

1



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

Architetto Maria Teresa Trapani



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 6/2024



Promossa da

Contro



*Giudice dell'esecuzione: **Dott. Stefano Palmaccio***

*Custode Giudiziario: **Avv. Simona Teveroni***

*C.T.U.: **Arch. Maria Teresa Trapani***



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

relativa alla stima di beni immobili



1



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 trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgano 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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario. L'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

- a3- se i dati indicati 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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

- 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; allegli, 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:

- depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata alla individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.
- 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 quaranta 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 dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

- depositi, in forma telematica, almeno venti 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 sottoscritta architetto Maria Teresa Trapani con studio in Fregene (RM) via Lerici n.66, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 7601

- in data 19.02.2024 veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 6/2024
- in data 26/02/2024 depositava l'accettazione dell'incarico conferitole e prestava il giuramento di rito
- in data 25/04/2024 entro 60 giorni dall'accettazione dell'incarico depositava nel fascicolo telematico la relazione sintetica e provvisoria
- in data 10/05/2024 il Giudice disponeva la sostituzione dell'udienza con deposito nel fascicolo telematico di note entro le ore 9.00 del 9 luglio 2024, data fissata per l'udienza.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	26.02.2024	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	26.02.2024	Consultazione fascicolo	
	Deposito perizia	25.04.2024	Deposito perizia sintetica e provvisoria	
SISTER (Telematico)	Catasto	17.03.2024	Visura catastale	Allegato 6
		01.03.2024	Visura Planimetria catastale	Allegato 6
		17.03.2024	Estratto di mappa	Allegato 6

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C) -c2	Certificazione notarile sostitutiva del [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	29 gennaio 2024		x
Segnalazioni al Giudice: -----				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile sito in via Grottammare n. 126 – Località Fregene - Comune di Fiumicino (Rm) Tipo: abitazione in villini.

- Appartamento piano terra, primo e secondo/terrazzo. Catastralmente identificato al catasto fabbricati del medesimo comune F. 715, p.lla 199, sub 501, via Grottammare 126, piano T-1, categoria A/7, classe 3, vani 5, Zona Cens. 2, rendita Euro 593,93.

Intestato a:

[redacted] proprietà per 1/1

Si precisa che il bene pignorato risulta al ventennio libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:
a tutto il giorno 26.01.2024, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [redacted], come sopra generalizzato.

IPOTECHE:

a) **Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo** emesso da Tribunale di Biella [redacted] n.rep. 211 a carico di [redacted] sede Biella [redacted] n. 022211002 iscritta in data [redacted] ai nn. 3337/334 capitale € 93790,57 Totale € 130.000,00; detta ipoteca grava sui beni in Fiumicino: Foglio 715 particella 1011 sub 501, particella 199 sub 501, particella 199 sub 502

b) **Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo** emesso da Tribunale sede di [redacted] n. 26598 a carico di [redacted] sede [redacted] n. 0055310140 iscritta in data [redacted] ai nn. [redacted] capitale € 591.850,00 Totale € 591.850,00; detta ipoteca grava sui beni in Fiumicino: Foglio 715 particella 1011 sub 501, particella 199 sub 501, particella 199 sub 502

PIGNORAMENTI:

a) **Verbale di Pignoramento immobiliare**, trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted], emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di [redacted] n.rep. [redacted] a carico del signor [redacted], come sopra generalizzato ed a favore di [redacted], con sede in [redacted].

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<p>Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso i competenti uffici, per l'immobile di cui trattasi risulta il seguente quadro della provenienza al ventennio:</p> <p>Al signor [REDACTED] come sopra generalizzato, il diritto di proprietà pari a 1/1 sul bene immobile oggetto della presente procedura, è pervenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> Per acquisto dalla signora [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] con Atto di Compravendita a rogito Notaio dr. [REDACTED] Velletri e Civitavecchia, con sede in [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per la quota di 1/2 da (appartamento al piano primo con lastrico solare e vano esterno) Per acquisto dalla signora [REDACTED], della nuda proprietà per la quota di 4/12 e per acquisto dai signori [REDACTED], da [REDACTED], della nuda proprietà dei restanti 8/12, con atto di compravendita Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (appartamento al piano terra con annessa corte) 	Allegato 8
<p>PROVENIENZA:</p> <p>La proprietà era pervenuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> alla signora [REDACTED], sopra generalizzata, con atto del Notaio dr. [REDACTED] di Roma il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], di donazione del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] (appartamento al piano primo e vano esterno) per la quota di 1/2 al signor [REDACTED] sopra generalizzato, con atto del Notaio dr. [REDACTED] di Roma il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], di donazione del signor [REDACTED] il [REDACTED] (appartamento al piano primo e vano esterno) per la quota di 1/2 	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO:</p>	

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di stato civile:	
Richiesto al Comune di Milano il 19 marzo 2024 e ricevuto il giorno 11 aprile 2024 dal quale risulta: libero di stato	Allegato 10
-e2 - Certificato di matrimonio e Estratto di matrimonio:	
Richiesto al Comune di Milano il 19 marzo 2024 e ricevuta la seguente risposta il giorno 11 aprile 2024: Stato Civile: libero di stato Matrimonio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Allegato 10

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Appartamento in villino su due livelli con terrazzo in copertura e corte esclusiva, facente parte di un edificio per civile abitazione di tipo bifamiliare ad uso residenziale
COMUNE	Località Fregene, Fiumicino (Rm)

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

VIA/CIVICO Via Grottammare n.126 a
 PIANO/INTERNO Piano Terra/Piano Primo/Piano copertura
 UNITÀ AMBIENTALE SUPERF. CALPESTABILE
 Piano Terra

Soggiorno	mq. 26,10
Cucina	mq. 7,90
Bagno	mq. 7,10
Disimpegno	mq. 3,80
Bagno	mq. 3,70
Camera letto	mq. 13,10
Camera letto	mq. 14,65
Ripostiglio	mq. 1,90

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE mq. 78,25

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

Piano Terra corte pavimentata	mq. 61,10
Piano Primo Balcone	mq. 3,00
Piano Primo Balcone	mq. 6,75
Piano Coperture/torrino scala (da demolire)	mq. 2,85
Piano Coperture/Terrazzo	mq. 41,50

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetrie Rilievo e Confronti allegato n. 1
 Documentazione Fotografica allegato n. 2

CONFINI

L'unità immobiliare è inserita in un edificio di tipo bifamiliare, confina con via Grottammare, villino ad angolo con via....., altra unità stessa proprietà civico 126

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
715	199	501	2	A/7	3	5 vani	Totale 74 mq	Euro 593,93
							Totale escluse aree scoperte	65 mq.

Indirizzo: Via Grottammare 126 piano: T-1

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento inserito in un villino composto di due unità che sviluppa due livelli fuori terra con terrazzo di copertura e corte esterna esclusiva. I due piani, terra e primo, sono collegati internamente da una scala in muratura e il piano copertura è collegato al primo da una scala a chiocciola in ferro.

Da via Grottammare tramite un cancello anche carrabile si accede alla proprietà. L'ingresso all'appartamento è sulla facciata principale.

Il piano terra è composto di soggiorno/pranzo con ambiente cucina a vista, disimpegno e bagno e dalla scala in muratura con balaustra in legno, si accede al primo piano composto di disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con ripostiglio; ogni camera da letto ha un balconcino esclusivo; dal disimpegno, attraverso la scala a chiocciola in ferro si sale sul torrino di accesso alla terrazza di copertura che copre per intero il primo piano dell'appartamento. L'altezza utile interna dei due piani è di ml.2,97.

L'appartamento è fornito di finestre in alluminio di colore bianco con vetro camera e persiane esterne in ferro di colore verde; il piano primo prende luce anche dalle finestre e dal lucernario del torrino; le porte interne sono tutte a battente in legno; tutti gli infissi sono di buona qualità.

I pavimenti sono in gres effetto cotto chiaro, i pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica chiara e le pareti sono rivestite fino a 2.20 m. con decoro a greca; la cucina è rivestita fino a 1,50 m. con piastrelle 10x10 colore chiaro; i gradini e i sottogradi della scala sono rivestiti in travertino. Il pavimento in copertura è in piastrelle tipo gres.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno al piano terra è dotato di doccia, vater, bidet e lavandino con zona lavatrice, il bagno al piano superiore, ugualmente dotato di doccia, vater, bidet e lavandino è privo di finestra.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas esterna ed elementi radianti in acciaio, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e idro sanitario allacciati alle reti comunali.

Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è in discrete condizioni. Sono tuttavia presenti, al piano terra, segni di infiltrazioni di acqua in soggiorno dove si rilevano rigonfiamenti con parziale distacco di intonaco; infiltrazioni e macchie di umidità sono visibili anche nel piano superiore sul soffitto della camera da letto principale.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto della presente relazione è un villino di tipo bifamiliare che sviluppa due piani fuori terra ed è in adiacenza ad un fabbricato dalle caratteristiche analoghe con muro di spina in comune. La struttura è in muratura di tufo con copertura a terrazzo; la porzione in oggetto è quella che prospetta su via Grottammare. I muretti dei balconi e del piano coperture sono rifiniti con soglia in travertino. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore crema e presentano inserti e zoccolatura in peperino; tutti gli infissi esterni sono dotati di persiane in ferro di colore verde ad eccezione della porta di ingresso in ferro e vetro.

L'accesso è al numero civico "126 a" di via Grottammare, dall'unico cancello anche carrabile. Il muro di confine con la strada e le altre proprietà è in muratura con copertina in travertino e sovrastante ringhiera in ferro. La corte esterna è interamente pavimentata ed in prossimità dell'ingresso è presente una piccola casetta di deposito per gli attrezzi.

Esternamente il villino si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione dei muretti di confine e della parte interna di quelli perimetrali della terrazza di copertura che necessitano di interventi di ordinaria manutenzione.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972, modificato dal D.L. 22.6.2012 n.83 art.9, si ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

Conformità:

Confrontando la situazione catastale della unità immobiliare, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si riscontra:

- l'esattezza dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare

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

Confrontando la situazione catastale della unità immobiliare, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si riscontra che:

- l'immobile è al numero civico 126 A di via Grottammare invece che al civico 126 come indicato nel pignoramento e nella visura catastale
- l'immobile si compone di piano terra, primo e piano secondo invece che di piano terra e primo come indicato nel pignoramento e nella visura catastale; occorre evidenziare che il piano coperture, non menzionato nella visura catastale, è però rappresentato graficamente nella stessa scheda catastale insieme con la planimetria del piano primo.

La descrizione attuale del bene, ad eccezione di queste note, è coerente con quella contenuta nel pignoramento.

Lo stato dei luoghi del bene corrisponde all'ultima planimetria che risulta in catasto ma non corrisponde a quanto denunciato con la domanda di condono edilizio.

Occorre quindi fare le seguenti precisazioni:

- la planimetria in catasto, che rispecchia lo stato attuale ed è stata registrata il 18/10/2002 con prot. 849247, è stata presentata per denuncia di variazione senza aver ottenuto alcun titolo edilizio autorizzativo alle modifiche e quindi non ha validità tecnica
- l'unità oggetto di pignoramento è porzione di un villino di tipo bifamiliare che appartiene ad unico proprietario.
- il villino è stato realizzato abusivamente e per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della Legge 47/85 il 29 marzo 1986 prot. 10028, che non è stata ancora definita; nella domanda venivano denunciate due unità abitative distribuite su due piani differenti: un appartamento al piano terra e un appartamento al piano primo, con terrazzo in copertura comune alle due unità

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

- il villino nello stato attuale, così come risulta nelle planimetrie catastali in variante, è diviso in verticale e non in orizzontale ed è sempre composto di due unità abitative ognuna delle quali si sviluppa al piano terra, primo e secondo a terrazzo di copertura.

Considerato che:

con la presente procedura viene pignorata solamente una delle due unità abitative del villino

l'unità oggetto della presente procedura, distribuita in verticale invece che in orizzontale, è allo stato attuale vincolata all'unità adiacente

se i due appartamenti vengono ceduti separatamente ad acquirenti diversi gli stessi dovranno accordarsi per ottenere la concessione in sanatoria e legittimare lo stato attuale

ne deriva che il bene oggetto della presente perizia, vincolato alla proprietà adiacente, non potrà essere legittimato e accatastato senza accordo con la proprietà confinante.

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto****Immobile in via Grottammare n.126 a, piano: T, 1 e 2 – Località Fregene Comune di Fiumicino (Rm)**

Confrontando la planimetria depositata in catasto il 18/10/2002 con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 18/03/2024 si rileva che:

- la planimetria catastale depositata nel 2002, che modifica la divisione dei due appartamenti da orizzontali in verticale, è stata presentata senza aver ottenuto i regolari permessi edilizi.

- la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, tranne per la rappresentazione grafica di parte del muro che divide la sala dalla cucina

- nella descrizione dell'unità abitativa vengono indicati solamente il piano terra e il piano primo, mentre nella planimetria è rappresentato anche il piano 2° a terrazzo.

- il numero civico indicato è "126" invece che "126 a"

In questa sede non si procede a rettifica catastale in quanto, **il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento al Catasto dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico in accordo con la proprietà adiacente.** Per l'aggiornamento catastale con elaborato planimetrico, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a euro 1.500.00.

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

Immobile in Fiumicino, Località Fregene, via Grottammare n.126 – Estratto Foglio Mappa Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali scala 1:1000 F 715 Alleg. C, particella 199. acquisito il 17 marzo 2024.

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

P.R.G. di Fiumicino Zona B-sottozona B3a

P.P.E. Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio di Fregene: Ricade in zona FI di completamento art. 33 NTA.

Vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39: ricade in zona C2-1 PTP ambito territoriale 2

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):****Quesito 4.C) - Titoli edilizi****Regolarità edilizia:**

A seguito di accesso agli atti al Comune di Fiumicino, Ufficio Condono Edilizio in data 22 marzo 2024, per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti alla proprietà, al fine di accertare la conformità si evince che per la stessa è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 47/85 presentata alla XIV Circostrizione del Comune di

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

Roma il 29 marzo 1986 prot. 10028

La domanda di condono riguarda la costruzione, in assenza della licenza edilizia o concessione, dell'intera palazzina in via Grottammare 126 int 1, 2 + box.

La domanda è corredata dei seguenti allegati: ricevuta versamento oblazione, documentazione fotografica, relazione tecnica, collaudo statico e atto di provenienza.

Il fascicolo contiene inoltre: perizia tecnica giurata redatta il 22/09/1998, dichiarazione del proprietario del 8/09/1998, elaborato grafico di rilievo con piante, prospetti e sezioni, richiesta di Nulla Osta Paesaggistico ai sensi dell'art. 32 L.47/85 e L.R.59/95, piante catastali del garage, dell'appartamento al piano terra, dell'appartamento al piano primo e del terrazzo di copertura.

Ad oggi la concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata.

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

Per l'immobile non risulta presentata la richiesta dell'Agibilità

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Immobili in via Grottammare n. 126 a – Località Fregene Comune di Fiumicino (Rm).

Appartamento piano Terra, Primo, Terrazzo di copertura e corte esclusiva

Ponendo a confronto lo stato dei luoghi con la documentazione acquisita si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Come descritto nei paragrafi precedenti, il signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ ha presentato domanda di Condono Edilizio per l'intero villino costruito in assenza di licenza edilizia; la domanda comprende l'appartamento al piano terra, l'appartamento al piano primo ed il garage.

La domanda di condono, in Archivio presso l'Ufficio Condono del Comune di Fiumicino, non è stata ancora evasa; per completare l'iter al fine di ottenere la concessione Edilizia in Sanatoria occorre acquisire il N.O. Paesaggistico e versare l'eventuale differenza dovuta per l'oblazione ricalcolata dall'Ufficio Condono.

È doveroso però precisare che quanto denunciato con la domanda di Condono non corrisponde allo stato attuale.

Fra lo stato attuale dei luoghi del bene oggetto della presente relazione e lo stato richiesto con domanda di condono si riscontrano le seguenti difformità:

- Divisione in verticale del villino bifamiliare e delle due unità abitative mediante la costruzione di tramezzi al piano terra e al piano primo per separare i due appartamenti, demolizione di alcuni tramezzi per diversa distribuzione degli spazi al piano primo;
- Realizzazione di scala interna di collegamento fra il piano terra e il piano primo e di scala a chiocciola interna di collegamento fra il piano primo e il piano copertura; realizzazione di torrino sul terrazzo di copertura;
- Chiusura di una finestra al piano primo e diversa posizione della finestra della camera da letto;
- Realizzazione di muro di confine nella corte per dividere le due unità con conseguente diversa consistenza della corte di appartenenza al bene;
- Realizzazione di cancello di accesso esclusivo al bene.

