

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 200/2021**

PROMOSSA DA: **XXX**

CONTRO: **XXX**

---

#### **Allegato 7 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Arch. Sara PETRALLA*

## PREMESSA

### Descrizione:

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, sezione Esecuzioni Immobiliari, ha nominato in data 27-12-2021 la sottoscritta Arch. Sara Petralla, residente in Civitavecchia via Leopoli, 28, con studio in Via c. Debussy, 11, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 21832, come Esperto Estimatore dei seguenti immobili:

Immobile di civile abitazione sito in Fiumicino, località Aranova, via Siliqua snc.

La sottoscritta CTU ha svolto tutte le necessarie indagini presso i pubblici uffici, ed ha effettuato sopralluogo sui luoghi oggetto di contestazione alla presenza dei sig.ri XXX e XXX i quali hanno messo a disposizione l'immobile per le operazioni di misurazione e rilievo fotografico.

## RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

#### Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	X			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X			
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				
-				

#### Quesito 1.B) 1.G)

#### • Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile:** Abitazione in villini - sito in Fiumicino, via Siliqua snc – Foglio 313 – Part.Illa 1999 – Sub. 505-506 – Zona censuaria 1 - Categoria A/7 – Classe 4 – Consistenza 4 Vani – Rendita 599,09 – dati di superficie 90 mq - Interno 1 - Piano S1-T - 1 -**vedi quesito 2.A)**
- **Immobile:** sito in Fiumicino, via Siliqua snc – Foglio 313 – Part.Illa 1999 – Sub. 5 – Zona censuaria 1 - Categoria C/6 – Classe 11 – Consistenza 28 mq – Rendita 95,89 – dati di superficie 32 mq - Piano S1

#### FORMALITA':

ISCRIZIONE NN. 13635/3235 del 31-03-2003 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 26-06-2003 N. rep. 67008 Notaio Tufani Maurizio sede Frascati (RM)

A Favore di XXX sede ANCONA Codice Fiscale: XXX (Domicilio ipotecario eletto XXX),

Contro XXX sede Roma Codice Fiscale: XXX capitale €1.000.000,00 totale €2.000.000,00 durata 20anni e 18 mesi

Grava su Fiumicino Foglio 313 – P.Ile 702 – 732 – 736

A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn. 48747/6684 del 22-07-2005 derivante da frazionamento in quota del 29-07-2004 Notaio TTUFANI MAURIZIO sede FRASCATI (RM) n. rep. 69285

Foglio 313, P.Illa 1999 sub. 4 graffate foglio 313, P.Illa 1999, Sub. 3 quota n. 1 di €250.000,00 montante in €500.000,00

<p>Foglio 313, P.IIa 1999, sub. 5</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 3189/18048 del 19-05-2005 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08-04-2005 n. rep. 637 emesso da Tribunale di Civitavecchia (RM) A favore di XXX. sede Roma Codice Fiscale XXX (Richiedente XXX) Contro XXX Nata il 09-11-1956 a Roma Codice Fiscale: XXX Grava su Fiumicino, Foglio 313, P.IIa 1999 sub. 505 graffate a Foglio 313, P.IIa 1999 sub 506, Fiumicino Foglio 313, P.IIa 1999 sub. 5</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 58959/35393 del 07-10-2008 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22-09-2008 numero rep. 2703/2008 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA sede Civitavecchia (RM) A Favore di XXX sede ANCONA codice Fiscale: XXX (Richiedente XXX) Contro XXX nato a Spoleto (PG) Codice Fiscale XXX, XXX Nata il 09-11-1956 a Roma Codice Fiscale: XXX Grava su Fiumicino, Foglio 313, P.IIa 1999 sub. 5</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 50660/36597 del 21-09-2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16-08-2021 N. rep. 1788 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA sede CIVITAVECCHIA (RM) A favore di XXX sede CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale XXX (Richiedente XXX) Contro XXX nato a Spoleto (PG) Codice Fiscale XXX, XXX Nata il 09-11-1956 a Roma Codice Fiscale: XXX Grava su Fiumicino, Foglio 313, P.IIa 1999 sub. 505 graffate a Foglio 313, P.IIa 1999 sub 506, Fiumicino Foglio 313, P.IIa 1999 sub. 5</p>
<p><b>SEQUESTRI:</b></p> <p>-</p>
<p><b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b></p> <p>-</p>
<p><b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b></p> <p>-</p>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXX (1/2)	No
XXX (1/2)	
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b> gli immobili oggetto di pignoramento pervengono ai sig. in forza di atto di compravendita del 02-08-2004 n. rep. 69299/19191 Notaio TUFANI MAURIZIO sede Frascati (RM) Trascritto il 04-08-2004 nn.45858/27882 da potere di XXX Sede Roma Codice Fiscale XXX.</p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b> L'immobile nella data precedente alla successione è risultato essere di proprietà della XXX pervenuti per atto di compravendita del 05-06-2002 n. rep 65807 Notaio TUFANI MAURIZIO Sede FRASCATI (RM) Trascritto il 07-06-2002 nn. 23958/16716 da potere di XXX nato il 27-02-1930 a PENNE (PE) Codice Fiscale XXX, XXX nato il 21-06-1933 a Roma Codice Fiscale XXX.</p>	

