

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE CIVILE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N.R.G.E. 291/2019

*Giudice dell'esecuzione: **Dott. Francesco Vigorito***

*Custode Giudiziario: **Notaio Stefania Agostino***

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

**Allegato 3**

**Versione perizia con protezione dati personali**

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

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

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

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 N.R.G.E. 291/2019

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

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## 8. Stima

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

*Dispone, altresì che l'esperto estimatore:*

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

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

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

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 2021 veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 291/2019
- in data 25/11/2021 depositava l'accettazione dell'incarico conferitole e prestava il giuramento di rito

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

| <b>ATTIVITA' SVOLTE</b>               |                            |   |                              |                             |
|---------------------------------------|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------------|
| <b>RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI</b> | <b>ATTIVITÀ</b>            | <b>DATA</b>   | <b>ESITO</b>                 | <b>Allegato (Eventuale)</b> |
| PST GIUSTIZIA                         | Giuramento                 | 25.11.2021  | Accettazione nomina          |                             |
|                                       | Fascicolo telematico       | 26.11.2021  | Consultazione fascicolo      |                             |
|                                       | Deposito perizia           | 24.03.2022  |                              |                             |
|                                       |                            |   |                              |                             |
| SISTER (Telematico)                   | Catasto                    | 01.12.2021<br>04.03.2022  | Visura catastale             | Allegato 6                  |
|                                       |                            | 29.11.2021  | Visura Planimetria catastale | Allegato 6                  |
|                                       |                            | 30.01.2022  | Estratto di mappa            | Allegato 6                  |
|                                       |                            | 30.01.2022  | Elaborato Planimetrico       | Allegato 6                  |
|                                       | Pubblicità immobiliare     | 21.3.2022   | Ispezione ipotecaria         | Allegato 11                 |
| GOOGLE                                | Inquadramento territoriale | 26.11.2021  |                              | Allegato 7                  |
| REGIONE LAZIO                         |                            |   |                              |                             |
| <b>ACCESSO AGLI ATTI</b>              |                            |   |                              |                             |
| <b>UFFICI</b>                         | <b>UFFICIO/ATTIVITÀ</b>    | <b>ESITO</b>  |                              | <b>Allegato (Eventuale)</b> |
| COMUNE DI FIUMICINO                   | Area Edilizia e T.P.L.     | Richiesta Accesso agli atti in data 6.12.2021, protocollo n.208807 del 9.12.2021.<br>Visura Fascicolo presso l'Archivio del Comune di Fiumicino il giorno 19.01.2022:<br>Permesso di Costruire richiesto con progetto prot. n.6877 del 1.02.2006 – PdC/74/2006 del 19.04.2006 |                              | Allegato 7                  |

## Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019

|                            |   |  |             |                      |
|----------------------------|---|--|-------------|----------------------|
|                            |   | Acquisiti dall'Ufficio Condono del Comune di Fiumicino il giorno 10.12.2021:<br>Concessione Edilizia in Sanatoria n.40/S/06 del 6.02.2006  |             |                      |
| COMUNE DI FIUMICINO        | Area Strategia del Territorio           | Richiesta certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici il 23.02.2022 con prot. 43004 del 24.02.2022  | Allegato 7  |                      |
| AGENZIA ENTRATE            | Catasto                                 | Planimetria richiesta in data 29.11.2021<br>Visura per immobile il 1.12.2021 e visura storica il 4.03.2022<br>Estratto Foglio di mappa richiesto il 30.01.2022   | Allegato 6  |                      |
|                            | Pubblicità Immobiliare                  | Ispezione ipotecaria del 21.03.2022  | Allegato 11 |                      |
|                            | Locazioni                               | -----  |             |                      |
| ANAGRAFE                   | Comune di Fiumicino                     | Richiesti certificati di Stato Civile in data 19.01.2022.<br>Richiesto certificato di matrimonio in data 19.01.2022  | Allegato 10 |                      |
|                            | Comune di Palermo                       | Richiesto estratto di matrimonio il 19.02.2022   | Allegato 10 |                      |
| ARCHIVIO NOTARILE          | Atto d'Obbligo                          | Richiesto all'Archivio Notarile di Roma:<br>Atto d'obbligo Notaio dr. Roberto Di Giovine del 28.03.2006 Rep.17281 trascritto a Roma 2 il 21 aprile 2006 ai numeri 13761/24909  | Allegato 7  |                      |
|                            | Atto Compravendita                      | Richiesto all'Archivio Notarile di Roma:<br>Atto di compravendita Notaio dr. Roberto Di Giovine del 21.05.2002 Rep.13144 trascritto a Roma 2 il 30 maggio 2002 ai numeri 22450/15682   | Allegato 8  |                      |
|                            | Atto Ultraventennale                    | Richiesto all'Archivio Notarile di Roma:<br>Atto di Compravendita del Notaio Luigi Mannella, in autentica dell'avvocato dr. Ercole Colabucci coadiutore temporaneo, del 15.03.1972 Rep. 942494 trascritto a Roma 3 il 05.04.1972 ai nn 32174/22232 | Allegato 9  |                      |
| <b>DATI DI INTERESSE</b>   |   |  |             |                      |
| RIUNIONI/INCONTRI          | MOTIVO                                  | DATA/ORA   | ESITO       | Allegato (Eventuale) |
| FIUMICINO                  | Primo accesso congiuntamente al custode | 31.01.2022   | Positivo    |                      |
|                            | Ulteriore sopralluogo                   | 18.02.2022   |             |                      |
|                            | Accesso Ufficio Tecnico                 | 19.01.2022   |             |                      |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza                                 | 05.04.2022/ore 11.00   |             |                      |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE    | -----                                   |  |             |                      |
| CASI DI OPPONIBILITA'      | Contratti di locazione                  | -----  |             |                      |
|                            | Assegnazione della casa coniugale       | -----  |             |                      |

## CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

## Quesito 1.A)

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

## Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019

|  | 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 certificato ipocatastale redatto in data 20 gennaio 2020 dal Notaio in Pavia dr. Antonio Trotta attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari |               |                      | x                     |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b> -----        |  |               |                      |                       |

## Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- Immobile sito in via Manta n. 8 – Località Le Vignole - Comune di Fiumicino (Rm)

Tipo: Appartamento piano terra e primo, int.1. Catastralmente identificato al catasto fabbricati del medesimo comune F. 727, p.la 55, sub 508, via Manta n. 8, piano T-1 int.1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq.177, totale escluse aree scoperte mq.147, rendita Euro 681,72. Intestato a:

██████████ proprietà per ½

██████████.proprietà per ½

**IPOTECHE:**

si precisa che il bene pignorato risulta al ventennio libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

a tutto il giorno 7.01.2020, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà di:

██████████.nato a ██████████ il ██████████. per la quota di ½ e

██████████.nata a ██████████. Il ██████████. per la quota di ½.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 9.04.2016 n.81451/2015 iscritta in data 9 ottobre 2018 ai numeri 47589/8345 a favore ██████████, con sede in ██████████, C.F. ██████████. e contro ██████████, come sopra generalizzati.
- Ipoteca volontaria iscritta a Roma 3 in data 27.01.2010 nn. 5687/990, giusto atto a rogito Notaio Alfio Grassi di Roma del 21.01.2010 rep. 152334/29941, a favore ██████████, con sede in Roma (Rm), C.F. ██████████. concessa a garanzia di mutuo e contro ██████████, come sopra generalizzati, Debitore non datore di ipoteca ██████████ con sede in ██████████
- Ipoteca volontaria iscritta a Roma 3 in data 13 aprile 2006 ai nn.23149/6633, giusto atto a rogito notaio Di Giovine Roberto di Fiumicino del giorno 4 aprile 2006 rep. 17316/7399, a favore della ██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████ e contro ██████████, come sopra generalizzati
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Roberto Di Giovine trascritto a Roma 2 il 21 aprile 2006 ai nn. 13761/24909 di formalità a favore del ██████████. e contro ██████████

**PIGNORAMENTI:**

- Pignoramento immobiliare trascritto a Roma 2 il 7 gennaio 2020 ai nn. 276/183 di formalità a carico dei signori ██████████, come sopra generalizzati ed a favore di ██████████, con sede in ██████████, C.F. ██████████ per il diritto di proprietà 1/1. Atto del Tribunale di Civitavecchia emesso in data 6.12.2019 Rep. 3502.

**SEQUESTRI:**

-----

**DOMANDE GIUDIZIALI:**

-----

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

-----

**ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)**

-----

## Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019

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

| 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ai signori [REDACTED] come sopra generalizzati, il diritto di proprietà pari a ½ ciascuno sui beni immobili oggetto della presente procedura, sono pervenuti per acquisto dalla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con Atto di Compravendita a rogito Notaio dr. Roberto Di Giovine da Fiumicino del 21.05.2002 Rep.13144 trascritto a Roma 2 il 30.05.2002 ai nn. 22450/15682</li> </ul> | Allegato 8             |
| <p><b>PROVENIENZA:</b><br/>La proprietà del bene, in precedenza, era pervenuta a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Signora [REDACTED] (proprietà 1/1), sopra generalizzata, con Atto del Notaio Luigi Mannella di Roma, in autentica dell'avvocato dr. Ercole Colabucci coadiutore temporaneo del Notaio, in data 15 marzo 1972 Rep. 942494 trascritto a Roma 3 il 5.04.1972 ai nn. 32174/22232 per trasferimento dal signor [REDACTED].nato a [REDACTED]</li> </ul>  |                        |
| <p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO:</b><br/>-----</p>   |                        |

## Quesito 1.E)

|   |             |
|---|-------------|
| <b>-e1 – Certificato di stato civile:</b>   |             |
| Richiesti al Comune di [REDACTED] e acquisiti il 19.01.2022:<br>Certificato stato civile [REDACTED]                                     | Allegato 10 |
| <b>-e2 – Certificato di matrimonio e Estratto di matrimonio:</b>  |             |
| Richiesto al Comune di [REDACTED] e acquisito il 19.01.2022<br>Richiesto al Comune di [REDACTED] il 19.02.2022 e ricevuto il 22.02.2022 | Allegato 10 |

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

## Quesito 2.A)

## Descrizione immobile

|                      |   |                             |
|----------------------|---|-----------------------------|
| <b>Immobile</b>      | Appartamento su due livelli terra e primo, con annesso giardino, facente parte di un edificio per civile abitazione ad uso residenziale |                             |
| <b>COMUNE</b>        | Fiumicino - Località Le Vignole (Rm)  |                             |
| <b>VIA/CIVICO</b>    | Via Manta n.8 angolo via Geminiano Montanari  |                             |
| <b>PIANO/INTERNO</b> | Piano Terra e Piano Primo/Sottotetto int. 1   |                             |
|                      | <b>UNITÀ AMBIENTALE</b>   | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|                      | Piano Terra   |                             |
|                      | Soggiorno/cucina  | mq.26,17                    |
|                      | Disimpegno  | mq.7,00                     |
|                      | Bagno   | mq.7,38                     |
|                      | Camera da Letto   | mq. 26,31                   |
|                      | Camera da Letto   | mq. 21,48                   |
|                      | Camera da Letto   | mq. 10,05                   |
|                      | Piano Primo/Sottotetto  |                             |
|                      | Camera  | mq. 28,90                   |
|                      | Camera  | mq. 9,76                    |
|                      | Bagno   | mq. 3,52                    |
|                      | <b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>   | <b>mq. 140,57</b>           |

## Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019

| Accessori dell'immobile   |       | SUPERF. CALPESTABILE  |           |        |        |          |  |             |
|---|-------|---|-----------|--------|--------|----------|--|-------------|
| Piano Terra Portico fronte principale   |       | mq. 30,01   |           |        |        |          |  |             |
| Piano Terra Portico lato cucina   |       | mq.30,60  |           |        |        |          |  |             |
| Area esterna pavimentata e a verde  |       | mq.386,51   |           |        |        |          |  |             |
| Piano Primo Terrazzo  |       | mq.25,16  |           |        |        |          |  |             |
| Locale esterno con bagno  |       | mq.8.74   |           |        |        |          |  |             |
| Locale esterno con bagno a confine su via Montanari   |       | mq.39.07  |           |        |        |          |  |             |
|   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  |       | Planimetrie Rilievo e Confronti allegato n. 1<br>Documentazione Fotografica allegato n. 2 |           |        |        |          |  |             |
| CONFINI   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| L'unità immobiliare è inserita in un edificio di tipo bifamiliare, confina con via Manta, via Geminiano Montanari, altra ditta appartamento int.3 e strada privata.   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Foglio  | p.lla | Sub.  | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale                                     | Rendita     |
| 727   | 55    | 508   | 1         | A/4    | 6      | 6 vani   | Totale 177 mq<br>Totale escluse aree scoperte<br>147 mq. | Euro 681,72 |
| Indirizzo: Via Manta n. 8 piano: T - 1  |       |   |           |        |        |          |  |             |
| CARATTERISTICHE INTERNE   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| L'immobile oggetto della presente stima è un edificio ad abitazione che sviluppa due livelli fuori terra collegati internamente da una scala in legno ed esternamente da una scala in muratura che dal piano terra arriva al terrazzo del piano sottotetto.   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Da via Manta tramite un cancello pedonale si accede alla proprietà. L'ingresso all'appartamento avviene dal portico principale in muratura; il suddetto portico è stato successivamente ampliato con la costruzione di una tettoia in legno sul fronte e sul lato est dell'edificio.  |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Il piano terra è composto di un grande ambiente con due muretti bassi che separano parzialmente la zona soggiorno/pranzo posta a sinistra e la cucina posta a destra dell'ingresso, attraverso un disimpegno si accede alle tre camere da letto e al bagno; dal disimpegno una scala in legno conduce al piano primo/sottotetto composto di due ambienti con bagno e terrazzo.  |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Al piano terra dalla cucina una porta finestra da accesso ad un altro porticato in legno delimitato da muretti e addossato al prospetto laterale verso via Montanari; qui è stato realizzato un angolo cottura in muratura con lavello cucina e lavatrice. Nella parte terminale del portico sono stati realizzati un locale ripostiglio ed un bagno adiacenti ad un ulteriore tettoia.   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| E' inoltre presente nel giardino, a ridosso del muro di confine su via Geminiano Montanari, un altro manufatto, descritto dai proprietari come ripostiglio con bagno e tettoia in legno (non è stato possibile visionare l'interno del manufatto).  |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Gli ambienti al piano terra sono ribassati di circa 30 cm rispetto al piano esterno, l'altezza utile interna è di metri 2.60 ed al piano superiore/sottotetto l'altezza è variabile e segue l'inclinazione delle falde del tetto tranne la parte centrale che è in piano e misura 2.57.   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Al piano terra le camere da letto principali sono di grandi dimensioni, la più grande è dotata di un bel caminetto posto ad angolo; la criticità è rappresentata dalle finestre delle due camere che sono sottodimensionate rispetto all'ampiezza delle stanze ed inoltre la luminosità degli ambienti è ridotta dalle due tettoie in legno poste su entrambi i fronti del villino. Il soggiorno è dotato di un grande camino. Il bagno, completo di doccia, vater, bidet e lavandino è rivestito alle pareti con piastrelle di colore chiaro con disegni centrali e greca. Le pareti di tutti gli ambienti sono fantasiosamente decorate con pittura variopinta dal disegno a fasce e a righe e in più parti sono rivestite con materiali lapidei di varie forme e colori, le porte sono in legno di buona qualità e quella che divide la zona giorno dal resto della casa è a libretto con specchiature in vetro lavorato. I pavimenti sono in gres ceramico di vario tipo, forme e colori diversi. |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Nel disimpegno, che prende luce dal lucernario, c'è la scala in legno con struttura in ferro che collega i due livelli.   |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Il piano superiore/sottotetto si compone di due ambienti con bagno e terrazzo sul lato est che affianca tutta la facciata; il terrazzo è collegato al piano terra con una scala esterna in muratura; si accede al bagno ed al terrazzo attraverso una parte rialzata di 33 cm. delimitata da muretto in vetrocemento colorato.  |       |   |           |        |        |          |  |             |
| Il piano prende luce dall'esterno dalle finestre sul tetto e dalle finestre laterali; presenta delle finiture di buona qualità; i pavimenti sono in gres anticato rosa chiaro con alcuni intarsi e l'ambiente principale è valorizzato al centro da una cornice   |       |   |           |        |        |          |  |             |

