

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 48/2024**

PROMOSSA DA: **DIANA SPV S.r.l.**

CONTRO:

GIUDICE: **DOTT. Stefano Palmaccio**

C.T.U.: **Arch. J. Stefano Bondesan**

CUSTODE: **Avv. Fabiola Viola**

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 (calpestable) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

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

Descrizione: La presente perizia è stata richiesta dal giudice esecutivo al fine di individuare il corretto prezzo del valore di mercato del compendio pignorato. L'analisi sarà commisurato agli elementi intrinseci ed estrinseci del bene con attenzione particolare all'appetibilità del bene.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/04/2024	ACCETTAZIONE	
	Fascicolo telematico	16/04/2024	CONSULTAZIONE TELEMATICA	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	17/04/2024	Visura catastale e PLN	
	Conservatoria	17/04/2024	Ispezione telematica	
GOOGLE	Localizzazione	17/04/2024	Ortofoto	
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica/ediliza	(Tipo Concessione n)		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Compravendita rep n.151312		
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)

VIA DELLA MURATELLA	Sopralluogo		
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	Si/No	
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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	16/04/2024		D2 completo
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
 - Immobile 01 - Tipo : Appartamento
 - Immobile 02 - Tipo : box auto

IPOTECHE: ISCRIZIONE NN. 26372/5048 del 17/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA ISCRIZIONE NN. 23210/2374 del 08/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE ISCRIZIONE NN. 36900/4567 del 04/08/2014 IPOTECA GIUDIZIALE ISCRIZIONE NN. 36901/4568 del 04/08/2014 IPOTECA GITJDIZIALE ISCRIZIONE NN. 10714/1692 del 25/03/2015 IPOTECA LEGALE
PIGNORAMENTI: TRASCRIZIONE NN. 14397/10723 del 18/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI: TRASCRIZIONE NN. 44923/32358 del 29/07/2022 DOMANDA GIUDIZIALE
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
1. [REDACTED]	No Si

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

4. ITALY CALL S.R.L.,

Si
Si

PROVENIENZA (1. F):

la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 21/11/2002 Numero di repertorio 125959/17428 Notaio GAMBERALE GIOVANNI CARLO Sede ROMA trascritto il 05/12/2002 nn. 52597/37083 da potere di Nato il 07/08/1948 a ROMA Codice fiscale E;

DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO:

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile:

Non ne ricade la casistica

-e2 - Certificato di matrimonio:

Non ne ricade la casistica

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile 01	Tipo : Appartamento							
COMUNE	Fiumicino (Roma)							
VIA / CIVICO	Via della Muratella n.1733							
PIANO/INTERNO	Scala B - Int. 6 - Piano 1°							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Sala						mq 18.65	
	Cucina						Mq 6.00	
	WC						Mq 3.85	
	Letto						Mq 10.50	
	Disimp.						Mq 2.10	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 41.10	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone							Mq 28.00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						Allegato A Planimetrie e doc foto LOTTO 01		
CONFINI								
Confinante con Int.7, int. 5 e vano scala condominiale								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
315	334	16	01	A/2	5	4	Totale: mq 55 Escl. aree scoperte: mq 47	557.77 €
Indirizzo: Via della Muratella 1733 – Comune di Fiumicino – Loc. Aranova								

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento servito da vano scale con ascensore posto al piano 1° di un complesso immobiliare, per una superficie lorda complessiva di 50 mq, composto da sala, cucina, una camera e servizio igienico, con Balcone di 30 mq complessivi, finiture in gress e pareti tinteggiate, finestre in legno con doppio vetro e guarnizioni a tenuta. L'appartamento è da ristrutturare per rinnovo delle finiture, dotato di sistema di riscaldamento con caldaia autonoma e climatizzazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Immobile in cemento armato con finiture a pannelli in cemento con tinteggiatura monocromatica, composto da due accessi suddivisi in scala A e B con area comune di passaggio e rimessa auto nel piano interrato.

