



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n 66/2018 - G.E.: DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI



promossa da: XXXXX

contro: XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Premesso: che all'udienza del 31/10/2018, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;
- che il giorno 29/11/2018 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che il G.E., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., mi ha affidato il seguente incarico:

- 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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 20 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 precedente ed al grande 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) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) **descrivga, 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;
- 6) **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; **acquisisca** ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 7) 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;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;
- 9) 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'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 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 febbraio1985, 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;
- 10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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.
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **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 serviti pubblici), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) 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. 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;

- 15) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;
- 16) **determini** il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l’esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l’esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell’udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd “busta telematica” che sarà depositata dall’esperto, l’atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di questi’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 periziatati, 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)

- che in data 31/10/2018 il G.E., ai sensi dell’art. 569 c.p.c, fissava l’emissione dell’ordinanza di vendita per il giorno 04/10/2019 e l’invio alle parti di copia dell’elaborato peritale almeno **trenta** giorni prima dell’udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **dieci** giorni prima di tale data.

Tutto ciò premesso

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all’esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Fiumicino, del Catasto di Civitavecchia e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ed ho eseguito il sopralluogo presso l’immobile oggetto di esecuzione il giorno 13/12/2018 alle ore 11.00 alla presenza della custode avv. Guerrina Crescentini che ha redatto il relativo verbale di accesso (**all.1**) che risulta depositato in atti.



Sulla base della documentazione reperita avendo ricercato, accertato ed eseguito ogni necessario dato amministrativo-tecnico-economico per il conseguente giudizio di stima, il sottoscritto presenta la propria

RELAZIONE PERITALE



In relazione ai singoli quesiti posti, si rileva quanto segue

RISPOSTA AL QUESITO N° 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;

Ho proceduto alla verifica della completezza della documentazione presso i Pubblici uffici competenti anche con l'ausilio della Certificazione notarile.

In risposta al quesito n. 3 ho predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., (....)

2.1 Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale. Nel Certificato si rileva un atto notarile di compravendita del cespite oggetto di pignoramento trascritto il 12/06/1990, quindi 20 anni prima la trascrizione del pignoramento (vedi quesito n. 3);

2.2 Il Certificato notarile riporta i dati catastali dell'immobile pignorato.

2.3 In data 04/07/2019, il sottoscritto CTU acquisiva il Certificato di Residenza dell'esecutata dal Comune di Fiumicino e si informava sullo stato civile della XXXXX senza avere alcun riscontro, pertanto confrontatomi con il custode avv. Crescentini, la stessa in data 06/08/2019 inviava all'Ambasciata Cubana una mail di richiesta di informazione sullo stato civile della XXXXX (all. 2).

Nel verbale di accesso il XXXXX dichiarava che *"l'immobile è occupato dal sottoscritto, da mia moglie XXXXX e da 4 figli..."*.

RISPOSTA AL QUESITO N° 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);

Elenco delle **trascrizioni** e **iscrizioni** a favore e contro di XXXXX, relativamente al seguente immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento (27/03/2018):

- **Abitazione** sita nel Comune di Fiumicino(RM) - Loc. Focene - con accesso da via dei Nautili n.52, posta al piano terra e primo, interno 3.

Proprietaria: XXXXX

Provenienza al ventennio:

- L'immobile innanzi descritto è pervenuto all' attuale proprietaria a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Alessandro Pongelli di Albano Laziale, in data 4 maggio 2012, rep. n.545/441 trascritto il 01/06/2012 al Reg. Gen. 25592 e al Reg Part. 17855 di formalità (all.3)

Soggetto contro: XXXXX

Danti causa succedesi nel ventennio

- Trascrizione del 21/11/2006 al Reg. Part. 45582 di formalità

Atto di compravendita della porzione immobiliare



Soggetto a favore: XXXXX

Soggetto contro: XXXXX 1/2, XXXXX 1/2

- Trascrizione del 12/06/1990 al Reg. Part. 29480 di formalità

Atto di compravendita della porzione immobiliare

Soggetto a favore: XXXXX 1/2, XXXXX 1/2

Soggetto contro: XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX



Si rilevano i seguenti gravami sull'immobile sopra descritto:

A carico del soggetto esecutato:

- Atto Unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Fiumicino trascritto il 26/06/2012 al Reg. Gen. 29601 e al Reg Part. 20814 di formalità, Rep. 577/466 del 08/06/2012 (**all.10**);
Soggetto contro: XXXXX
- Pignoramento trascritto il 27/03/2018 al Reg Part. 9933 di formalità Rep. 319 del 26/01/2018 a favore di XXXXX con sede a Verona (**all.4**)
Soggetto contro: XXXXX

A carico degli altri nominativi succedutesi nel ventennio

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 19/02/2001 rep. 3383, iscritta il 22/02/2001 al Reg Part. 1320 di formalità
Soggetto a favore: XXXXX con sede in Milano
Soggetto contro: XXXXX e XXXXX
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 17/11/2006 rep. 23819/1315, iscritta il 21/11/2006 al Reg Part. 18889 di formalità
Soggetto a favore: XXXXX con sede in Roma
Soggetto contro: XXXXX

A partire dal 09/03/2018 (indagine notarile) fino al 20.03.2019 (verifica del sottoscritto CTU) non si rilevano iscrizioni e trascrizioni contro.

Per maggiori e più precise indicazioni si rimanda al Certificato Notarile rilasciato in data 03/04/2018 dal dott. Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Velletri, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, depositato in atti e che si allega alla presente relazione (**all. 5**).

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

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

La XXXXX è proprietaria dal 4 maggio 2012 (**all. 3**).

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

descrivendo, 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

Il bene oggetto di pignoramento si identifica con:

- **Abitazione** sita nel Comune di Fiumicino(RM) - Loc. Focene - con accesso da via dei Nautili n.52, interno 3 posta al piano terra e primo, composto da:
 - **Piano Terra:** soggiorno/pranzo con ampio angolo cottura, due disimpegni, scala di accesso al piano primo, bagno, ripostiglio, tre camere e portico (**Tav. 1-Rif. 1-foto 1-11**),



- Piano primo (al catasto Servizi): scala di accesso al piano terra, camera, bagno (**Tav. 1-Rif 2- foto 12-14**);

il tutto a confine con BCNC su più lati (sub 505) e altra porzione immobiliare (sub 504).

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino, al foglio 728, particella 865, sub 502, zona Cens. 2, categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, Superficie Catastale totale: 155 mq, totale escluse aree scoperte 155 mq, rendita 903,80 €, Via dei Nautili n 52, piano T- 1, interno 3.

Propedeuticamente alla descrizione dell'abitazione, si precisa che la stessa si sviluppa su due livelli ed è inserita al piano terra e primo di un edificio bifamiliare; la stessa è dotata di impianto idrico-sanitario e fognario, impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento e la cucina sono alimentati da gas metano. Tutte le camere sono dotate di climatizzazione con pompa di calore mentre l'abitazione è predisposta all'utilizzo dell'impianto fotovoltaico realizzato sul lastrico solare.

Il piano terra è collegato al piano primo con una scala interna, ha un'altezza netta variabile nelle stanze da 2,83ml a 2,89 ml (catastralmente 2,90 ml) ed una consistenza complessiva al netto dei sedimi (superficie calpestabile) di:

- Piano terra mq 118,13

Esteriormente:

- Portico mq 18,29

Il piano primo (al catasto servizi) è collegato al piano terra con una scala interna ed ha un'altezza media di 2,77ml (catastralmente 2,40ml) ed una consistenza complessiva al netto della scala interna (superficie calpestabile) di:

- Piano primo mq 24,31

Per le dimensioni di ogni singolo ambiente si faccia riferimento all'allegato rilievo grafico (**Tav.1-Rif. 1- Rif. 2**).

Si rileva un terrazzo di copertura (lastrico solare) degli appartamenti di cui ai sub 502 (eseguito) e sub 503 (non eseguito) con accesso unico dal piano primo del sub 502; il terrazzo è diviso in due parti da un muretto sul quale è stato realizzato un cancelletto di transito. Sulla porzione corrispondente graficamente al sub 503 sono stati installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Si ritiene l'intero terrazzo bene condominiale ai sub 502 e 503 (**Tav. 1-Rif. 2-foto 15-17**);

Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione dei due piani nel loro complesso è definibile "Buono"; il pavimento del piano terra e del piano primo risulta essere in mattoni di cotto, il rivestimento dell'angolo cottura in pietra, mentre quello del bagno ai rispettivi piani di appartenenza in gres porcellanato. Tutte le pareti dei piani sono intonacate e tinteggiate; le porte sono in legno così come le finestre munite di vetro camera e dotate al piano terra e al piano primo di persiane in legno e di inferriate in ferro. La porta di ingresso al piano terra è in legno del tipo blindato.