Rilevato quanto sopra l'unità immobiliare risulta **NON CONFORME ED ILLEGGITTIMA** dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Sanabilità:

- posto che la domanda di condono è stata presentata per due unità immobiliari del fabbricato dove ogni unità abitativa occupa l'intero piano;
- posto che allo stato attuale risultano sempre due unità abitative distribuite però in maniera differente con lo sviluppo di ogni appartamento su due piani più terrazzo in copertura;
- posto che le opere rilevate non hanno comportato il frazionamento del fabbricato, bensì una diversa suddivisione e configurazione delle due unità e pertanto sono autorizzabili
- considerato che le opere hanno comportato modifiche importanti sull'intero villino che coinvolgono anche la proprietà adiacente e vincolano le due unità

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

ne deriva che la procedura da seguire per regolarizzare urbanisticamente le difformità rilevate è:

- definire la pratica di condono edilizio e presentare contestualmente la SCIA in sanatoria per le opere realizzate in difformità, anche rispetto alla domanda di condono, ovvero per la diversa divisione delle due unità immobiliari in verticale invece che in orizzontale.

Dal momento che le due unità sono fra loro vincolate, è doveroso precisare che la chiusura del condono edilizio, volta ad ottenere la concessione in sanatoria del bene oggetto della presente stima, dovrà riguardare l'intero fabbricato e pertanto potrà e dovrà essere definita solamente in accordo con la proprietà dell'unità adiacente.

- Posto che il torrino in copertura costituisce volume in aumento a quanto richiesto con la domanda di Condono Edilizio del 29 marzo 1986 prot. 10028
- Posto che è presente il vincolo paesaggistico che ai sensi del D.lgs 42/04 non rilascia compatibilità paesaggistica per abusi che comportano aumento di volume e che la Legge 326/2003, ultima legge sul condono edilizio, non ammette in sanatoria opere che abbiano comportato aumento di superfici e volumetrie in aree assoggettate a vincolo paesaggistico

Ne deriva che per le suddette opere, per le quali non si potrà applicare l'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere demolite

I costi per le pratiche amministrative, oneri tecnici, diritti di istruttoria, demolizioni e ripristino, verifica strutturale, parere paesaggistico, oneri concessori e sanzioni per la definizione della domanda di condono edilizio e per la SCIA in sanatoria vengono stimati approssimativamente in **euro 30.000**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: -----
Spese straordinarie già deliberate: -----
Spese condominiali: non c'è condominio
Altro: -----

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Certificato rilasciato il

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile in via Grottammare n.126a Fregene - Comune di Fiumicino (Rm)		Occupato dalla signora Attoucci Alessandra con i propri genitori
L'immobile è da ritenersi occupato		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile in Via Grottammare n.126 a - Fregene, Comune di Fiumicino (Rm)	[REDACTED]	Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto è un Atto di Compravendita del Notaio dr. [REDACTED] trascritto il [REDACTED]	Verbale di pignoramento immobiliari numeri [REDACTED] nascente da pignoramento n. [REDACTED] del [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

		20/10/2023 data anteriore al pignoramento Atto di Compravendita del Notaio dr. [REDACTED]	[REDACTED] – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano (Mi) A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1
		Contratto di locazione ad uso abitativo alla signora [REDACTED] Roma n. 1706/1975 del [REDACTED]	[REDACTED]

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

Nell'immobile oggetto della presente stima abita la signora affittuaria che ha fornito:

- copia del contratto di locazione ad uso abitativo, priva degli estremi di registrazione, locatore [REDACTED] conduttore [REDACTED], stipulato per la durata di quattro anni dal 15.10.2014 al 14.10.2018 canone di locazione di € 10.200,00 annue da pagarsi in 12 rate uguali mensili anticipate di € 850,00 scadenti il 5° giorno di ciascun semestre
- ricevuta presentazione adempimenti successivi, all'Ufficio Territoriale di [REDACTED], per comunicazione proroga contratto di locazione fino al 14.10.2026 (allegato 12)

n.b. nel contratto di locazione è scritto: immobile individuato catastalmente con il sub 502 in via Grottammare 126 mentre la signora [REDACTED] occupa l'appartamento, oggetto della presente stima, identificato catastalmente con il sub 501 e sito in via Grottammare 126 A.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----		
Contratto di locazione	Ricevuta adempimenti successivi del 18.10.2022 per proroga contratto di locazione fino al 14.10.2026	26/01/2024	x	

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

L' immobile in oggetto non risulta fra i casi previsti dal presente quesito.

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

Per il calcolo del canone si prendono in considerazione i valori indicati dal BI e dall'OMI applicati sulla superficie locativa dell'immobile, lo stato e l'ubicazione dell'immobile.

In base ai parametri rilevati si stabilisce il valore di €/mq/mese 10,48

Considerato che la superficie locativa è di mq.92,40, il canone al momento attuale dovrebbe essere pari a:

€ 10,48 x mq.92,40 = 968,35 €/mese arrotondati a 960,00 €/mese

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		Atto di pignoramento notificato al signor [REDACTED], con esito negativo, in data 14/12/2023 e successivamente ex art. 143 c.p.c. notificato mediante deposito nella casa Comunale di Milano il 15/12/2023		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
via Grottammare n. 126 a Fregene - Fiumicino (Rm): Appartamento su due piani Terra e Primo	[REDACTED]	F.715, particella 199, sub 501	1/1	Atto di compravendita Notaio [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] e Notaio dr. [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

			29/12/1984 ai nn 97888/74150 e nn 97889/74151
--	--	--	---

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: stante le caratteristiche si ritiene che il bene pignorato non sia divisibile in natura.
Lotto unico di vendita

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: viste le caratteristiche del bene si ritiene di dar luogo ad un unico lotto di vendita

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

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
via Grottammare n.126 a – Fregene Comune di Fiumicino (Rm) Porzione di villino bifamiliare ad abitazione piano terra, primo e copertura con corte esclusiva		mq.	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 101,30
Accessori	Terrazzo copertura	mq. 50,59	mq.50,59x20%=10,12	mq 10,12
	balconi	mq. 12,37	mq 12,37x30%=3,71	mq 3,71
	area esterna scoperta	mq 61,10	mq 61,10x15%=9,16	mq 9,16
			Superficie commerciale	mq 124,29

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**Riferimento OMI – Banca dati quotazione immobiliare:**

Comune di Fiumicino
Fascia /zona suburbana/Fregene (via castellammare)
Codice Zona E1 – microzona 0
Valori di Mercato semestre 2023/2
Ville e Villini – stato conservativo normale
Borsino Immobiliare
Ville e Villini
Valori di mercato locali

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Porzione di villino ad abitazione	Val. locali	Min 2.230 ÷ Max 3.600	€/mq 2.915	€/mq 2.920
	OMI	Min.2.350 ÷ Max.3.400	€/mq 2.875	
	BI	Min.2.479 ÷ Max.3.463	€/mq 2.971	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato

In considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile che necessita di interventi di manutenzione per la presenza di infiltrazioni di acqua e che l'immobile è occupato, si adotta il coefficiente correttivo pari al 15% del valore di mercato

€/mq 2.920 - 15%=2.482

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 6/2024

Valore di mercato compendio pignorato			
Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Porzione di villino ad abitazione in via Grottammare n. 126 a – Fregene Comune di Fiumicino (Rm)	124,29	2.482	€ 308.488
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 308.500
Detrazione per sanatoria edilizia			
Porzione di villino ad abitazione in via Grottammare n.126 a Località Fregene - Fiumicino (Rm)			
Costo Regolarizzazione abuso/definizione pratica di condono edilizio			€ 30.000
- Altri tipi di detrazione			
Variazione catastale			€ 1.500
Ripristino Stato dei luoghi			€ 1.400
- Stima del valore di mercato			
Valore di mercato detratto: costo sanatoria			
Immobile in			
Comune di Fiumicino (Rm) Località Fregene - via Grottammare n. 126 a Porzione di villino bifamiliare piano terra, primo e copertura con corte esclusiva	€ 308.500 – 32.900		€ 275.600
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 275.600,00 (Euro duecentosettantacinquemilaseicento)

La presente relazione viene trasmessa alle parti per posta elettronica per presa visione. Provvederò ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire alla sottoscritta nel termine perentorio di 10 giorni dall'invio della presente bozza.

