanto concerne le modifiche interne è possibile presentare una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 . L'area oltre al voto di cui all'art. 34 del PRG è iscritta al catasto dei PA.

dell'autorità di bacino" Aree a pericolo B1 (c.2 art.7 e art.24)"

Possono essere sanate con un art. 6bis CILA / per mancata comunicazione inizio lavori, del dpr 380 abusi minori
Spese tecniche per Cila + nuovo accatamento+ sanzione e diritti a copro € 3500,00

Sovrapposizione



5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo indivisibilità:		X
Vincolo P.A.I.	X	
Vincolo USO CIVICO :		X
Vincolo Pueaggistico		X

Dal punto di vista vincolistico territoriale l'area è soggetta al PTPR art.33 , Vincolo PAI zona Aree a pericolo B1 (c.2 art.7 e art.24)"ricade in zona R3

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

assenti

Spese straordinarie già deliberate:

assenti

Spese condominiali:

assenti

Altro:—

Non sono presenti diritti demaniali ed usi civici vedi certificato All.10

	Libero	Occupato
INTERO COMPENDIO		DALLA PARTE ESECUTATA

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
INTERO COMPENDIO	[REDACTED]	[REDACTED]	Pignoramento immobiliare RG. [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede Milano dell'21/10/2024 [REDACTED] emesso uff. Giudiziario Tribunale di Civitavecchia contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] aveva su comune di Fiumicino fg. 305 part.lla 1247 sub. 3

Descrizione: ASSENTE				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				x
Contratti di locazione				x

OMI=	VAL. MED. €/MQ 6,55	VAL. €/Mq 6.55
BORSINO	VAL. MED. €/MQ 6,56	

Notifica atto di pegnoramento:		Public		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di pegno
Intero		Fg. 305, cap. 1247, sub. 3	1/1	Trascrizione: Fg. 305, cap. 1247, sub. 3

compedio			rep CL 1/1 su immobili comune di Fiumicino fg. 305 part. 247 sub. 3
----------	--	--	--

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Non applicabile

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Non si rilevano possibili ipotesi di divisione tecnicamente autorizzabili

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: immobile sito nel Comune di Fiumicino(rn) via Desulo 7/9 int. 3 piano 1° censito nel Catasto fabbricati al foglio 305 particella 1247 sub.3 CAT. A4 CL. 4 VANI 3,5

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 01	Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiuntiata
Appartamento piano Primo	mq . 71,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 71,00
Balconi	mq . 11,80	35%	Mq 4,13
Corte bene	mq . 104,42	1/4	--
Superficie commerciale			Mq 75,13

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

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Fiumicino, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI), Borsino Immobiliare e le offerte sui vari portali telematici, l'estimatore ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate.

Si è tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di venustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione e ad ogni altra circostanza concomitante, il tutto secondo le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari .

considerato che non sono presenti valori specifici OMI per strutture rurali che è stato preso come riferimento il valore della zona limitrofa costituita da un insediamento urbano rilevante con caratteristiche anche residenziali di valore , il prezzo medio tra il valore min e max è stato escluso , attestandoci sulla media del valore medio

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore min €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Part 293 sub.1 Appartamento	Val. locali	Min. 1500÷ Max. 2300	€/mq 1900,00	€/mq 1900,00
	OMI	Min. 1300 ÷ Max.1900	€/mq 1600,00	
	BI	Min. 1200 ÷ Max. 1900	€/mq 1650,00	

		1873		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –				
$V_m =$				
Descrizione metodo:				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
App.to P.T.	75,13	1700,00	€ 127.721,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 127.700,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4 E) -				
Costo Regularizzazione abuso			€ . 3.500,00	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
- Stima del valore di mercato PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI				
Lotto 1		Locazione	Valore /mq € 6,56	
Determinazione del Bf : trattasi del valore reddito annuo posticipato Rlt- Spese padronali				
Le spese padronali comprendono manutenzioni, tributi, assicurazioni, calcolate forfettariamente pari al 25%				
Determinazione del saggio che per la zona è pari a 0,05				
Canone annuo totale	Mq. 75,13	€/mq 6,56 = € Mese 492,85x 12 = € 5.914,23		
Bf= Rlt- spese		Bf= 5914.23,00 - 25% = € 4435,67		
Valore immobile	Bf /r	4435,67 /0.05= € 88.713,50		

Valore di Mercato in cifra tonda		€ 88.700,00
VALORE STIMA 1	€ 127.700,00	
VALORE STIMA 2	€ 88.700,00	
VALORE MEDIO CALCOLATO	€ 108.000,00	
DETRAZIONE PER SANZIONE	€ 1.000,00	
DETRAZIONE PER PRATICHE TECNICHE	€ 2.500,00	
VALORE FINALE DEL COMPENDIO	€ 104.500,00	

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

Descrizione metodo:	
ESCLUSO	
Valore della nuda proprietà	

VALORE FINALE DEL COMPENDIO ARROTONDATO
€ 105.000,00

Santa Marinella 14/04/2025

Publicazio
Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ripubblicazione o ripro

Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- aveva restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica

- e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- aveva inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e PEO posta elettronica ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, costituito in corso di stesura, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 20.05.2025 ore 12:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

- aveva assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire,

mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [REDACTED] note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al [REDACTED]

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni

dalla data fissata di udienza del 20.05.2025, dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura

datata 12/05/2025, il sottoscritto C.T.U. Esperto del Giudice:

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL 1- DOC. FOTOGRAFICA

ALL 2- ATTO DI COMPRAVENDITA

ALL 3- ESTRATTO DI MAPPA VISURE AGG

ALL 4- CON.ED IN SANATORIA

ALL 5- PROGETTO DI CONDONO

ALL 6- VERBALI ACCESSI

ALL 7- PLANIMETRIA CATASTALE

ALL 8- CERT RESID. STATO FAMIGLIA, STATO CIVILE

ALL 9- VALORI AGENZIE

ALL10- DICH. ASSENZA USI CIVICI

ALL11- RAPPRESENTAZIONE DA PROGETTO

ALL12- RILIEVO STATO DI FATTO

ALL13- SOVRAPPOSIZIONE CON ABUSI RILEVATI

ALL14 VALORI OMI

ALL15 VALORI BORSINO

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro