

**DOTT. ING. FABRIZIO CAPRICCIOLI**  
ab.: Via BAINSIZZA n.3 – 00058 Santa Marinella (RM)  
st.: Piazza GALERIA n.1 - 00179 Roma  
tel. e fax 06/70.92.321 – cell.347/8561065  
e-mail: [fabrizio.capriccioli@tin.it](mailto:fabrizio.capriccioli@tin.it)  
PEC: [f.capriccioli@pec.ording.roma.it](mailto:f.capriccioli@pec.ording.roma.it)

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** R.G.E. n.107/2023  
**PROMOSSA DA:** OLYMPIA SPV s.r.l.  
**CONTRO:** [REDACTED]  
**GIUDICE:** Dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI  
**C.T.U.:** Ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI  
**CUSTODE:** Avv. GABRIELE LICCIARDELLO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Relazione del consulente tecnico d'ufficio, dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI, libero professionista con studio sito in ROMA, Piazza GALERIA n.1, tel/fax 06/70.92.321, cell. 347/856.10.65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ROMA al n.16128, in merito a determinati quesiti posti con decreto del giorno 06.07.2023 dall'Ill.mo Sig. Giudice, dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI, e relativi all'avvenuto pignoramento di un villino abitativo + posto auto coperto (non più esistente) siti nel Comune di FIUMICINO (Roma), Località ARANOVA, Via VILLAMAR n.93/A.

**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**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Relazione tecnica C.T.U.  
Procedura R.G.E. n.107/2023

## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

-c1 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20

anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

**D) In secondo luogo,**

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

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

**E) In terzo luogo,**

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove

risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

**G) Verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

## **2. Descrizione dell'immobile pignorato**

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

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

## **3. Storia e identificazione catastale**

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

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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

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

#### 4. Situazione urbanistica

A) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che

*l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

## **5. Vincoli e oneri condominiali**

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

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

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

## **6. Occupazione dell'immobile pignorato**

**A) Accerti** *se l'immobile è libero o occupato;*

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

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

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

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



## 7. Identificazione dei lotti

A) Appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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 indicato 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:

- il sottoscritto CTU, assieme al custode del bene, Avv. GABRIELE LICCIARDELLO, il giorno 20.07.2023, ore 9,30, ha effettuato il sopralluogo presso i beni pignorati, eseguendo i rilievi e gli accertamenti necessari;
- ancora, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici competenti (Uffici comunali, anagrafico e tecnico, Ufficio del Catasto, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio ecc.) per visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione relativa sia ai soggetti eseguiti (stato civile), sia alla costruzione dell'unità immobiliare ed alla legittimità della detenzione del bene stesso, necessaria per effettuare le richieste verifiche (difformità con i dati del pignoramento, conformità urbanistico-edilizia dell'attuale stato dei luoghi con quanto previsto in progetto, successiva realizzazione di eventuali abusi, regolarizzati o da regolarizzare, difformità di tipo catastale ecc.);

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITÀ SVOLTE                |                                     |          |                                                                            |                             |
|--------------------------------|-------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ                            | DATA     | ESITO                                                                      | Allegato (Eventuale)        |
| PST GIUSTIZIA                  | Giuramento                          | 20.07.23 | Avvenuto deposito telematico di accettazione incarico                      |                             |
|                                | Fascicolo telematico                | 10.07.23 | Acquisita la documentazione depositata                                     |                             |
|                                | Deposito perizia                    |          |                                                                            |                             |
| SISTER (Telematico)            | Catasto                             | 12.07.23 | Acquisiti Planimetrie, Visure storiche ed Estratto di mappa                | A1, A2, A3, E1, E2, E3 ed F |
|                                | Conservatoria                       |          |                                                                            |                             |
| GOOGLE                         | (Tipo Inquadramento Territoriale)   |          | Foto aerea di ausilio per individuare il fabbricato cui appartiene il bene |                             |
| REGIONE LAZIO                  | (Tipo Ricerca vincoli territoriali) |          | Nessun vincolo presente                                                    |                             |

| ACCESSO AGLI ATTI          |                                   |                                                                                                                                                                   |          |                      |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|
| UFFICI                     | UFFICIO/ATTIVITÀ                  | ESITO                                                                                                                                                             |          | Allegato (Eventuale) |
| Comune di FIUMICINO        | Urbanistica                       | Acquisiti i vari documenti                                                                                                                                        |          | M ed N               |
| UNIV. AGRARIA              |                                   | Non sono presenti usi civici                                                                                                                                      |          | O                    |
| AGENZIA ENTRATE            | Catasto                           | Acquisiti i vari documenti                                                                                                                                        |          | A1, A2, E1, E2 ed F  |
|                            | Pubblicità Immobiliare            |                                                                                                                                                                   |          |                      |
|                            | Locazioni                         |                                                                                                                                                                   |          |                      |
| ANAGRAFE                   |                                   | Acquisiti i n.2 Estratti di matrimonio: entrambi gli esecutati sono sposati in regime di separazione dei beni                                                     |          | L                    |
| ARCHIVIO NOTARILE          | Accettazione tacita di eredità    | Acquisita nota di trascrizione del giorno 08.03.2012, rep. nn.11508/7970, relativa ad Atto notarile del 05.03.2012, rep. nn.5038/4521, Notaio Rossella Sartorelli |          | I                    |
|                            | Atto Compravendita                | Acquisito l'Atto notarile stipulato il giorno 03.04.2007, rep. nn.19035/13038, Notaio Giovanni Floridi                                                            |          | H                    |
|                            | Atto Ultraventennale              | Acquisito l'Atto notarile stipulato il giorno 24.06.1992, rep. nn.34412/9250, Notaio Massimo Maria Panvini Rosati                                                 |          | G                    |
| DATI DI INTERESSE          |                                   |                                                                                                                                                                   |          |                      |
| RIUNIONI/ INCONTRI         | MOTIVO                            | DATA/ORA                                                                                                                                                          | ESITO    | Allegato (Eventuale) |
| Comune di FIUMICINO        | Sopralluogo                       | 20.07.2023, ore 9,30                                                                                                                                              | Positivo |                      |
| TRIBUNALE di CIVITAVECCHIA | Udienza                           | 21.11.2023, ore 10,00                                                                                                                                             |          |                      |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE    |                                   |                                                                                                                                                                   |          |                      |
| 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 PUBBLICITÀ 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NO               |               |                      |                       |
| Certificato notarile-vedi quesito 1.C)-c2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SÌ               |               |                      | NO                    |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b><br><br>Risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva, risalente ai venti anni anteriori la trascrizione del pignoramento, nella quale sono indicati i dati catastali attuali dei beni, non quelli storici.<br><br>Mentre non sono agli atti i Certificati di stato civile degli esecutati. In questo senso il sottoscritto ha acquisito presso i competenti Uffici comunali i relativi Estratti di matrimonio dai quali risulta che gli interessati sono sposati in regime di separazione dei beni |                  |               |                      |                       |

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti su:**
  - **Immobile destinato ad Abitazione, categ. A/7, sito nel Comune di FIUMICINO (Roma), Località ARANOVA, Via VILLAMAR n.93/A, piani S1, terra e 1°, distinto in Catasto al Foglio 313, particella 852, sub 500**
  - **Immobile destinato a Posto auto coperto, categ. C/6, sito nel Comune di FIUMICINO (Roma), Località ARANOVA, Via VILLAMAR n.93/A, piano terra, distinto in Catasto al Foglio 313, particella 852, sub 501**

**IPOTECHE:**

**1-Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 08.03.2012 al n.1532, per un importo di € 261.600,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 174.400,02, in forza di atto a rogito Notaio Rossella Sartorelli di Roma in data 05.03.2012, rep. nn.5038/4521 a favore di Unicredit S.p.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro** [REDACTED]

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>PIGNORAMENTI:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p>Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 08.06.2023 ai nn.32118/22546, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del 15.05.2023, rep. n.1258, <b>a favore</b> di Olympia SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F. 05256490268, <b>contro</b> [REDACTED]</p> <p>[REDACTED], per l'importo di € 160.644,97, oltre onorari per € 425,00, interessi di mora e le spese successive occorrente</p> |  |
| <b>SEQUESTRI:</b> NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.):</b> NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

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

| PROPRIETÀ                                                                                                                                                                                                                       | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                      | Anna Maria Manuzzi     |
| <b>PROVENIENZA (1.F):</b> È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale del 24.06.1992, rep. nn.34412/9250, Notaio Massimo Maria Panvini Rosati, con il quale Anna Maria Manuzzi ha venduto il bene a [REDACTED]      |                        |
| <b>DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.B):</b>                                                                                                                                  |                        |
| 1- [REDACTED] hanno acquistato ¼ ciascuno dei beni dalla madre, Giovanna Ligi, con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Floridi di Roma in data 03.04.2007, rep. nn.19035/13038, trascritto il 18.04.2007 al n.15408; |                        |
| 2- [REDACTED] hanno ricevuto il residuo ¼ ciascuno dei beni dal defunto [REDACTED]                                                                                                                                              |                        |

tramite dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del registro di Roma 2 il 23.03.2011 ai nn.367/9990 e trascritta il giorno 11.10.2011 al n.33048;

3-In data 08.03.2012, rep. nn.11508/7970, è stata trascritta l'Accettazione tacita di eredità relativa ad Atto notarile del 05.03.2012, rep. nn.5038/4521, Notaio Rossella Sartorelli di Roma

### Quesito 1.E)

-e1 – **Certificati di Stato Civile:** Non presente in atti

-e2 – **Certificati di matrimonio:** Sono stati acquisiti dal sottoscritto presso i competenti Uffici: gli esecutati sono sposati in regime di separazione dei beni

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (n.2 beni distintamente individuabili catastalmente)