**Quesito 1.E)**

<p><b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b></p> <p>-</p>
<p><b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b></p> <p>-</p>

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Villa a schiera unifamiliare disposta su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato con annessa corte di pertinenza								
COMUNE	Fiumicino – località Aranova								
VIA / CIVICO	XXX								
PIANO	<b>Terra</b>								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Soggiorno				Mq	22,05			
	Disimpegno				Mq	0,70			
PIANO	<b>Primo</b>								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Disimpegno				Mq	4,57			
	Camera				Mq	9,51			
	Camera				Mq	10,09			
	Bagno				Mq	3,64			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				<b>Mq</b>	<b>50,56</b>				
<b>Accessori dell'immobile</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
Cantina PT1				Mq	19,91				
Cantina PT2				Mq	9,02				
Cantina PS1				Mq	39,43				
Balcone PT				Mq	13,11				
Balcone P1				Mq	14,57				
Giardino				Mq	240,00				
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Tavola in Allegato					
<b>CONFINI</b>									
Nord:		Distacco su XXX							
Est:		Distacco su XXX							
Sud:		Distacco su XXX							
Ovest:		Distacco XXX							
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
313	1999	505/ 506	1	A/7	4	4 Vani	Totale: mq 90	€994,18	
Indirizzo: XXX									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
Di seguito la descrizione del compendio pignorato come da stato di fatto accertato al sopralluogo:									
L'accesso principale all'area con destinazione d'uso residenziale dell'immobile avviene mediante scala esterna rivestita in peperino raggiungibile dall'area di pertinenza esclusiva del bene pignorato.									
L'immobile oggetto di stima nel dettaglio risulta così distribuito: <u>Al piano terra</u> troviamo: Soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno;									
L'intero piano risulta pavimentato con piastrelle in gress porcellanato 30x30 cm di colore chiaro, poste in modo obliquo rispetto alle pareti ad esclusione del locale destinato a bagno la cui pavimentazione è realizzata con piastrelle in gress porcellanato 20x20 di colore rosa poste in modo ortogonale rispetto alle pareti, rivestite anch'esse con le medesime piastrelle fino all'altezza di 1,00 mt, mentre la parte superiore è risultata essere rivestita con piastrelle delle									

medesime dimensioni di colore bianco.

Il bagno risulta composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (Wc, Bidet, lavabo e vasca)

Tutte le pareti sono realizzate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera di colore rosa, gli infissi risultano essere in pvc con doppio vetro.

Si precisa che sia dalle planimetrie catastali che dalla Concessione edilizia i locali oggi siti al piano terra e destinati a camera da letto e bagno risultano essere locali cantina.

Mediante scala interna rivestita in marmo è possibile accedere al piano superiore ed al piano seminterrato.

Al piano primo troviamo: disimpegno, due camere da letto e bagno.

L'intero piano risulta pavimentato con parquet ad esclusione del locale destinato a bagno la cui pavimentazione è realizzata con piastrelle in gress porcellanato 20x20 di colore celeste poste in modo ortogonale rispetto alle pareti, rivestite anch'esse con le medesime piastrelle fino all'altezza di 1,00 mt, mentre la parte superiore è rivestita con piastrelle delle medesime dimensioni di colore bianco.

Il bagno risulta composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (Wc, Bidet, lavabo e piatto doccia)

Tutte le pareti sono realizzate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera di colore ocra, gli infissi risultano essere in pvc con doppio vetro.

Al piano seminterrato troviamo: taverna con cucina a vista e bagno.

L'intero piano risulta pavimentato con piastrelle in gress porcellanato 30x30 cm di colore chiaro, poste in modo obliquo rispetto alle pareti ad esclusione del locale destinato a bagno la cui pavimentazione è realizzata con piastrelle in gress porcellanato 20x20 di colore verde acqua poste in modo ortogonale rispetto alle pareti, rivestite anch'esse con le medesime piastrelle fino all'altezza di 1,00 mt, mentre la parte superiore è rivestita con piastrelle delle medesime dimensioni di colore bianco.

Il bagno risulta composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (Wc, Bidet, lavabo e piatto doccia)

Tutte le pareti sono realizzate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera di colore ocra, gli infissi risultano essere in pvc con doppio vetro

Si precisa che sia dalle planimetrie catastali che dalla Concessione edilizia i locali siti al piano seminterrati oggi destinati a cucina e bagno risultano essere un unico ambiente destinato a cantina.

Sia dall'area soggiorno posta al piano terra che dal disimpegno posto al piano a primo è possibile accedere a balconi porticati con vista verso la città.

L'immobile è ben illuminato, fornito d'impianto elettrico, telefonico, idrico e fognario, è presente impianto di riscaldamento termoautonomo con elementi radianti in alluminio di colore bianco ed al piano primo di condizionatori.

Non si rilevano impianti o finiture di particolare pregio.

L'immobile nel complesso si presenta con finiture di livello medio in medio stato di conservazione.

Allo stato attuale tuttavia è emersa la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quale revisione del manto di copertura e dell'impermeabilizzazione dello stesso in quanto al piano primo sono presenti numerosi danni da infiltrazione di acqua piovana e condensa con conseguente distacco dell'intonaco in particolare nel locale destinato a bagno.

### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile oggetto di stima si presenta in medie condizioni manutentive.

È situato in zona residenziale periferica all'interno del Comune di Fiumicino, località Aranova.

L'immobile si trova all'interno di un comprensorio il cui accesso è possibile mediante cancello elettrificato sia pedonale che carrabile;

All'atto del sopralluogo gli esecutati comunicavano che il comprensorio non è istituito in condominio e che per il mantenimento delle aree comuni vi è un accordo tra gli inquilini che versano una quota di €20,00 al mese.

L'immobile oggetto di stima è classificabile nella categoria villa unifamiliare a schiera, realizzata con struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento e tamponature in muratura (tipo poroton), mentre le tramezzature sono in laterizi da 10 cm;

le facciate risultano essere intonacate e tinteggiate con colori a quarzo di colore chiaro-ocra;

L'accesso all'immobile avviene mediante l'attraversamento di corte di pertinenza.

Nel complesso l'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione.

Allo stato attuale tuttavia è emersa la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quali revisione del manto di copertura e dell'impermeabilizzazione dello stesso e scartavetratura e tinteggiatura delle pareti esterne dell'immobile, previa mano di materiale isolante.

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Garage		
COMUNE	Fiumicino – località Aranova		
VIA / CIVICO	XXX		
PIANO	<b>seminterrato</b>		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	Garage	Mq	22,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>Mq</b>	<b>22,00</b>

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**      Tavola in Allegato

### CONFINI

Nord:      Distacco su XXX  
Est:        Distacco su XXX  
Sud:        Distacco su XXX  
Ovest:      Distacco XXX

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	1999	5	1	C/6	11	28 mq	-	€96,89

Indirizzo: XXX

### CARATTERISTICHE INTERNE

All'atto del sopralluogo il locale destinato a Garage è risultato essere completamente integrato con l'abitazione;

all'interno dello stesso è stata realizzata una area destinata a soggiorno, con pavimentazione realizzata in parquet e pareti con tinteggiatura a tempera di colore giallo-ocra.

**Quesito 2.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta alle imposte**

L'Immobile pignorato non risulta essere soggetto ad esenzione d'imposta.

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta censito all'NCEU del Comune di Fiumicino, località Aranova, via Siliqua snc, Foglio 313, Part.IIa 1999, Sub. 505-506, Categoria A/7 ed al Foglio 313, Part.IIa 1999, Sub. 5, C/6.

Relativamente al pignoramento si precisa che l'immobile è correttamente indicato in atti, per completezza si allega il certificato storico catastale del compendio pignorato..

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

**-aI: NON RILEVATE.**

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

Non è stato necessario alcun aggiornamento presso l'NCEU in quanto l'immobile oggetto del pignoramento risulta correttamente identificato;

Si precisa altresì che all'atto del sopralluogo sono emerse difficoltà rispetto alle destinazioni d'uso dei singoli locali che compongono l'immobile, per il quale tuttavia non si è potuto procedere ad alcun aggiornamento in quanto trattasi di opere eseguite in assenza di titolo edilizio.

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

L'immobile e le relative pertinenze risultano correttamente individuate seppur non coerenti con lo stato di fatto;

Per completezza si allegano alla perizia:

Planimetria catastale, visura attuale e visura storica nel ventennio.

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

**Zona B**

**Sottozona B 3** - zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.

Il terreno su cui insiste l'immobile risulta incluso nel **Piano particolareggiato B3a e B4a**

In zona: *conservazione e completamento residenziale ; sede viaria pubblica ; parcheggio pubblico ; fascia di vegetazione di mt. 5 dalle aree boscate ( minimissima parte ) ; aree geologicamente non idonee all'edificazione ( minima parte); aree idonee con prescrizioni geotecniche ( in parte); aree idonee con prescrizioni di carattere sismico ( in parte)*

**PTPR Regionale**

**Strumento urbanistico regionale:**

**Tavola A** – Sistema del paesaggio agricolo – Paesaggio Agrario di continuità - art. 26 NTA

**Tavola B** – Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

**VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE – Aree Boscate**

**Tavola C** – Non Vincolato

**Tavola D** – Non Vincolato

Tavole grafiche in Allegato

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

**Regolarità edilizia:**

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n. 243/C/2002 del 25-11-2002

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

Agibilità del 05-05-2004 n. 26217.

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**Immobile**

**Difformità edilizie:**

Nell'immobile oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo sono risultate le seguenti difformità edilizie di seguito elencate:

- **Diversa distribuzione interna di gran parte degli ambienti:**

difformità interne quali spostamento di tramezzi ed aperture di porte

Il tutto a maggior chiarezza è stato graficizzato in allegato

**Sanabilità:**

Le difformità riscontrate risultano sanabili previa presentazione di CILA in sanatoria, art. 6-bis - comma 5 del DPR 380/2001 presso il Comune di Fiumicino.

**Costi:**

I costi previsti per il sopracitato intervento risultano essere pari ad **€3.500,00**, arrotondati per eccesso, così ripartiti:

- €100,00 (Diritti di segreteria)
- €1.000,00 ( sanzione amministrativa)
- €50,00 (nuovo accatastamento presso N.C.E.U.)
- €2.000,00 (onorario tecnico abilitato)

- **Sub 5 – Piano S1 - Garage:**

Cambio di destinazione d'uso e modifica della facciata principale esterna;

Nel dettaglio:

Il locale destinato a garage risulta completamente integrato con l'unità immobiliare e trasformato in area residenziale-soggiorno;

l'accesso allo stesso avviene mediante porta delle misure di 0,90 x 2,20 mt;

nella stesa parete è stata realizzata una finestra delle dimensioni 1,40x 1,20 mt;

Da Licenza Edilizia l'accesso avviene mediante porta basculante.

il tutto a maggior chiarezza è stato graficizzato in allegato

**Sanabilità:**

Le difformità riscontrate al piano sottotetto non risultano sanabili né in base all'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i. né secondo quanto stabilito dalla L.R. 12/2004 in quanto il credito mutuato risulta concesso in data successiva al 31-03-2003;



Visto quanto sopra esposto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle opere di trasformazione cambio destinazione d'uso.