All'abitazione si accede dalla via dei Nautili per il tramite di due cancelli in ferro, uno pedonale e uno carrabile percorrendo un tratto dell'area del BCNC di cui alla sub 505. Tale area è bene attrezzata, trattata parte a giardino, parte a pavimento lastricato in pietra da taglio e delimitata da un muretto. A ridosso del fabbricato sul lato esposto ad est è stato costruito un portico comunicante con l'abitazione.

L'immobile, caratterizzato da una tipologia edilizia del tipo villino bifamiliare, esternamente presenta un rivestimento ad intonaco tradizionale; ha una copertura a tetto con manto a tegole; non si ravvedono fenomeni di degrado (**Tav. 1 - Rif.1, Rif. 2 - foto 18-22**).

Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che lo stesso è inserito in Loc. Focene nel Comune di Fiumicino con un'urbanizzazione in prevalenza di case mono e plurifamiliari.





In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si è dedotto che si tratta di immobile abitativo la cui vendita è esente dal pagamento dell' IVA (fine lavori del 10/06/2013 prot. 44227 dell'ultimo titolo edilizio D.I.A prot. 32054 del 10/05/2012).



RISPOSTA AL QUESITO N° 6

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

I dati identificativi (foglio 728, particella 865 e sub 502) riportati nel pignoramento dalla XXXXX consentono l'identificazione dell'immobile; tuttavia i dati di classamento indicati nel pignoramento sono errati. Infatti vengono riportati categoria A/4, classe 3, vani 5.5, rendita catastale 369,27, anziché quelli corretti con categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita catastale 903,80. Inoltre manca nell'indirizzo l'indicazione del piano 1.

Nel pignoramento non viene fornita la descrizione degli ambienti interni ed esterni.

Per quanto concerne il foglio di mappa, l'elaborato planimetrico, le visure catastali di cui alle particella dell'immobile, la planimetria dell'appartamento, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente (**all.6**).

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

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;

A seguito di accesso presso l'immobile e di analisi della documentazione catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, il sottoscritto ha potuto verificare che l'immobile è accatastato e l'impianto planimetrico dei piani per quanto riguarda:

- Il piano terra risulta non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Il piano primo (al Catasto Servizi) risulta non conforme:
 - per diversa destinazione d'uso degli ambienti da non residenziali a residenziali;
 - per difformità nell'indicazione della quota dell'altezza che risulta minore rispetto a quella rilevata (altezza media);
 - per modifica di una finestra in porta finestra.

Successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento per regolarizzare le difformità sanabili.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;

L'edificio ricade in zona B2C – Zone di Completamento edilizio ad attuazione indiretta del Piano Regolatore Generale approvato con DGRL 162 del 31/03/2006 vigente nel Comune di Fiumicino.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

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'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 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 istruttoria 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

Per il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, il Comune di Fiumicino ha rilasciato:

- La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 372/S/2011 del 18/10/2011 (**all. 7**);

Sono state inoltre presentate al Comune di Fiumicino:

- SCIA prot. 28610 del 24/04/2012;
- DIA prot. 32054 del 10/05/2012 per la realizzazione del Piano Servizi (**all. 8**).

DIA prot 41830 del 30/05/2013 Variante finale (**all. 9**) e comunicazione di fine lavori presentata con prot. 44227 del 10/06/2013.

Agli atti non risulta la dichiarazione di Agibilità.

Lo stato attuale dell'immobile, non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio approvato (D.I.A. prot. 41830 del 30/05/2013 - **all.9**), in particolare:

Piano terra

1. Diversa distribuzione degli spazi interni (chiusura di un ripostiglio);

Piano primo(servizi)

2. Diversa destinazione d'uso degli ambienti, nello specifico da locale adibito a servizi (lavatoio ed essiccatore) ad ambiente residenziale (camera e bagno).
3. Modifica di una finestra in porta finestra per l'accesso al terrazzo
4. Maggiore altezza rispetto a quella autorizzata.

Per quanto riguarda i punti 1 e 3 l'abuso risulta sanabile con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001.

Per quanto riguarda i punti 2 e 4, il cambio di destinazione d'uso del piano e la sua maggiore altezza non possono essere sanati in quanto realizzati a posteriori rispetto al termine ultimo di sanabilità del 31/03/2003 della L.326/2003 (ultimo condono edilizio). Infatti il fabbricato è stato autorizzato e realizzato con DIA prot. 32054 del 10/05/2012.

Inoltre l'abitazione è vincolata da Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio trascritto il 26/06/2012 al Reg. Gen. 29601 e al Reg Part. 20814 di formalità Rep. 577/466 del 08/06/2015 a favore del Comune di Fiumicino che cita: *"La XXXXX ... si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dell'immobile... al servizio dell'edificio..."* (**all. 10**).