### Quesito 2.A)

#### Descrizione immobile n.1

|                                       |                                    |                             |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Immobile</b>                       | <b>Tipo:</b> VILLINO               |                             |
| <b>COMUNE</b>                         | FIUMICINO, Località ARANOVA (ROMA) |                             |
| <b>VIA / CIVICO</b>                   | Via VILLAMAR n.93A                 |                             |
| <b>PIANO/INTERNO</b>                  | Piani seminterrato, terra e 1°     |                             |
|                                       | <b>UNITÀ AMBIENTALE</b>            | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|                                       | Ingresso piano terra               | mq. 5,00                    |
|                                       | Soggiorno con AC piano terra       | mq. 32,40                   |
|                                       | Camera da letto piano terra        | mq. 18,20                   |
|                                       | Disimpegno piano terra             | mq. 4,60                    |
|                                       | Locale igienico piano terra        | mq. 7,10                    |
|                                       | Locale igienico piano terra        | mq. 7,00                    |
|                                       | Camera da letto piano 1°           | mq. 12,80                   |
|                                       | Camera da letto piano 1°           | mq. 9,10                    |
|                                       | Disimpegno piano 1°                | mq. 1,80                    |
|                                       | Locale igienico piano 1°           | mq. 4,50                    |
|                                       | Soggiorno piano seminterrato       | mq. 27,80                   |
|                                       | Cucina piano seminterrato          | mq. 21,50                   |
|                                       | Locale igienico piano seminterrato | mq. 5,40                    |
|                                       | Studio piano seminterrato          | mq. 6,90                    |
|                                       | Disimpegno piano seminterrato      | mq. 2,80                    |
|                                       | Locale deposito piano seminterrato | mq. 7,40                    |
|                                       | Ripostiglio piano seminterrato     | mq. 4,20                    |
| <b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b> |                                    | <b>mq. 171,50</b>           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |     |            |        |        |          |                         |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|------------|--------|--------|----------|-------------------------|----------|
| Accessori dell'immobile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |     |            |        |        |          | SUPERF.<br>CALPESTABILE |          |
| Balcone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |     |            |        |        |          | mq. 2,90                |          |
| Portici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |     |            |        |        |          | mq. 30,20               |          |
| Giardino/Area esterna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |     |            |        |        |          | mq. 630,00              |          |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |     |            |        |        |          | Allegato A1a            |          |
| CONFINI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |     |            |        |        |          |                         |          |
| Villino adiacente, strade esterne comunali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |     |            |        |        |          |                         |          |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |            |        |        |          |                         |          |
| Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | p.lla | Sub | Zona cens. | Categ. | Classe | Consist. | Sup. catastale          | Rendita  |
| 313                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 852   | 500 | 1          | A/7    | 4      | 6,5 vani | Totale: mq125,00        | € 973,52 |
| Indirizzo: Via VILLAMAR n.93A, Località ARANOVA, FIUMICINO (ROMA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |            |        |        |          |                         |          |
| CARATTERISTICHE INTERNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |     |            |        |        |          |                         |          |
| <p><b>-ASPETTO VISIVO INTERNO:</b> Discreto</p> <p><b>-MURATURA INTERNA:</b> Tramezzi in foratini</p> <p><b>-TINTEGGIATURA INTERNA PARETI:</b> Tinta lavabile e a tempera nei locali igienici</p> <p><b>-TINTEGGIATURA INTERNA SOFFITTI:</b> Tinta a tempera</p> <p><b>-PRESENZA DI BALCONI E/O TERRAZZI E/O VERANDE:</b> Un piccolo portico sul prospetto principale, uno molto più grande, con struttura in legno, sui prospetti posteriore e laterale, ed un piccolo balcone al piano 1°</p> <p><b>-PRESENZA DI SOPPALCHI:</b> No</p> <p><b>-PRESENZA DI CHIOSTRINE E/O CAVEDI:</b> No</p> <p><b>-PRESENZA DI CANTINE:</b> Alcuni rispostigli + un deposito al piano interrato + altri ambienti a tale piano, “ufficialmente” delle cantine, poi trasformati senza titolo in locali abitativi</p> <p><b>-PRESENZA DI SOFFITTE:</b> No</p> <p><b>-INFISSI ESTERNI:</b> In legno con inferriate + scuri, sempre in legno, nelle camere da letto</p> <p><b>-INFISSI INTERNI:</b> In legno</p> <p><b>-PAVIMENTI CAMERE:</b> In cotto</p> <p><b>-PAVIMENTI e RIVESTIMENTI SERVIZI:</b> In ceramica</p> <p><b>-IMPIANTO ELETTRICO:</b> A norma</p> <p><b>-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:</b> Alimentato da n.2 caldaie a gas e stufa a legno, con</p> |       |     |            |        |        |          |                         |          |

radiatori in alluminio

**-IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** Presente

**-IMPIANTO FOGNARIO:** Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite collegamento alla fognatura comunale

**-IMPIANTO CITOFONICO:** Presente

**-IMPIANTO TV:** Presente

**-PRESENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ (LESIONI, INFILTRAZIONI ECC.):**

Qualche lesione, non troppo ampia e di non particolare rilievo

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

**-TIPO DI FABBRICATO CUI APPARTIENE:** Villino bifamiliare

**-ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE:** Pedonale e carrabile dal civico 93A

**-NUMERO DI PIANI DEL FABBRICATO:** Un piano seminterrato + n.2 piani fuori terra

**-PRESENZA DI PORTIERE:** No

**-TIPO DI UNITÀ IMMOBILIARE:** Villino, catastalmente A/7

**-STRUTTURA PORTANTE:** Muratura

**-TIPO DI COPERTURA:** Tetto

**-CONFINI:** Villino adiacente e strade esterne comunali

**-ASPETTO VISIVO ESTERNO:** Discreto

**-MURATURA ESTERNA:** In blocchetti di tufo, con soprastante intonaco

**-ISOLAMENTO TERMICO:** Non presente

**-FINITURA DI FACCIATA:** Tinteggiatura al quarzo plastico

#### Descrizione immobile n.2

|                                       |                                    |                             |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Immobile</b>                       | <b>Tipo:</b> POSTO AUTO COPERTO    |                             |
| <b>COMUNE</b>                         | FIUMICINO, Località ARANOVA (ROMA) |                             |
| <b>VIA / CIVICO</b>                   | Via VILLAMAR n.93A                 |                             |
| <b>PIANO/INTERNO</b>                  | Piano terra                        |                             |
|                                       | <b>UNITÀ AMBIENTALE</b>            | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|                                       | Posto auto coperto                 | mq. 0                       |
| <b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b> |                                    | <b>mq. 0</b>                |

|                                                                                                                                       |       |     |            |        |        |          |                   |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|------------|--------|--------|----------|-------------------|---------|
| <b>IL POSTO AUTO NON È PIÙ PRESENTE. IL RELATIVO SPAZIO È STATO ASSORBITO DAL GIARDINO/AREA ESTERNA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE 1</b> |       |     |            |        |        |          |                   |         |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                                                                                  |       |     |            |        |        |          | Allegato A2a      |         |
| CONFINI                                                                                                                               |       |     |            |        |        |          |                   |         |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.                                                                                                     |       |     |            |        |        |          |                   |         |
| Foglio                                                                                                                                | p.lla | Sub | Zona cens. | Categ. | Classe | Consist. | Superf. catastale | Rendita |
| 313                                                                                                                                   | 852   | 501 | 1          | C/6    | 4      | mq.27    | Totale: mq29,00   | € 93,43 |
| Indirizzo: Via VILLAMAR n.93A, Località ARANOVA, FIUMICINO (ROMA)                                                                     |       |     |            |        |        |          |                   |         |
| CARATTERISTICHE                                                                                                                       |       |     |            |        |        |          |                   |         |
| <b>IL POSTO AUTO NON È PIÙ PRESENTE. IL RELATIVO SPAZIO È STATO ASSORBITO DAL GIARDINO/AREA ESTERNA PERTINENZIALE DELL'IMMOBILE 1</b> |       |     |            |        |        |          |                   |         |

**Quesito 2.B)**

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b> |
| Vendita non soggetta ad IVA                                            |

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)**

|                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento:</b> |
| <b>SÌ, i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni</b>   |

**Quesito 3.B)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Aggiornamento del catasto:</b></p> <p><u>Immobile 1:</u> Poiché i piani seminterrato e terra del villino sono stati <b>trasformati abusivamente</b> (vedasi la risposta al quesito 4.E), ed un piccolo abuso è presente anche al piano 1°, si dovrà provvedere alla relativa regolarizzazione urbanistica e poi all'aggiornamento catastale, il cui costo può essere quantificato in <b>€ 500,00</b>.</p> <p><u>Immobile 2:</u> Va aggiornata la situazione relativa al posto auto coperto, non più presente: anche in questo caso, si dovrà provvedere alla relativa regolarizzazione urbanistica e poi all'aggiornamento catastale, il cui costo può essere quantificato in <b>€ 300,00</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

È stato acquisito dal sottoscritto presso i competenti Uffici l'estratto di mappa con l'individuazione della particella cui appartengono i beni pignorati (Allegato F)

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

Il lotto di terreno ove ubicati i n.3 beni pignorati ricade in **Zona B, Sottozona B3a**, del PRG di Fiumicino - *Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa* - che comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo, nel quale sono indicati gli indici e le norme che regolano le relative edificazioni

**Quesito 4.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** Non necessario

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:**

Per i beni pignorati, costruiti abusivamente, sono stati rilasciati i seguenti titoli (Allegato M):

- **Concessione edilizia in sanatoria n.520/S/2003 del 24 giugno 2003** per l'abitazione;
- **Concessione edilizia in sanatoria n.528/S/2003 del 26 giugno 2003** per la tettoia coprente il posto auto, non più presente

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:** Non risulta essere stata rilasciata

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai

documenti autorizzativi sopra richiamati, oltre alla citata assenza del posto auto coperto, assorbito interamente dall'area esterna pertinenziale e la cui tettoia non è più presente, è emersa la presenza di **notevoli difformità in violazione della normativa urbanistico-edilizia interessanti i vari piani del villino**. Nello specifico, tenendo presente che la superficie coperta abitativa è più che raddoppiata, l'attuale stato dei luoghi è il seguente:

- 1-Al piano terra, oltre al soggiorno/ingresso con angolo cottura (indicati negli elaborati grafici di cui alla concessione in sanatoria, Allegato M), sono attualmente presenti un ingresso, una nuova camera da letto, n.2 nuovi locali igienici, un piccolo disimpegno con scala metallica abusiva (posta in opera dopo aver realizzato un'apertura nel solaio, peraltro non certificata staticamente) che immette al piano seminterrato, prima accessibile solo esternamente;
- 2-Al piano seminterrato, raggiungibile sia esternamente, sia tramite la citata scala interna, la cantina, il wc ed il ripostiglio (indicati negli elaborati grafici di cui sopra) sono stati sostituiti da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un locale igienico, un piccolo studio, un disimpegno, un ripostiglio ed un deposito. Oltre ad un portico perimetrale.
- 3-Al piano 1° è presente un balcone non indicato negli elaborati grafici allegati alla citata **Concessione in sanatoria n.520/S/2003**.
- 4-Nell'area esterna sono state realizzate varie opere (muri, di delimitazione e di contenimento, e scale) senza titolo.

Trattasi pertanto di abusi che, a parte il balcone e le opere esterne, hanno comportato sia un notevole aumento della superficie coperta abitativa, più che raddoppiata, sia una diversa destinazione di vari ambienti, sia la realizzazione di opere di una certa importanza anche dal punto di vista strutturale (il riferimento è soprattutto alla realizzazione di un'apposita apertura orizzontale che ha consentito poi il posizionamento della scala interna). Tutti abusi non regolarizzabili con la presentazione di un'eventuale domanda di condono entro 120 gg. dalla data del Decreto di trasferimento dell'immobile emesso dal Tribunale, perché le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della Legge n.326/2003, l'ultima sul condono (art.40, comma 6, Legge n.47/85).

Nel caso in oggetto la situazione è abbastanza complessa perché può chiedersi un Permesso di costruire in sanatoria solo per una parte di tali abusi, rientrando nella cubatura residua realizzabile nel terreno in oggetto ed interessante alcuni ambienti al piano terra (quelli situati nella parte posteriore: camera da letto, locale igienico ed un piccolo disimpegno), e per la realizzazione del balcone, nonché per le opere esterne. Mentre per tutti gli altri abusi, al piano terra ed al piano seminterrato, si renderà necessario procedere, tramite presentazione di un'apposita SCIA, anch'essa ovviamente in sanatoria, al ripristino dello stato dei luoghi antecedente la realizzazione di tali opere, rispondente cioè a quanto indicato nell'elaborato grafico allegato alla citata **Concessione in sanatoria n.520/S/2003**.

Per il permesso di costruire in sanatoria occorre versare un'oblazione ed un importo per oneri di urbanizzazione. La prima è pari, in situazioni del genere, al doppio del contributo per il costo di costruzione, pari a sua volta al 10% di tale costo, attualmente (va tenuto presente il recente, notevolissimo aumento dei prezzi, anche in ambito edilizio) quantificabile in circa € 1.200,00 per mq di abuso, quindi in  $\text{€}/\text{mq} \cdot 1.200,00 \times \text{mq} \cdot [34,50 + 2,90 (\text{balcone}) \times 0,60] = \text{€ } 43.488,00$ . E conseguentemente l'oblazione è pari ad  $\text{€ } 43.488,00 \times 10\% \times 2 = \text{€ } 8.697,00$ . Oltre ad € 1.000,00 per sanare le opere esterne.

Mentre gli oneri di urbanizzazione, determinati considerando apposite delibere comunali, sono pari ad  $\text{€}/\text{mc} \cdot 52,40 \times \text{mc} \cdot (34,50 \times 3,00) = \text{€ } 5.423,00$ .

In merito agli abusi non sanabili, vanno effettuate delle opere di demolizione/rimozione di quanto realizzato in eccedenza, tenendo però nella dovuta considerazione che l'intervento non è relativo ad un intero immobile, ma ad una sua parte, ed è quindi necessario porre la massima cura affinché il ripristino in oggetto riconduca ad un bene perfettamente funzionale sotto ogni punto di vista. Il riferimento è sia alla muratura portante al piano seminterrato, che sostiene anche i piani superiori e che quindi deve rimanere integra, sia alla chiusura del vano scala di collegamento piano terra/seminterrato, nonché all'esecuzione di opere murarie ed impiantistiche che possano garantire un corretto utilizzo degli ambienti post operam, cioè dopo l'avvenuto ripristino. Tali costi, con riferimento al caso specifico e quindi sia alla destinazione,

sia alla geometria dei luoghi ante e post operam, possono essere quantificati in circa € 500,00 per mq di abuso, pari complessivamente a mq. lordi [14,80 (piano terra) + 39,60 (piano seminterrato)] = mq.54,40. Per tali opere si ha quindi un importo (nel quale è considerata anche la rimozione del portico in legno al piano seminterrato, senza gli ambienti abitativi non più necessario) pari ad €/mq.500,00 x mq.54,40 = € **27.200,00**. Importo che consente altresì di determinare l'oblazione (trattasi di sanatoria), sempre pari al doppio del contributo relativo al costo di costruzione (anche se non è una costruzione, ma una demolizione), a sua volta, come specificato in precedenza, pari al 10% dell'importo sopra stimato, quindi € 2.720,00. Quindi oblazione pari ad € 2.720,00 x 2 = € **5.440,00**.

A tutti gli importi sopra stimati vanno aggiunte le spese per diritti di segreteria pari ad € 300,00 x 2 e quelle tecniche per la predisposizione della necessaria documentazione, interessante anche gli aspetti strutturali di quanto realizzato, valutabile in non meno di € 5.000,00.

E quindi il costo di tale regolarizzazione è pari ad € (8.697,00 + 1.000,00 + 5.423,00 + 27.200,00 + 5.440,00 + 300,00 x 2 + 5.000,00) = € **53.360,00**.

Inoltre va considerata l'assenza, non giustificata, della tettoia del posto auto non più presente e da regolarizzare tramite presentazione di apposita CILA, anch'essa in sanatoria, e versamento di € 500,00 per oblazione ed € 300,00 per diritti di segreteria, cui aggiungere le spese tecniche, € 1.500,00, quindi in totale € (500,00 + 300,00 + 1.500,00) = € **2.300,00**.

In sintesi, il costo per la regolarizzazione dei beni in oggetto è pari complessivamente ad € (53.360,00 + 2.300,00) = € **55.660,00**. Cui aggiungere il costo indicato nella risposta al quesito 3.B per i successivi aggiornamenti catastali.

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

|                                               | Esistente | Non esistente |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------|
| <i>Vincolo artistico:</i>                     | NO        |               |
| <i>Vincolo storico:</i>                       | NO        |               |
| <i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i> | NO        |               |
| <i>Vincolo di indivisibilità:</i>             | NO        |               |

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Non c'è un Condominio per i beni pignorati |
| <i>Spese straordinarie già deliberate:</i> Vedi sopra                                     |
| <i>Spese condominiali:</i> Vedi sopra                                                     |
| <i>Altro:</i> NO                                                                          |

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

|                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sul terreno ove costruiti i beni pignorati non sono presenti diritti demaniali od usi civici (Allegato O) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**6. OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI****Quesito 6.A) – Occupazione dei beni**

|                    | <b>Libero</b>     | <b>Occupato</b> |
|--------------------|-------------------|-----------------|
| VILLINO ABITATIVO  | NO                | SÌ              |
| POSTO AUTO COPERTO | Non più esistente |                 |

**Quesito 6.B) – Possesso dei beni**

| <b>Immobile</b>                                               | <b>Intestatario</b> | <b>Titolo legittimante il possesso</b> | <b>Trascrizione del pignoramento</b>                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -Villino abitativo<br>-Posto auto coperto (non più esistente) | [REDACTED]          | Atto notarile                          | Presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 08.06.2023 ai nn.32118/22546, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del 15.05.2023, rep. n.1258 |

**Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sui beni**

| <i>Descrizione:</i> Nessun atto privato o contratto di locazione sui beni |                                |                                  |                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|
| <b>Contratti</b>                                                          | <b>Registrazione contratto</b> | <b>Trascrizione pignoramento</b> | <b>Opponibilità</b> |           |
|                                                                           |                                |                                  | <b>SI</b>           | <b>NO</b> |
| 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> Vedi sopra |

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

Nessun atto privato o contratto di locazione sull'immobile

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

| Notifica atto di pignoramento: |                               | In data 15.05.2023                |               |                                                    |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------|----------------------------------------------------|
| Immobile                       | Intestatario/<br>Destinatario | Beni (F., p.lla,<br>sub)          | Quota         | Trascrizione del titolo di<br>proprietà            |
| VILLINO<br>ABITATIVO           |                               | Foglio 313, p.lla<br>852, sub 500 | ½<br>ciascuno | In data 18.04.2007 (¼) e<br>11.10.2011 (residuo ¼) |
| POSTO AUTO<br>COPERTO          |                               | Foglio 313, p.lla<br>852, sub 500 | ½<br>ciascuno | In data 18.04.2007 (¼) e<br>11.10.2011 (residuo ¼) |

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

-Separazione in natura e progetto di divisione: I beni pignorati, pur indipendenti catastalmente, sono attualmente costituiti da un unico bene, non essendoci più il posto auto

-Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Per quanto sopra specificato ed evidenziato in precedenza, il Lotto è unico