**Costi:**

i costi calcolati forfettariamente a corpo in base al prezzario Regione Lazio 2022 si quantificano in **€11.000,00** così ripartiti:

- Demolizione impianti Tv e di riscaldamento: €4.000,00
- Demolizione porta d'ingresso e finestra: €3.500,00
- Ripristino muratura e fornitura e posa in opera di porta basculante: 3.500

• **Sub 505-506 – Piano S1:**

Cambio di destinazione d'uso da cantina a locale ad uso residenziale, nel dettaglio all'interno dello stesso è stata rilevata la presenza di: cucina, camino e bagno.

**Sanabilità:**

Le difformità riscontrate al piano sottotetto non risultano sanabili né in base all'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i. né secondo quanto stabilito dalla L.R. 12/2004 in quanto il credito mutuato risulta concesso in data successiva al 31-03-2003;

Visto quanto sopra esposto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle opere di trasformazione cambio destinazione d'uso..

**Costi:**

i costi calcolati forfettariamente a corpo in base al prezzario Regione Lazio 2022 si quantificano in **€10.000,00** così ripartiti:

- Demolizione camino: €1.500,00
- Demolizione impianti: €3.000,00
- Demolizione cucina: €2.000,00
- Demolizione bagno: €3.500,00

• **Sub 505-506 – Piano Terra:**

Cambio di destinazione d'uso da cucina a soggiorno e da cantina a camera e bagno;

**Sanabilità:**

Le difformità riscontrate al piano sottotetto non risultano sanabili né in base all'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i. né secondo quanto stabilito dalla L.R. 12/2004 in quanto il credito mutuato risulta concesso in data successiva al 31-03-2003;

Visto quanto sopra esposto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle opere di trasformazione cambio destinazione d'uso..

**Costi:**

i costi calcolati forfettariamente a corpo in base al prezzario Regione Lazio 2022 si quantificano in **€7.500,00** così ripartiti:

- Ripristino cucina: €3.000,00
- Demolizione impianti camera: €1.000,00
- Demolizione bagno: €3.500,00

Il totale dei costi per sanare le difformità risulta essere pari ad **€32.000,00** arrotondati per eccesso.

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

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

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

L'immobile pignorato risulta essere privo di oneri condominiali.

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

L'immobile oggetto di pignoramento dall'analisi della cartografia disponibile presso il Comune di Fiumicino non risulta gravato da usi civici e/o diritti demaniali (*In allegato tavola grafica*)

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile pignorato		X
<i>all'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia</i>		

### Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 313, Part.IIa 1999, Sub. 505-506, Categoria A/7	XXX (1/2)	atto di compravendita del 02-08-2004 n. rep. 69299/19191 Notaio TUFANI MAURIZIO sede Frascati (RM) Trascritto il 04-08-2004 nn.45858/27882 da potere di XXX Sede Roma Codice Fiscale XXX.	-
Foglio 313, Part.IIa 1999, Sub. 5, Categoria C/6	XXX (1/2)		

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

A seguito di verifiche non è emersa la presenza di atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

### Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

*Descrizione:*  
-

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

-

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile	Intestatario/Destinatario			
Immobile Pignorato	XXX (1/2)	Foglio 313, Part.IIa 1999, Sub. 505-506, Categoria A/7	1/1	atto di compravendita del 02-08-2004 n. rep. 69299/19191 Notaio TUFANI MAURIZIO sede Frascati (RM) Trascritto il 04-08-2004 nn.45858/27882 da potere di XXX Sede Roma Codice Fiscale XXX.
	XXX (1/2)	Foglio 313, Part.IIa 1999, Sub. 5 Categoria C/6		

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:  
Il bene in questione costituisce unico Lotto D'asta

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):  
L'immobile risulta indivisibile in quanto all'atto del sopralluogo è risultato essere stato trasformato per fusione in due unità immobiliari e servito da impianti di adduzione e scarico comuni, dunque non autonomamente utilizzabile.