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sull' immobile pignorato non sussistono altri procedimenti giudiziari al di fuori della presente esecuzione immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

accertati se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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.

Come già dedotto in risposta al quesito 2, la XXXXX è residente nel Comune di Fiumicino in via dei Nautili, 52 (immobile pignorato); inoltre nel verbale di accesso (**all. 1**) il XXXXX ha dichiarato che *“l'immobile è occupato dal sottoscritto, da mia moglie XXXXX e da 4 figli...”*. (**all. 2**).

La XXXXX è proprietaria dal 4 maggio 2012 (**all. 3**) e la trascrizione del pignoramento di cui alla formalità n. 9933 è del 27/03/2018, quindi il titolo è antecedente alla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

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

Per l'immobile non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

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 serviti pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Per l'immobile non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Non risulta costituito il condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

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. 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 inalienabilità 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;*

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento del 26/01/2018 la XXXXX era intestataria dell'immobile in forza dell'atto di compravendita trascritto il 01/06/2012 al Reg. Gen. 25592 e al Reg Part. 17855 di formalità (**all.3**).

Il compendio immobiliare non risulta pignorato pro quota, ma per l'intera proprietà alla XXXXX e non è divisibile per natura.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

*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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Trattandosi di un'unica abitazione può essere venduta in un solo lotto.



**RISPOSTA AL QUESITO N° 16**

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;

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale calcolata alla mezzeria dei muri confinanti, pari a mq 158,75 complessivi così calcolati:

Piano Terra

mq 135,58 (Superficie coperta) pari a 100%	= mq 135,58
mq 20,24 (Superficie coperta - Portico) pari a 30%	= mq 6,07
	Totale = mq 141,65

Piano Primo

mq 34,20 (Superficie coperta-Piano servizi) pari a 50%	= mq 17,10
	Totale = mq 17,10
	Totale superficie commerciale ragguagliata = mq 158,75

L'abitazione è stata valutata con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari).

Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.600,00 ed € 2.000,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2018, individua, abitazioni civili (A/2-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo normale, un valore di mercato oscillante tra € 1.900,00 ed € 2.450,00 al mq lordo.

Mediando i risultati ottenuti dei due metodi di stima, si ottiene:

- Metodo sintetico comparativo (indagine di mercato) = 1.800,00€
- Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (OMI) = 1.982,00€

Pertanto si ha: (1.800,00€ + 1.982,00€)/2 = **1.891,00€**

Da quanto sopra risulta:

- abitazione: mq 158,75 x € 1.891,00 = € 300.196,25

€ 300.200,00 in cifra tonda



Stante lo stato di conservazione e manutenzione già rilevato, che può definirsi "buono", lo scrivente ritiene che il valore stimato è il più appropriato allo stato di uso.





Detrazioni per sanatoria edilizia:

- Per le opere abusive consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, modifica della dimensione dell'infisso al piano primo, il nuovo accastastamento compresi di oneri, diritti di segreteria, spese tecniche si è valutato un costo = 3.000,00 €
 - Per la pratica di richiesta dell'agibilità = 1.500,00 €
 - Per il ripristino dei luoghi al piano primo(servizi), consistenti nella chiusura del WC e nella realizzazione di un solaio per il ripristino dell'altezza come da ultimo titolo autorizzato si è valutato un costo a corpo = 3.500,00 €
- Totale = 8.000,00 €**

Pertanto il valore stimato del compendio immobiliare sito in Fiumicino (RM) – Loc. Focene - in via dei Nautili, 52 int. 3 è di:

€ 300.200,00 - € 8.000,00 = € 292.200,00 (duecentonovantaduemila duecento euro/00).

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, lì 29 agosto 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Aldo junior Ferrari

ALLEGATI:

- Tav.1 Rilievo grafico del piano terra e del piano primo e documentazione fotografica
- All. 1 Verbale di accesso
- All. 2 Certificato di Residenza e richiesta informazioni all'Ambasciata Cubana
- All. 3 Nota di trascrizione-Titolo telematico dell'atto di compravendita
- All. 4 Nota di trascrizione del verbale di pignoramento
- All. 5 Certificazione notarile
- All. 6 Estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura catastale, planimetria catastale dell'abitazione
- All. 7 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 372/S/2011 del 18/10/2011
- All. 8 DIA prot. 32054 del 10/05/2012
- All. 9 DIA prot 41830 del 30/05/2013
- All. 10 Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio