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: SÌ

Più lotti: NO

**8. STIMA****Quesito 8.A) – Stima dei beni pignorati**

- Superficie commerciale**

Poiché occorre avere un'unica superficie cui applicare il prezzo unitario a mq., è necessario moltiplicare le varie aree interessate (calcolate anche in relazione alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia del Territorio, in particolare dal Manuale dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, cioè considerando per intero, sino

ad un max di cm.50, lo spessore dei muri divisorii interni e di quelli perimetrali esterni, ed al 50% quello dei muri in comunione, quindi sino ad un max di cm.25) per appositi coefficienti di omogeneizzazione che nel caso specifico sono i seguenti: 1 per la superficie lorda dei vani abitativi del piano terra, 0,80 per quella dei vani abitativi del piano seminterrato e 0,50 per quella del deposito, 0,30 per quella del portico e del balcone, 0,10 per quella del giardino/area esterna. I vari valori sono indicati nella seguente tabella:

| Immobile unico                       |          | Sup. lorda (mq) | Ragguagliamento (DPRn138/1998)               | Sup. ragguagliata |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------|
| VILLINO + Area esterna pertinenziale |          |                 |                                              |                   |
| Piano terra                          |          | mq. 87,00       | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti | mq. 87,00         |
| Piano 1°                             |          | mq. 37,60       | Idem                                         | mq. 37,60         |
| Locali abitativi piano seminterrato  |          | mq. 81,60       | mq.81,60 x 0,80                              | mq. 65,28         |
| Deposito piano seminterrato          |          | mq. 7,40        | mq.7,40 x 0,50                               | mq. 3,70          |
| Accessori                            | Balcone  | mq. 2,90        | mq.2,90 x 0,30                               | mq. 0,87          |
|                                      | Portici  | mq. 30,20       | mq.30,20 x 0,30                              | mq. 9,06          |
|                                      | Giardino | mq. 630,00      | mq.630,00 x 0,10                             | mq. 63,00         |
|                                      |          |                 | <b>Superficie commerciale</b>                | <b>mq. 266,51</b> |

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

##### *Descrizione metodo*

Diversi sono i procedimenti di stima adottati per raggiungere lo scopo, cioè la determinazione del valore venale di un immobile. In questa sede si accenna a due di essi che, in base a quanto verificato dal sottoscritto nel corso degli anni, sono i più utilizzati, tenendo presente che nell'applicazione di entrambi i metodi vengono considerate tutte le superfici coperte e scoperte, le prime con i valori lordi. Assegnando poi appositi coefficienti riduttivi alle superfici accessorie (coperte e scoperte, quindi cantine, soffitte, balconi, giardini ecc.) per renderle omogenee e ricavando quindi la cosiddetta superficie totale convenzionale o *commerciale* (vedasi tabella alla pagina precedente).

Con il *metodo sintetico o comparativo*, individuati i diversi tipi di superfici e/o volumi a disposizione e calcolatene le consistenze, si attribuisce a ciascuno di essi un determinato valore

unitario considerando le rispettive condizioni di manutenzione e tenendo costantemente presente di operare in regime di ordinarietà.

Ci si basa quindi sull'analogia con altri immobili siti nella stessa zona o in zone che a questa possano paragonarsi, pur ritenendo che ogni immobile ha note proprie distintive e che i parametri di riferimento non sono perfettamente omogenei.

Il metodo sintetico, mentre è scarsamente applicabile per edifici industriali ove l'eterogeneità, e quindi la scarsa attendibilità dei confronti, rende spesso poco precisa la determinazione del loro valore di mercato, è invece quello più utilizzato per abitazioni, uffici e locali commerciali, in quanto è più probabile riscontrare in tale campo somiglianza di caratteristiche tra un immobile ed un altro a parità di ubicazione e di superficie.

Il *metodo analitico*, invece, si basa sulla capitalizzazione del presunto reddito netto ordinario di cui è capace il bene economico ad un tasso, fissato dallo stimatore, la cui determinazione è però spesso motivo di contrasto poiché lo scarto di un solo punto comporta variazioni notevoli nel valore finale (il contrasto è determinato dal fatto che gli stimatori lo quantificano, appunto, in misura alquanto divergente).

In merito al Lotto in oggetto, si adatteranno entrambi i metodi per una valutazione la più oggettiva possibile ed il valore finale sarà determinato dalla media tra i due.

#### **LOTTO costituito da Villino abitativo + area esterna**

Il bene in oggetto, metà di un villino bifamiliare su tre piani (seminterrato, terra e 1°), con ampio giardino e area esterna, si trova nell'estremità nord di Aranova, piccola e tranquilla frazione di Fiumicino, situata in prossimità della S.S. Aurelia e non troppo distante dall'uscita dal casello di Torrimpiastra dell'Autostrada A12/Roma-Civitavecchia.

Aranova, all'interno della quale c'è stata negli ultimi tempi una notevole crescita edilizia, soprattutto in relazione allo sviluppo commerciale, è situata a circa km.10÷12 dal mare, raggiungibile facilmente grazie ad un efficiente sistema di trasporti che agevola anche i più semplici spostamenti giornalieri.

È una località particolarmente gradita da professionisti e benestanti per la tranquillità ed il

benessere non presenti certamente nella frenetica vita di città, ed è caratterizzata dall'assenza di edifici a molti piani e, contemporaneamente, dalla presenza di ampi spazi verdi, come nella zona in cui ubicati i beni in oggetto, prettamente residenziale, costituita in gran parte da fabbricati di recente edificazione e particolarmente tranquilla dal punto di vista del rumore, anche se effettivamente un pò periferica.