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

Unico lotto: X

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale**

Immobile:		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Villa Unifamiliare		Mq 65,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 65,00
<b>Pertinenza</b>	<i>Giardino ad uso esclusivo</i>	Mq. 240,00	10%	Mq 24,00
<b>Accessori</b>	<i>Balconi e porticati</i>	Mq. 27,68	30%	Mq 8,30
<b>Cantine e garage</b>		Mq. 90,36	40%	Mq 36,14
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 123,44</b>

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

Per determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:

- Destinazione d'uso
- Zona di ubicazione dell'immobile;
- Epoca di costruzione aspetto esterno dell'edificio
- Coefficiente di piano
- Consistenza dell'immobile
- Distribuzione degli spazi
- Tipo di orientamento/luminosità
- Affacci
- Regolarità urbanistica e catastale
- Calore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari)
- Inoltre, quanto attiene quest'ultimo punto si sono consultate fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare e in particolare:
- Quotazioni Osservatorio Immobiliare anno 2018 1° semestre
- Borsa immobiliare di Roma
- Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio

Agenzie immobiliari locali

Tipologia immobile		Valori di mercato €mq	Valore medio €mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.170,00 Max. 1.370,00	€mq 1.270,00	<b>€mq 1.700,00</b>
	OMI	Min. 1.800,00 Max. 2.700,00	€mq 2.250,00	
	BI	Min. 1.307,00 Max. 1.825,00	€mq 1.566,00	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:

Effettuata la media ponderata tra i valori massimi e minimi di mercato rilevati dai sopraccitati enti, effettuato sopralluogo in sito, valutato lo stato di conservazione del bene pignorato e le caratteristiche interne ed esterne dello stesso, si è reputato di utilizzare come prezzo unitario il valore medio dei prezzi minimi in quanto trattasi effettivamente di un unità immobiliare con le caratteristiche costruttive di una villa a schiera, ma equiparabile ad un singolo appartamento con accesso esclusivo di mq 50,56 calpestabili effettivamente residenziali, dunque, nonostante il prezzo ricavato dalla media ponderata dei valori medi di mercato è risultato essere pari ad €1.700,00 il valore del compendio sarà calcolato a €mq 1.425,00, arrotondato in tondo ad **€1.400,00**;

Tale valore viene ulteriormente decurtato con l'applicazione di un coefficiente di vetustà del fabbricato relativo a 20 anni che così come tabellato "Il sole 24 ore" risulta essere pari a 0,80 pertanto il valore di mercato viene calcolato su €mq **1.100,00**

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€mq	Valore di mercato
Immobile pignorato	123,44	€1.100,00	€135.784,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€135.784,00</b>

<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>		
Immobile pignorato		
Costo Regolarizzazione abuso		<b>€32.000,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione – all’atto del sopralluogo è emersa la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per revisione del manto di copertura e tinteggiatura dei soffitti del piano primo computati forfettariamente in €3.000,00</b>		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l’eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Immobile pignorato valore di mercato</b>	<b>Detrazione sanatoria</b>	<b>Euro/00</b>
€135.784,00	€35.000,00	<b>€100.748,00</b>
<b>- Stima della quota parte oggetto di pignoramento</b>		
<b>Immobile pignorato valore di mercato con detrazione sanatoria</b>	<b>Quota oggetto di pignoramento</b>	<b>Euro/00</b>
€104.284,00	1/1	<b>€100.748,00</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Calcolo della nuda proprietà</b> (In caso di assegnazione della casa coniugale)</li> </ul>		
Non effettuato in quanto l’esecutata non risulta coniugata		
<b>Valore della nuda proprietà</b>	-	