Fiumicino, 29.05.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Teresa Trapani

Maria Teresa Trapani

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegati:

Allegato 2 – Documentazione fotografica

Fiumicino, 29.05.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Teresa Trapani

Maria Teresa Trapani

2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione R.G.E. n. 177/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da: [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. arch. Alessandro Modanesi

Piazza G. Matteotti 14 - 01016 Tarquinia (VT)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prossima Udienza : 16 aprile 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA : INCARICO – QUESITI DEL GIUDICE
2. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1 :

VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 2 :

ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 3 :

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Risposta al quesito 4 :

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Risposta al quesito 5 :

ACQUISISCA ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Risposta al quesito 6 :

**DESCRIZIONE DEL BENE : UBICAZIONE – CONFINI – CARATTERISTICHE GENERALI E
COSTRUTTIVE – DOTAZIONE IMPIANTI – STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE**

Risposta al quesito 7 :

CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risposta al quesito 8 :

VARIAZIONI CATASTALI ED EVENTUALE AGGIORNAMENTO

Risposta al quesito 9 :

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – VINCOLI URBANISTICI

Risposta al quesito 10 :

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE – AGIBILITA'

Risposta al quesito 11 :

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Risposta al quesito 12 :

STATO DI OCCUPAZIONE

Risposta al quesito 13 :

OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

Risposta al quesito 14 :

VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI – DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

Risposta al quesito 15 :

QUOTE DI PROPRIETA'

Risposta al quesito 16 :

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Risposta al quesito 17 :

DETERMINI IL VALORE DEL BENE

4. CONCLUSIONI

5. **Allegato 1** – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6. **Allegato 2** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
(Planimetria Catastale – Visura Storica)

7. **Allegato 3** – ISPEZIONE IPOTECARIA

8. **Allegato 4** – DOCUMENTAZIONE DEL SOPRALLUOGO
(Verbale del sopralluogo – Rilievo – Restituzione al CAD)

9. **Allegato 5** – DOCUMENTAZIONE TITOLI EDILIZI

10. **Allegato 6** – CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

11. **Allegato 7** – QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI + BORSINO IMMOBILIARE

12. **Allegato 8** – CERTIFICATO URBANISTICO – USI CIVICI

Il G. E. dott.ssa Dominici Alessandra in data 18/01/2023 ha nominato consulente tecnico di ufficio, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi con studio in Tarquinia in Piazza G. Matteotti 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con n. 663 ; dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, è stato incaricato di rispondere ai quesiti sotto riportati.

QUESITI

- 1) **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;
- 2) **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:
 - In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; OPPURE se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
 - In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
 - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...

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

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

8) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

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

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

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

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

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) **appuri**, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

17) **determini il valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- In data 10/11/2023 allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente tramite portale pst.giustizia.it - Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 10/11/2023, il sottoscritto CTU ha richiesto al creditore procedente certificazione notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento (*allegato 3*);
- In data 09/11/2023 il sottoscritto CTU ha richiesto la visura storica e la planimetria catastale (*allegato 2*);
- In data 13/12/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino(RM), il sottoscritto ha ricevuto copia dei titoli edilizi autorizzativi dell'immobile oggetto del pignoramento (*allegato 5*);
- In data 20/12/2023, alle ore 15.00, il sottoscritto accompagnato dal custode del bene, si reca presso l'immobile oggetto del procedimento nel Comune di Fiumicino(Rm) Loc. Fregene; non essendo presente il proprietario dell'alloggio, il sopralluogo è stato rinviato al 09/01/2024 alle ore 9.00 ed è stato possibile accedere ai luoghi e procedere al rilievo metrico e fotografico dell'intera unità;
- Il c.t.u. legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia al rappresentante del debitore; dopo l'esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale degli immobili; la riunione termina alle ore 10,30 dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (*allegato 4*);

• In data 10/11/2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino (RM), il sottoscritto ha ricevuto per via telematica copia del Verbale di seduta della Conferenza dei Servizi del 10/06/1999 dove è attestata l'assenza di gravami di usi civici relativamente a tutto il territorio del Comune di Fiumicino (*allegato 8*)

• In data 09/01/2024 presso l'Ufficio Condono del Comune di Fiumicino(RM), il sottoscritto ha verificato i documenti mancanti per chiudere la domanda di condono del 1986

• In data 20/02/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino(RM)il sottoscritto CTU ha definito con il dirigente dell'Ufficio Edilizia la corretta procedura per sanare quanto risulta illegittimo allo stato di fatto.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

> Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

Risposta al quesito n. 2

> Dalla verifica della documentazione ho rilevato che il creditore procedente ha depositato Certificato Notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento, dove sono riportati i diversi atti di trasferimento e le diverse trascrizioni.

Risposta al quesito n.3

> **IPOTECHE**

□ *ipoteca volontaria iscritta il 26 giugno 2017 Reg. 29874/5158, atto a rogito del Notaio [redacted] [redacted] (titolo del 22 giugno 2017) rep. [redacted] a favore di [redacted] [redacted] contro il Sig. [redacted] gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni :*

Fg. 715 p.lla 1011 Sub 501, p.lla 199 Sub 502

□ *ipoteca giudiziale iscritta il 20 [redacted] da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [redacted] rep. [redacted] a favore di [redacted] [redacted] contro il Sig. [redacted] gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni :*

Fg. 715 p.lla 1011 Sub 501, p.lla 199 Sub 502 + Sub 501

- ipoteca giudiziale iscritta il [redacted], da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [redacted] rep. [redacted], a favore di [redacted].
[redacted] Per Azioni sede di [redacted], contro il Sig. [redacted], gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni:

Fg. 715 p.lla 1011 Sub 501, p.lla 199 Sub 502 + Sub 501

> **PIGNORAMENTI**

- trascritto a Civitavecchia [redacted] Reg. [redacted], Atto Esecutivo emesso da Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di [redacted] del [redacted], a favore di [redacted], contro il [redacted] gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni:

Fg. 715 p.lla 1011 Sub 501, p.lla 199 Sub 502

> **SEQUESTRI**

- non risultano sequestri;

> **DOMANDE GIUDIZIALI**

- non risultano trascritte domande giudiziali;

> **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

- non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

> **ATTI D'OBBLIGO**

- non risultano trascritti atti d'obbligo

> **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- non risultano stipulati contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia

Risposta al quesito n.4-5

> **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

- risulta agli atti la certificazione della Dott.ssa [redacted], redatta in [redacted], per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. a [redacted] la quota di 1/2 della proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Fiumicino alla via Grottammare 126, registrato al catasto urbano al:

Fg.715 p.lla 1011(oggi Sub 501)

Fg. 715 p.lla 199 Sub 2 e Sub 3(oggi Sub 502)

è pervenuta per atto di compravendita del [redacted] da potere di [redacted]

2. [redacted] la quota di 1/2 della proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Fiumicino alla via Grottammare 126, registrato al catasto urbano al :
 Fg.715 p.lla 1011 (oggi Sub 501)
 Fg. 715 p.lla 199 Sub 2 e Sub 3 (oggi Sub 502)

è pervenuta per atto di [redacted] n.n. [redacted] da potere di [redacted] nato ad [redacted]

3. a [redacted] la quota di 1/1 della proprietà del lotto ubicato nel Comune di Fiumicino alla via Grottammare 126, registrato al catasto urbano al :
 Fg. 715 p.lla 199 (oggi unitamente al Sub 502)

è pervenuta per atto di compravendita del [redacted] trascritto :

- [redacted] da potere di [redacted]
- [redacted] da potere di [redacted]
- [redacted] da potere di [redacted]
- [redacted] da potere di [redacted]

Risposta al quesito n. 6

DESCRIZIONE DEL BENE

» Ubicazione

Il fabbricato oggetto della perizia è ubicato nel Comune di Fiumicino(RM) in Loc. Fregene con ingresso su via Grottammare al civico 126. L'area residenziale di Fregene, per lo più sviluppata su villini a 2 piani con giardino di pertinenza, è stata realizzata a ridosso della vasta area naturale di Macchia Grande divenuta nel tempo Oasi Naturale WWF. La via Grottammare in prossimità del fabbricato oggetto della presente relazione diventa una strada chiusa con ingresso all'Oasi sopradetta; tale condizione fa sì che in questo tratto la via risulti poco transitata se non dai residenti, garantendo maggiore privacy alle unità abitative presenti ai lati della strada. La zona non è servita da mezzi pubblici e le più vicine attività commerciali sono ubicate in prossimità del lungomare distante meno di 500m, altrimenti verso il centro urbano che dista meno di 1km.

L'unità oggetto del procedimento è il risultato di diverse trasformazioni succedutesi negli anni, che hanno permutato un villino su 2 piani in una bifamiliare.

Dal confronto avvenuto con diverse Agenzie Immobiliari che operano in zona, diversamente dal resto delle frazioni urbane del Comune di Fiumicino, nella Loc. di Fregene il mercato immobiliare non ha subito forti contrazioni sia nel numero di vendite registrate che nel prezzo medio di mercato.

» Confini

L'U.I. oggetto di pignoramento ha 2 lati liberi che affacciano sull'area esterna di proprietà del debitore, mentre i rimanenti lati lo separano dalle proprietà adiacenti. Il lotto nella sua interezza confina a NORD/EST con la via Grottammare, mentre sui restanti lati con proprietà terzi o aventi causa, salvo altri.

» Caratteristiche sommarie del bene

L'U.I. è un appartamento sviluppato su 2 piani, con pianta regolare. IL cespite è composto dei seguenti vani/aree :

Piano Terra

soggiorno/angolo cottura + bagno e scala interna di collegamento con il piano 1

Piano Primo

2 camere + 2 balconi + bagno ed una scala interna di collegamento alla copertura

Piano Copertura

torrino scale + terrazza panoramica

Area Esterna

dependance(garage) con bagno + 2 tetti + deposito + giardino

» Caratteristiche generali e costruttive

Le fondazioni, come descritto nel certificato di collaudo statico del 1985 allegato alla domanda di condono, sono state realizzate con cordolo continuo, mentre le strutture verticali sono realizzate in muratura portante in tufo. Gli orizzontamenti sono costituiti da cordoli e travi in cemento armato nonchè da solai con travetti ed interposti elementi in laterizio debitamente calcolati secondo le necessità statiche. La copertura è del tipo a terrazza.

Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura e similari all'interno e con materiali idrofughi all'esterno.

I pavimenti di tutti i vani sono in gres ad eccezione dei bagni pavimentati e rivestiti in gres ceramico.

I serramenti esterni (finestre e porte-vetrare) sono con telaio in alluminio e doppio vetro protette sull'esterno da persiana in ferro. I serramenti interni sono in legno in buono stato di manutenzione.

» Dotazione Impianti

Sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico sono stati ristrutturati sul finire degli anni '90 e risultano a norma. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è regolato da caldaia alimentata a metano, del tipo standard. Gli ambienti sono riscaldati tramite radiatori in alluminio posti in ogni stanza. L'impianto elettrico è del tipo comune sottotraccia, a norma. Presente impianto citofonico. L'impianto idrico e di scarico è funzionante e completo di accessori, lavello, bidet, water e relativa rubinetteria.

» Stato di conservazione dell'Immobile

L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione molto buone. Va però rilevato che potrebbero essere necessari interventi di consolidamento di alcune parti strutturali come meglio descritto nella risposta al quesito n.10

» Documentazione Fotografica

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (*allegato 1*);

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

» Consistenza

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. n.138/98 (*allegato 6*); il calcolo della superficie commerciale del cespite è di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE 135,00 mq

Risposta al quesito n. 7

› **CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 8

› **VARIAZIONI CATASTALI**

L'alloggio non è regolarmente accatastato essendo rappresentato uno sviluppo planimetrico non autorizzato e comunque con alcune difformità rispetto allo stato di fatto (*vedi allegato 2*).

Risposta al quesito n. 9

› **STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'area sulla quale sono ubicati i beni oggetto della perizia in base allo strumento urbanistico vigente (PRG approvato con DGR sul BUR 20 maggio 2006) ricade in zona B3a di completamento edilizio.

Precedentemente, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 del 09.03.1998 ha adottato il Piano Particolareggiato di Fregene (PPE) in Variante al PRG allora vigente, riguardante l'intero insediamento di Fregene, definitivamente approvato in data 02.08.2004 con D.C.C. n.75 e modificato nell'anno 2018 e nell'anno 2022; il fabbricato ricade in ZONE F1 DI COMPLETAMENTO (Art. 33 N.T.A.).

› **REGIME VINCOLISTICO**

Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (*ex tutela orientata*); in base alle norme dettate dal P.T.P.R. approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, l'area è sottoposta a Vincoli dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale.

Risposta al quesito n. 10**> CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

Da indagini effettuate presso il Comune di Fiumicino, risulta che il fabbricato è stato edificato senza alcun titolo edilizio e che nell'anno 1986 fu depositata richiesta per Permesso a Costruire in Sanatoria (ai sensi della Legge 47/1985); tale condono non è stato mai perfezionato perché mancante del Nulla Osta Paesaggistico. Sarà possibile integrare la documentazione e chiudere la sanatoria anche se allo stato di fatto sul fabbricato sono state realizzate successive modifiche all'impianto distributivo ma senza alterare il numero delle unità abitative. La Sentenza 3943/2015 del Consiglio di Stato stabilisce che in mancanza di un'espressa norma che impedisca di modificare immobili sui quali pende una domanda di sanatoria edilizia, la realizzazione di interventi successivi alla domanda non può giustificare il diniego se l'abuso iniziale da sanare è ancora riconoscibile.

Attualmente il fabbricato è costituito da 2 unità simmetriche sviluppate su 2 piani più terrazza panoramica. L'intervento realizzato senza alcuna autorizzazione ha diviso le originarie unità abitative in 2 parti gemelle e collegato con scala interna i diversi piani; le modifiche riguardano anche le parti strutturali e questo implica che primariamente debbano svolgersi indagini sulle strutture e verificare il grado di sicurezza delle stesse. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, dopo aver chiuso il condono del 1986, è necessario provvedere a depositare una domanda di sanatoria al Genio Civile, al Comune di Fiumicino sia per l'aspetto paesaggistico che per quello edilizio avendo alterato le aperture sui prospetti, modificato alcune parti strutturali e la distribuzione interna. Per quanto riguarda la parte esterna, il garage è stato trasformato in dependance con piccolo ampliamento del bagno; il volume aggiunto rientra nel 2% di tolleranza, andrà tuttavia riportata la modifica realizzata nella documentazione per la sanatoria di tutto il fabbricato e ripristinata la destinazione d'uso originaria.

> AGIBILITA'

Per il fabbricato non fu depositata richiesta di agibilità nè di recente è stata depositata SCA (segnalazione certificata per l'agibilità).

Risposta al quesito n. 11**> PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

I beni oggetto di perizia non risultano essere oggetto di procedimenti giudiziari.

Risposta al quesito n. 12**> STATO DI OCCUPAZIONE**

In virtù di quanto rilevato il giorno del sopralluogo, il bene risulta libero.

Risposta al quesito n. 13**> OCCUPAZIONE DEL CONIUGE**

I beni non risultano occupati dal coniuge.



Considerando le finiture ed i materiali dell'alloggio, è opportuno considerare il valore medio indicato dall'OMI e dal Borsino Immobiliare e mediarlo con i valori forniti dalle agenzie immobiliari, più legate al mercato reale del bene; la risultante dell'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere pari a € 2.966,67 /mq lordo arrotondabile, vista la natura della vendita, a 2.950,00€/mq

Al valore finale andrà sottratto il costo per il perfezionamento della richiesta di Sanatoria del 1986, per la successiva sanatoria strutturale (con lavorazioni di consolidamento delle strutture) ed edilizia/urbanistica più l'aggiornamento catastale necessario a rappresentare l'esatta configurazione dell'alloggio e dell'area esterna. I costi nella loro totalità vengono stimati a corpo pari a 30.000,00:

valore di mercato abitazione = 2.950,00 €/mq x 135 mq = 398.250,00€

costo previsto per la sanatoria ed il consolidamento = 30.000,00€

VALORE DI MERCATO FINALE 368.250,00€

ARROTONDABILE A 370.000,00€

> CONCLUSIONI

A conclusione delle indagini, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, calcolando il valore ottenuto con il procedimento sintetico, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi, dichiara che il valore pari alla quota di 1/1 di proprietà del [REDACTED], riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino (RM) Loc. Fregene alla via Grottammare n.126, identificato al NCEU/NCT :

Fg 715 Particella 199 Sub 502

Fg 715 Particella 1011 Sub 501

è stimato pari a :

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 DEL FABBRICATO

370.000,00€

(EURO trecentosettantamila/00)

Tarquinia, 15 febbraio 2024

Arch. Alessandro Modanesi





3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. 177/2023 + 6/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.

Arch. Alessandro Modanesi / Arch. Maria Teresa Trapani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prossima Udienza: 15 luglio 2025

Firmato Da: MODANESI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 257fc9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. PREMESSA: INCARICO – QUESITI DEL GIUDICE
2. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1 :

VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 2 :

ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 3 :

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Risposta al quesito 4 :

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI 'PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Risposta al quesito 5 :

ACQUISISCA ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Risposta al quesito 6 :

**DESCRIZIONE DEL BENE : UBICAZIONE – CONFINI – CARATTERISTICHE GENERALI E
COSTRUTTIVE – DOTAZIONE IMPIANTI – STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE**

Risposta al quesito 7 :

CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risposta al quesito 8 :

VARIAZIONI CATASTALI ED EVENTUALE AGGIORNAMENTO

Risposta al quesito 9 :

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – VINCOLI URBANISTICI

Risposta al quesito 10 :

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE – AGIBILITA'

Risposta al quesito 11 :

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Risposta al quesito 12 :

STATO DI OCCUPAZIONE

Risposta al quesito 13 :

OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

Risposta al quesito 14 :

VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI – DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

Risposta al quesito 15 :

QUOTE DI PROPRIETA'

Risposta al quesito 16 :

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Risposta al quesito 17 :

DETERMINI IL VALORE DEL BENE

4. **CONCLUSIONI**

5. **Allegato 1** – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6. **Allegato 2** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
(Planimetria Catastale – Visura Storica)

7. **Allegato 3** – ISPEZIONE IPOTECARIA

8. **Allegato 4** – DOCUMENTAZIONE DEL SOPRALLUOGO
(Verbale del sopralluogo – Rilievo – Restituzione al CAD)

9. **Allegato 5** – DOCUMENTAZIONE TITOLI EDILIZI

10. **Allegato 6** – CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

11. **Allegato 7** – QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI + BORSINO IMMOBILIARE

12. **Allegato 8** – CERTIFICATO URBANISTICO – USI CIVICI

ASTE GIUDIZIARIE S.p.A. - Via S. Maria Maddalena, 10 - 00187 Roma



INCARICO

Il G. E. dott. STEFANO PALMACCIO in data 25/03/2025 ha richiesto agli esperti stimatori: Arch. Alessandro Modanesi + Arch. Maria Teresa Trapani, di depositare una relazione unitaria per i procedimenti 177/2023 e 6/2024 volta a fornire una stima dell'intero compendio oggetto dei pignoramenti riuniti, riepilogativa anche delle risposte già fornite ai quesiti sotto riportati.

QUESITI

- 1) **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;
- 2) **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:
 - In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; OPPURE se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
 - In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
 - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...

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

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

8) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

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



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

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

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

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) **appuri**, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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;

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

17) **determini il valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

› Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

Risposta al quesito n. 2

› Dalla verifica della documentazione ho rilevato che il creditore precedente ha depositato Certificato Notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento, dove sono riportati i diversi atti di trasferimento e le diverse trascrizioni.

Risposta al quesito n.3

› **IPOTECHE**

❑ ipoteca volontaria iscritta il [redacted] Reg. [redacted] da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data [redacted] rep. [redacted] a favore di [redacted] di Cinisello Balsamo(MI) in data [redacted] rep. [redacted] a favore di [redacted] Popolare [redacted] sede di Milano, contro il Sig. [redacted] gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni:

Fg. 715 p.lla 1011 Sub 501, p.lla 199 Sub 502

❑ ipoteca giudiziale iscritta il [redacted] Reg. [redacted] da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data [redacted] rep. [redacted] a favore di [redacted]

contro il Sig. ██████████, gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni :

Fg. 715 p.lla 1011 Sub 501, p.lla 199 Sub 502 + Sub 501

- ipoteca giudiziale iscritta il 20/01/2014 da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di ██████████ in data 20/01/2014 n.rep. ██████████ a favore di Banca Popolare di Sondrio, ██████████ sede di Sondrio, contro il Sig. ██████████, gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni :

Fg. 715 p.lla 1011 Sub 501, p.lla 199 Sub 502 + Sub 501

> PIGNORAMENTI

- trascritto a ██████████ Reg. ██████████ Atto Esecutivo emesso da Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Milano Repertorio ██████████, a favore di ██████████, gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni:

Fg. 715 p.lla 1011 Sub 501, p.lla 199 Sub 502

- trascritto in data ██████████ emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano Sede Milano in data ██████████ n.rep. ██████████ a carico del signor ██████████, come sopra generalizzato ed a favore di ██████████, con sede in ██████████, gravante sul bene ubicato nel Comune di Fiumicino, al catasto urbano/terreni:

Fg. 715 p.lla 199 Sub 501

> SEQUESTRI

- non risultano sequestri;

> DOMANDE GIUDIZIALI

- non risultano trascritte domande giudiziali;

> SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

- non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

> ATTI D'OBBLIGO

- non risultano trascritti atti d'obbligo

> **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- ❑ Sub 501 (P.lla 199) risulta locato ad uso abitativo alla signora [redacted], nata a [redacted], con Contratto di locazione del [redacted].
- ❑ Sub 502 (P.lla 199) + Sub 501 (P.lla 1011) non risultano stipulati contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia

Risposta al quesito n.4-5

> **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

- ❑ risulta agli atti la certificazione della Dott.ssa [redacted] redatta in [redacted] e in data [redacted] per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. [redacted] la quota di 1/2 della proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Fiumicino alla via Grottammare 126, registrato al catasto urbano al: Fg.715 p.lla 1011 (oggi Sub 501)

Fg. 715 p.lla 199 Sub 2 e Sub 3 (oggi Sub 501 e Sub 502)

è pervenuta per atto di compravendita del [redacted] trascritto il [redacted] n.n. 42766/479 da potere di [redacted]

2. [redacted] la quota di 1/2 della proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Fiumicino alla via Grottammare 126, registrato al catasto urbano al:

Fg.715 p.lla 1011 (oggi Sub 501)

Fg. 715 p.lla 199 Sub 2 e Sub 3 (oggi Sub 501 e Sub 502)

è pervenuta per atto di donazione accettata del [redacted] Notaio [redacted] trascritto il [redacted] n.n. [redacted] da potere di [redacted]

3. [redacted] la quota di 1/1 della proprietà del lotto ubicato nel Comune di Fiumicino alla via Grottammare 126, registrato al catasto urbano al:

Fg. 715 p.lla 199 (intera piena proprietà) (oggi unitamente al Sub 502)

è pervenuta per atto di compravendita del 13/12/1984 nn. 85400/4759 Notaio [redacted] trascritto:

- [redacted] da potere di [redacted]

- [redacted] da potere di [redacted]

- [redacted] da potere di [redacted] da potere di [redacted]

- [redacted] da potere di [redacted]

Firmato Da: MODANESI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 257fc9



La proprietà era pervenuta:

- alla signora [redacted] sopra generalizzata, con atto del Notaio dr. [redacted] [redacted] Rep. [redacted] trascritto a Roma I [redacted] ai nn. [redacted], di donazione del signor [redacted] [redacted] (appartamento al piano primo e vano esterno) per la quota di ½
- al signor [redacted] sopra generalizzato, con atto del Notaio dr. [redacted] [redacted] Rep. [redacted] trascritto a Roma I [redacted] ai nn. [redacted] di donazione del signor [redacted] [redacted] (appartamento al piano primo e vano esterno) per la quota di ½

Risposta al quesito n. 6

> **DESCRIZIONE DEL BENE**

» Ubicazione

Il fabbricato oggetto della perizia è ubicato nel Comune di Fiumicino(RM) in Loc. Fregene con ingresso su via Grottammare al civico 126. L'area residenziale di Fregene, per lo più sviluppatasi su villini a 2 piani con giardino di pertinenza, è stata realizzata a ridosso della vasta area naturale di Macchia Grande divenuta nel tempo Oasi Naturale WWF. La via Grottammare in prossimità del fabbricato oggetto della presente relazione diventa una strada chiusa con ingresso all'Oasi sopradetta; tale condizione fa sì che in questo tratto la via risulti poco transitata se non dai residenti, garantendo maggiore privacy alle unità abitative presenti ai lati della strada. La zona non è servita da mezzi pubblici e le più vicine attività commerciali sono ubicate in prossimità del lungomare distante meno di 500m, altrimenti verso il centro urbano che dista meno di 1 km.

L'unità oggetto del procedimento unificato è il risultato di diverse trasformazioni succedutesi negli anni, che hanno permutato un villino sviluppato su 2 appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, in una bifamiliare dove la diversa divisione delle unità ha generato 2 abitazioni indipendenti tra loro sia nell'accesso che nel godimento dell'area esterna. Le 2 unità realizzate sono sviluppate in parte al piano terra e in parte al piano primo oltre che al piano di copertura con terrazza praticabile.

Dal confronto avvenuto con diverse Agenzie Immobiliari che operano in zona, diversamente dal resto delle frazioni urbane del Comune di Fiumicino, nella Loc. di Fregene il mercato immobiliare non ha subito forti contrazioni sia nel numero di vendite registrate che nel prezzo medio di mercato.

» Confini

Il fabbricato nella sua interezza ha 3 lati liberi, mentre ciascuna delle unità abitative gode singolarmente di 2 lati liberi che affacciano sull'area esterna; il lotto nella sua interezza confina a NORD/EST con la via Grottammare, mentre sui restanti lati con proprietà terzi o aventi causa, salvo altri.

» Caratteristiche sommarie del bene

Il fabbricato in cui sono situate le unità abitative è un villino di tipo bifamiliare che sviluppa due piani fuori terra ed è in adiacenza ad un fabbricato dalle caratteristiche analoghe con muro di spina in comune. La struttura è in muratura di tufo con copertura a terrazzo; i muretti dei balconi e del piano coperture sono rifiniti con soglia in travertino. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore crema e presentano inserti e zoccolatura in peperino. Tutti gli infissi esterni sono dotati di persiane in ferro di colore verde ad eccezione delle porte di ingresso.