Pertanto, sia in relazione a tali aspetti, sia ai fattori sopra elencati, nonché alla distribuzione interna dei vani sufficientemente studiata ed al discreto grado di manutenzione riscontrato, ma anche alla necessità di dover procedere ad una complessa attività di regolarizzazione, in fase di stima verrà considerato dal sottoscritto un importo per unità di superficie vicino ai valori minimi della zona.

Valutazione con il metodo sintetico - Dopo aver svolto opportune indagini ed aver effettuato idonee ricerche di mercato, consultando agenzie immobiliari e colleghi del settore, nonché appositi siti informatici, tra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio/Entrate (comunque, utilizzato unicamente per avere indicazioni di larga massima, non per orientare la stima), all'unità di superficie del bene può essere applicato il seguente prezzo unitario

| Tipologia immobile |             | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | Prezzo unitario con arrotondamenti |
|--------------------|-------------|------------------------|-------------------|------------------------------------|
| VILLINO            | Val. locali | Min.1.700 ÷ Max.2.100  | €/mq.1.900        | €/mq.1.700                         |
|                    | OMI         | Min.1.800 ÷ Max.2.600  | €/mq.2.200        |                                    |
|                    | BI          | Min. ... ÷ Max. ...    | €/mq.             |                                    |

Valutazione con il metodo analitico - In questo caso, per risalire al valore del bene, occorre applicare un tasso di capitalizzazione al relativo reddito netto, determinato stabilendo un canone annuo d'affitto da cui detrarre le varie, ipotetiche spese (manutenzione straordinaria, sfitti ed inesigibilità, Irpef da corrispondere sul canone d'affitto ecc.) quantificabili in una percentuale pari al 30% del reddito lordo, cui aggiungere l'ammontare annuo per IMU, pari circa, in base alla rendita catastale ed all'aliquota attuale, ad € 1.870,00. Ed infine, il tasso di capitalizzazione può essere considerato pari al 3,5 %.

Nel caso specifico, dopo aver svolto analoghe indagini e ricerche di mercato, l'importo di locazione mensile per unità di superficie è il seguente

| Tipologia immobile |             | Valori di mercato<br>€/mq mese | Valore medio<br>€/mq | Prezzo unitario con<br>arrotondamenti |
|--------------------|-------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| VILLINO            | Val. locali | Min.7÷ Max.9                   | €/mq.8               | €/mq.7                                |
|                    | OMI         | Min.7÷ Max.10,3                | €/mq.8,65            |                                       |
|                    | BI          | Min. ... ÷ Max. ...            | €/mq.                |                                       |

**-Adeguamenti e correzione del valore di mercato** – Non si ritiene opportuno applicare alcun adeguamento, essendo già stato determinato il prezzo unitario del bene in base alle citate caratteristiche intrinseche e tenendo presente l'assenza di particolari vincoli

#### Valore di mercato beni pignorati

Con il *metodo sintetico* il valore del bene è pari a  $\text{€/mq.1.700,00} \times \text{mq.266,51} = \text{€ 453.067,00}$ . Mentre in base al *metodo analitico* è pari a  $[\text{€/mq.7} \times \text{mq.266,51} \times 12 \text{ (mesi)} \times (1 - 30\%) - \text{€ 1.870,00}]/3,5\% = \text{€ 394.308,23}$ .

E quindi, effettuando la media tra i due, il valore del **Villino abitativo sito nel Comune di FIUMICINO (ROMA), Località ARANOVA, Via VILLAMAR n.93A, piani seminterrato, terra e 1°, distinto in Catasto al Foglio 313, particella 852, sub 500-501**, è pari ad  $\text{€ (453.067,00} + \text{394.308,23)/2} = \text{€ 423.687,61}$ , arrotondati ad **€ 423.700,00 (euro quattrocentoventitremila-settecento/00)**. Da cui però detrarre i notevoli costi per le regolarizzazioni urbanistica e catastale, pari complessivamente ad  $\text{€ (55.660,00} + \text{800,00)} = \text{€ 56.460,00}$ .

Roma, 12 ottobre 2023

il C.T.U.

dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI



## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

**A1**-Planimetria catastale Villino abitativo

**A1bis**-Planimetria opere abusive Villino abitativo

**A2**-Planimetria catastale Posto auto coperto

**A1a**-Documentazione fotografica Villino abitativo

**A2a**-Documentazione fotografica EX Posto auto coperto

**B**-Versione della perizia senza le generalità del debitore

**C1**-Dati catastali Villino abitativo

**C2**-Dati catastali Posto auto coperto

**D1**-Descrizione sintetica del Lotto

**E1**-Visura catastale storica Villino abitativo

**E2**-Visura catastale storica Posto auto coperto

**F**-Mappa censuaria con l'ubicazione dei beni pignorati

**G**-Atto di provenienza ultraventennale

**H**-Atto di compravendita legittimante la proprietà (1/2) dei beni pignorati

**I**-Accettazione tacita di eredità (residuo 1/2)

**L**-Estratto di matrimonio dei soggetti eseguiti

**M**-Concessione edilizia in sanatoria villino

**N**-Concessione edilizia in sanatoria tettoia posto auto

**O**-Documentazione attestante l'assenza di usi civici sul terreno ove ubicati i beni pignorati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it