Descrizione immobile

Immobile 02		Tipo : Box Auto						
COMUNE		Fiumicino (Roma)						
VIA / CIVICO		Via della Muratella n.1731						
PIANO/INTERNO		Piano S1 - int.7						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Box Auto	mq 16					
			mq					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 16						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegato A Planimetrie e doc foto LOTTO 02						
CONFINI								
Confinante con area di manovra, sub.26 e sub.28								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
315	334	27	1	C/6	12	16	Totale: mq 16 Escl. aree scoperte: mq	€ 64.45
Indirizzo: Via della Muratella 1731 – Comune di Fiumicino – Loc. Aranova								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Box auto con pavimento in klinker e pareti tinteggiate accessibile da un'ampia area di manovra e portone basculante, stato di manutenzione pessimo								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile 01 – Vendita esente dalle imposte IVA
Immobile 02 – Vendita esente dalle imposte IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
La descrizione nel pignoramento è Conforme
Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 01 – Non necessario

Immobile 02 – Non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 01 – Non necessario

Immobile 02 – Non necessario

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG comune di Fiumicino – Zona B3a Zone di completamento

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Richiesta il 03/04/2012 non rilasciata

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 01 - Appartamento

Difformità edilizie:

L'immobile è conforme al P.c. ed alla successiva DIA in variante.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		x
<i>Vincolo storico:</i>		x
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		x
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> € 637,84
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> Non previste
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i> [REDACTED] ha debiti per un totale di 13.854,52 €

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non sussistono diritti demaniali ed usi civici per l'area, si allega verbale di conferenza di servizi del Comune di Fiumicino in merito. Allegato E.02 - ASSENZA USI CIVICI

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 01	X	
Immobile 02	X	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
01	[REDACTED]	Si	si
02	[REDACTED]	Si	Si

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

<i>Descrizione:</i> No				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> No
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
01		F.315 P334 Sub 27	1/1	Si
01		F.315 P334 Sub 16	1/1	Si

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1: Abitazione
Lotto 2: Box auto
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Più lotti: Due lotti

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

• **Superficie commerciale**

Immobile 01 Appartamento piano Primo		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 50	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 50
Accessori	Balcone	mq 30	25 %	Mq 7
			Superficie commerciale	Mq 57
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i> Il metodo della ricerca del valore di mercato è basato sulla comparazione di immobili simili nel mercato e con il calcolo al mq in base alle caratteristiche dell'immobile.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1400 ÷ Max. 1500	€/mq 1500	€/mq 1550
	OMI	Min. 1250 ÷ Max. 1850	€/mq 1550	
	BI	Max. 1651	€/mq 1651	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i> Considerato lo stato manutentivo la raggiungibilità la funzionalità della posizione geografica si considerano attendibili i costi medi individuati.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	57	1550	€ 88.350
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 88.000
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 01 – Appartamento			
Costo Regularizzazione abuso			€ 0,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto	€	Euro/00	
Appartamento	88.000 €	Ottantottomila/00	

• **Superficie commerciale**

Immobile 02		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Box		mq 18	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 18
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 18
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo: Il metodo della ricerca del valore di mercato è basato sulla comparazione di immobili simili nel mercato e con il calcolo al mq in base alle caratteristiche dell'immobile.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 800	€/mq 800	€/mq 1000
	OMI	Min. 800 ÷ Max. 1200	€/mq 1000	
	BI	Min. 864 ÷ Max. 1200	€/mq 1065	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Considerato lo stato manutentivo la raggiungibilità la funzionalità della posizione geografica si considerano attendibili i costi medi individuati.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Box auto	18	1000	€ 18.000
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 18.000
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 01 – Appartamento			
Costo Regularizzazione abuso			€ 0,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 02	€	Euro/00	
Box	18.000 €	diciottomila/00	

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Comune, li Fiumicino data 10/09/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. J Stefano Bondesan

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegato A Planimetrie e doc foto Lotto 01
Allegato B Planimetrie e doc foto Lotto 02
Allegato C - Descrizione Catastale Lotto 01
Allegato C - Descrizione Catastale Lotto 02
Allegato D - Descrizione Lotto 01
Allegato D - Descrizione Lotto 02
Allegato E.01 - Estratto catasto
Allegato E.02 – Assenza usi civici