Per meglio rappresentare le caratteristiche delle 2 unità abitative da qui in poi si distinguono in:

APPARTAMENTO A - unità che affaccia sulla strada via Grottammare con ingresso al civico 126/A

APPARTAMENTO B - unità più interna con ingresso al civico 126 di via Grottammare

APPARTAMENTO A

L'accesso è al numero civico "126 a" di via Grottammare, dall'unico cancello anche carrabile. Il muro di confine con la strada e le altre proprietà è in muratura con copertina in travertino e sovrastante ringhiera in ferro. La corte esterna è interamente pavimentata ed in prossimità dell'ingresso è presente una piccola casetta di deposito per gli attrezzi. Esternamente il villino si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione dei muretti di confine e della parte interna di quelli perimetrali della terrazza di copertura che necessitano di interventi di ordinaria manutenzione.

L'appartamento sviluppa due livelli fuori terra con terrazzo di copertura e corte esterna esclusiva. I due piani, terra e primo, sono collegati internamente da una scala in muratura e il piano copertura è collegato al primo da una scala a chiocciola in ferro.

L'ingresso all'appartamento è sulla facciata principale; il piano terra è composto di soggiorno/pranzo con ambiente cucina a vista, disimpegno e bagno e dalla scala in muratura con balaustra in legno, si accede al primo piano composto di disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con ripostiglio; ogni camera da letto ha un balconcino esclusivo; dal disimpegno, attraverso la scala a chiocciola in ferro si sale sul torrino di accesso alla terrazza di copertura che copre per intero il primo piano dell'appartamento. L'altezza utile interna dei due piani è di m.2,97.

L'appartamento è fornito di finestre in alluminio di colore bianco con vetro camera e persiane esterne in ferro di colore verde; il piano primo prende luce anche dalle finestre e dal lucernario del torrino; le porte interne sono tutte a battente in legno; tutti gli infissi sono di buona qualità.

I pavimenti sono in gres effetto cotto chiaro, i pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica chiara e le pareti sono rivestite fino a 2.20 m. con decoro a greca; la cucina è rivestita fino a 1,50 m. con piastrelle 10x10 colore chiaro; i gradini e i sottogradini della scala sono rivestiti in travertino. Il pavimento in copertura è in piastrelle tipo gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno al piano terra è dotato di doccia, vater, bidet e lavandino con zona lavatrice, il bagno al piano superiore, ugualmente dotato di doccia, vater, bidet e lavandino è privo di finestra.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente.

» *Dotazione Impianti*

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas esterna ed elementi radianti in acciaio, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico e idro sanitario allacciati alle reti comunali.

» *Stato di conservazione dell'Immobile*

Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è in discrete condizioni. Sono tuttavia presenti, al piano terra, segni di infiltrazioni di acqua in soggiorno dove si rilevano rigonfiamenti con parziale distacco di intonaco; infiltrazioni e macchie di umidità sono visibili anche nel piano superiore sul soffitto della camera da letto principale.

» *Documentazione Fotografica*

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (*allegato 1*); le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. n.138/98 (*allegato 6*); il calcolo della superficie commerciale del cespite è di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE 124,29 mq

APPARTAMENTO B

L'U.I. è un appartamento sviluppato su 2 piani, con pianta regolare. IL cespite è composto dei seguenti vani/aree :

Piano Terra = soggiorno/angolo cottura + bagno e scala interna di collegamento con il piano 1

Piano Primo = 2 camere + 2 balconi + bagno ed una scala interna di collegamento alla copertura

Piano Copertura = torrino scale + terrazza panoramica

Area Esterna = dependance(garage) con bagno + 2 tettoie + deposito + giardino

» *Caratteristiche generali e costruttive*

Le fondazioni, come descritto nel certificato di collaudo statico del 1985 allegato alla domanda di condono, sono state realizzate con cordolo continuo, mentre le strutture verticali sono realizzate in muratura portante in tufo. Gli orizzontamenti sono costituiti da cordoli e travi in cemento armato nonché da solai con travetti ed interposti elementi in laterizio debitamente calcolati secondo le necessità statiche. La copertura è del tipo a terrazza. Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura e similari all'interno e con materiali idrofughi all'esterno. I pavimenti di tutti i vani sono in gres ad eccezione dei bagni pavimentati e rivestiti in gres ceramico. I serramenti esterni (finestre e porte-velrate) sono con telaio in alluminio e doppio vetro protette sull'esterno da persiana in ferro. I serramenti interni sono in legno in buono stato di manutenzione.

» Dotazione Impianti

Sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico sono stati ristrutturati sul finire degli anni '90 e risultano a norma. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è regolato da caldaia alimentata a metano, del tipo standard. Gli ambienti sono riscaldati tramite radiatori in alluminio posti in ogni stanza. L'impianto elettrico è del tipo comune sottotraccia, a norma. Presente impianto citofonico. L'impianto idrico e di scarico è funzionante e completo di accessori.

» Stato di conservazione dell'Immobile

L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione molto buone. Va però rilevato che potrebbero essere necessari interventi di consolidamento di alcune parti strutturali come meglio descritto nella risposta al quesito n.10

» Documentazione Fotografica

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (*allegato 1*); le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. n.138/98 (*allegato 6*); il calcolo della superficie commerciale del cespite è di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE 135,00 mq

Risposta al quesito n. 7

> **CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 8

> **VARIAZIONI CATASTALI**

L'alloggio non è regolarmente accatastato essendo rappresentato uno sviluppo planimetrico non autorizzato e comunque con alcune difformità rispetto allo stato di fatto (vedi *allegato 2*).

Risposta al quesito n. 9

> **STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'area sulla quale sono ubicati i beni oggetto della perizia in base allo strumento urbanistico vigente (PRG approvato con DGR sul BUR 20 maggio 2006) ricade in zona B3a di completamento edilizio. Precedentemente, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 del 09.03.1998 ha adottato il Piano Particolareggiato di Fregene (PPE) in Variante al PRG allora vigente, riguardante l'intero insediamento di Fregene, definitivamente approvato in data 02.08.2004 con D.C.C. n.75 e modificato nell'anno 2018 e nell'anno 2022; il fabbricato ricade in ZONE F1 DI COMPLETAMENTO (Art. 33 N.T.A.).

> **REGIME VINCOLISTICO**

Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (ex tutela orientata); in base alle norme dettate dal P.T.P.R. approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, l'area è sottoposta a Vincoli dichiarativi lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale.

Risposta al quesito n. 10

> **CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

Da indagini effettuate presso il Comune di Fiumicino, risulta che il fabbricato è stato edificato senza alcun titolo edilizio e che nell'anno 1986 fu depositata richiesta per Permesso a Costruire in Sanatoria (ai sensi della Legge 47/1985); tale condono non è stato mai perfezionato perché mancante del Nulla Osta Paesaggistico. Sarà possibile integrare la documentazione e chiudere la sanatoria anche se allo stato di fatto sul fabbricato sono state realizzate successive modifiche all'impianto distributivo ma senza alterare il numero delle unità abitative. La Sentenza 3943/2015 del Consiglio di Stato stabilisce che in mancanza di un'espressa norma che impedisca di modificare immobili sui quali pende una domanda di sanatoria edilizia, la realizzazione di interventi successivi alla domanda non può giustificare il diniego se l'abuso iniziale da sanare è ancora riconoscibile.

Attualmente il fabbricato è costituito da 2 unità simmetriche sviluppate su 2 piani più terrazza panoramica. L'intervento realizzato senza alcuna autorizzazione ha diviso le originarie unità abitative in 2 parti gemelle e collegato con scala interna i diversi piani; le modifiche riguardano anche le parti strutturali e questo implica che primariamente debbano svolgersi indagini sulle strutture e verificare il grado di sicurezza delle stesse. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, dopo aver chiuso il condono del 1986, è necessario provvedere a depositare una domanda di sanatoria al Genio Civile, al Comune di Fiumicino sia per l'aspetto paesaggistico che per quello edilizio avendo alterato le aperture sui prospetti, modificato alcune parti strutturali e la distribuzione interna. Per quanto riguarda la parte esterna, il garage è stato trasformato in dependance con piccolo ampliamento del bagno; il volume aggiunto rientra nel 2% di tolleranza, andrà tuttavia riportata la modifica realizzata nella documentazione per la sanatoria di tutto il fabbricato e ripristinata la destinazione d'uso originaria.

> **AGIBILITA'**

Per il fabbricato non fu depositata richiesta di agibilità né di recente è stata depositata SCA (segnalazione certificata per l'agibilità).

Risposta al quesito n. 11

> **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

I beni oggetto di perizia non risultano essere oggetto di procedimenti giudiziari.

Risposta al quesito n. 12

> **STATO DI OCCUPAZIONE**

App. A - Il bene è occupato dalla signora [REDACTED], che vi abita con i propri genitori, con contratto di locazione; l'affittuaria ha fornito:

- copia del contratto di locazione ad uso abitativo, priva degli estremi di registrazione, locatore [REDACTED] stipulato per la durata di quattro anni dal [REDACTED] canone di locazione di € 10.200,00 annue da pagarsi in 12 rate uguali mensili anticipate di € 850,00 scadenti il 5° giorno di ciascun semestre
- ricevuta presentazione adempimenti successivi, all'Ufficio Territoriale di [REDACTED], per comunicazione proroga contratto di locazione fino al 14.10.2026 (allegato 12)

n.b. nel contratto di locazione è scritto: immobile individuato catastalmente con il sub 502 in via Grottammare 126 mentre la signora [REDACTED] occupa l'appartamento, identificato catastalmente con il sub 501 e sito in via Grottammare 126 A.

Stima del calcolo di locazione:

Per il calcolo del canone si prendono in considerazione i valori indicati dal BI e dall'OMI applicati sulla superficie locativa dell'immobile, lo stato e l'ubicazione dell'immobile.

In base ai parametri rilevati si stabilisce il valore di €/mq/mese 10,48

Considerato che la superficie locativa è di mq.92,40, il canone al momento attuale dovrebbe essere pari a:

$$€ 10,48 \times \text{mq.}92,40 = 968,35 \text{ €/mese arrotondati a } 960,00 \text{ €/mese}$$

App. B - In virtù di quanto rilevato il giorno del sopralluogo, il bene risulta libero.

Risposta al quesito n. 13

> **OCCUPAZIONE DEL CONIUGE**

App. A - Il bene non risulta occupato dal coniuge ma risulta locato alla signora [REDACTED].

App. B - I beni non risultano occupati dal coniuge.

Risposta al quesito n. 14

> **VINCOLI**

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

> **ONERI CONDOMINIALI**

Non ci sono oneri condominiali a cui far fronte.

> **DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI**

Sull'area non gravano diritti demaniali o usi civici come stabilito nella Conferenza dei Servizi per accertamento del gravame di usi civici nel territorio comunale del 1999 (allegato 8).

Risposta al quesito n. 15

› **QUOTE DI PROPRIETA'**

App. A - il bene oggetto della presente perizia è pignorato in quota pari a 1/1 della proprietà.

App. B - il bene oggetto della presente perizia è pignorato in quota pari a 1/1 della proprietà.

Risposta al quesito n. 16

› **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il bene oggetto della perizia può essere venduto esclusivamente come un unico lotto.

Risposta al quesito n. 17

› **STIMA DEL VALORE DEL BENE**

» *Stima sintetico comparativa - vendita*

La valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. In particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con uguali caratteristiche fra le quali superficie commerciale, tipologia, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, finiture e consistenza del fabbricato. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola.

Le valutazioni fatte dagli esperti incaricati, precedentemente alla riunione delle 2 esecuzioni in un unico procedimento, furono redatte a pochi mesi di distanza con parametri tabellari di riferimento leggermente diversi tra loro per via dell'avvenuto aggiornamento dei prezzi al metro quadro (MQ), con una differenza media quantificabile in percentuale pari al 5/7%; pertanto risulta che il prezzo al mq espresso nelle relazioni di stima già depositate è sostanzialmente allineato (2.920€/mq nella perizia legata all'app. A e 2.950€/mq nella perizia riguardante l'app. B).

Questo ultimo aspetto oltre che la necessità di legittimare l'intera proprietà sotto il profilo edilizio/urbanistico in una unica procedura di sanatoria, consentono di definire il valore totale del fabbricato come la somma algebrica dei 2 valori finali indicati dagli esperti per l'app. A e l'app. B, considerando inoltre che entrambe le perizie avevano tenuto conto dei costi di sanatoria in modo proporzionale a ciascuna delle parti.

Si riportano di seguito i valori di stima determinati per l'app. A e l'app B.

APPARTAMENTO – A

Per quanto sopra esposto si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare 2° semestre del 2023 più quelle del Borsino Immobiliare, e di alcune Agenzie Immobiliari di zona:

VALORI DI RIFERIMENTO PER ABITAZIONI CIVILI

O.M.I. - Ag. Del Territorio

- Ville e Villini	VALORE a metro quadrato	2.350,00 – 3.400,00
Borsino Immobiliare (abitazioni seconda fascia)	VALORE a metro quadrato	2.479,00 – 3.463,00
Agenzie Immobiliari di zona	VALORE a metro quadrato	2.230,00 – 2.915,00

Considerando le finiture ed i materiali dell'alloggio, è opportuno considerare il valore medio indicato dall'OMI e dal Borsino Immobiliare e mediarlo con i valori forniti dalle agenzie immobiliari, più legate al mercato reale del bene; la risultante dell'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere pari a € 2.920 /mq lordo ma in considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile che necessita di interventi di manutenzione per la presenza di infiltrazioni di acqua e che l'immobile è occupato, si adotta il coefficiente correttivo pari al 15% del valore di mercato, €/mq 2.920 - 15%= 2.482 €/mq

Al valore finale andrà sottratto il costo per il perfezionamento della richiesta di Sanatoria del 1986, per la successiva sanatoria strutturale (con lavorazioni di consolidamento delle strutture) ed edilizia/urbanistica più l'aggiornamento catastale necessario a rappresentare l'esatta configurazione dell'alloggio e dell'area esterna ed il ripristino dello stato dei luoghi. I costi di regolarizzazione per l'unità oggetto della procedura vengono stimati pari a 32.900,00

valore di mercato abitazione = 2.482,00 €/mq x 124,29 mq = 308.500,00€

costo previsto per sanatoria, consolidamento, ripristino = 32.900,00€

VALORE DI MERCATO FINALE 275.600,00€

ARROTONDABILE A 276.000,00€

APPARTAMENTO – B

Per quanto sopra esposto si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre del 2023 più quelle del Borsino Immobiliare (*allegato 7*), e di alcune Agenzie Immobiliari di zona:

VALORI DI RIFERIMENTO PER ABITAZIONI CIVILI

O.M.I. - Ag. Del Territorio

- Ville e Villini	VALORE a metro quadrato	2.500,00 – 3.500,00
Borsino Immobiliare (abitazioni seconda fascia)	VALORE a metro quadrato	2.409,00 – 3.503,00
Agenzie Immobiliari di zona	VALORE a metro quadrato	2.700,00 – 3.200,00

Considerando le finiture ed i materiali dell'alloggio, è opportuno considerare il valore medio indicato dall'OMI e dal Borsino Immobiliare e mediarlo con i valori forniti dalle agenzie immobiliari, più legate al mercato reale del bene; la risultante dell'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere pari a € 2.966,67 /mq lordo arrotondabile, vista la natura della vendita, a 2.950,00€/mq

Al valore finale andrà sottratto il costo per il perfezionamento della richiesta di Sanatoria del 1986, per la successiva sanatoria strutturale (con lavorazioni di consolidamento delle strutture) ed edilizia/urbanistica più l'aggiornamento catastale necessario a rappresentare l'esatta configurazione dell'alloggio e dell'area esterna. I costi di regolarizzazione per l'unità oggetto della procedura (pari a ½ della spesa prevista per l'intero fabbricato) vengono stimati a corpo pari a 30.000,00€:

valore di mercato abitazione = 2.950,00 €/mq x 135 mq = 398.250,00€
costo previsto per la sanatoria ed il consolidamento = 30.000,00€

VALORE DI MERCATO FINALE 368.250,00€

ARROTONDABILE A 370.000,00€

VALORE DEL FABBRICATO NELLA SUA INTEREZZA

276.000,00€ + 370.000,00€ = 646.000€

CONCLUSIONI

A conclusione delle indagini, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, calcolando il valore ottenuto con il procedimento sintetico, gli esperti incaricati Arch. Maria Teresa Trapani e Arch. Alessandro Modanesi, dichiarano che il valore pari alla quota di 1/1 di proprietà del Sig. ██████████, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino (RM) Loc. Fregene alla via Grottammare n.126 +126A, identificato al NCEU/NCT :

Fg 715 Particella 199 Sub 502 + 501

Fg 715 Particella 1011 Sub 501

è stimato pari a :

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 DEL FABBRICATO

646.000,00€

(EURO seicentoquarantaseimila/00)

Tarquinia, 05 giugno 2025

Arch. Alessandro Modanesi



Firmato Da: MODANESI ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 257fc9