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

con greca; le pareti sono tinteggiate di colore giallo, le porte sono in legno e il bagno, completo di vasca, bidet, water e lavandino è interamente rivestito con piastrelle azzurre e bianche di varie misure e con mosaico.

Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è in discrete condizioni. Sono tuttavia presenti, al piano terra, segni di infiltrazioni di acqua particolarmente evidenti in soggiorno dove, sui muretti bassi, si rilevano rigonfiamenti con parziale distacco di intonaco; infiltrazioni e macchie di umidità sono visibili anche nel soffitto della camera da letto principale e sulle pareti delle altre due camere da letto; al piano superiore si rilevano alcune cavillature sull'intonaco del muretto che delimita la scala.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita ma necessita di essere adeguato; il riscaldamento è garantito dai due camini, uno in soggiorno e uno in camera da letto e dai condizionatori posti in più ambienti al piano terra e al piano sottotetto.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'edificio ad abitazione, sito a lato di un vasto terreno di proprietà, sviluppa due livelli fuori terra collegati internamente da una scala in legno ed esternamente da una scala in muratura; l'edificio è un villino edificato in aderenza con un fabbricato di altra proprietà. L'intera area è delimitata da muro di recinzione e confina con via Geminiano Montanari, una stradina privata, un'altra proprietà privata e via Manta. L'accesso principale è dal cancello pedonale al numero civico 8 di via Manta e l'accesso anche carrabile è dal cancello in prossimità dell'incrocio con via Geminiano Montanari; un altro accesso solo pedonale è dal cancello sul lato della stradina privata. La proprietà comprende, oltre al fabbricato principale, altri due manufatti destinati a deposito/ripostiglio con bagno e tettoia, di cui una situata nella parte terminale del portico in legno lato cucina addossata al muro di confine con proprietà privata e l'altra situata sul lato opposto del giardino ad angolo in aderenza al muro di confine con via Geminiano Montanari e altra proprietà privata. La parte esterna libera è in parte a giardino con prato ed essenze arboree con alberi e arbusti ed in parte è pavimentata. Si rileva che nel giardino è stata collocata una piscina di tipo prefabbricato fuori terra.

Esternamente il villino si presenta in discreto stato di manutenzione, ha struttura in muratura con solai in laterocemento e copertura a tetto a due falde inclinate rivestite con manto di tegole portoghesi e portico frontale in muratura che è stato ampliato con parte in legno; lateralmente, sul lato est sono state realizzate due tettoie con struttura in legno rivestite con tegole; sul lato opposto è stato invece realizzato un portico con struttura in legno e muretti bassi, con copertura inclinata rivestita con tegole.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore azzurro con rivestimento in pietra di formati e disegno vari e riquadrature intorno alle finestre in pietra o con tinta colore bianco. Le finestre sono di vario tipo e di materiali diversi, alcune in legno, altre in pvc con vetrocamera e sono prive di tapparelle o persiane, ad eccezione di una finestra in camera da letto al piano terra che è dotata di persiana; le finestre sono tutte provviste di zanzariere e di grate di sicurezza in ferro di diverse forme e disegno. I parapetti del terrazzo sono in muratura con copertina in travertino e sovrastante ringhiera in legno ad ulteriore protezione. Le pavimentazioni sono rifinite con materiali di diverso tipo e forma; le scale sono rivestite in cotto.

Il muro di recinzione è intonacato e tinteggiato di bianco e in corrispondenza dell'edificio presenta delle aperture ad oblò, chiuse con grate in ferro lavorate a disegno floreale, ed inserti in laterizio e pietra nel solo prospetto esterno; la parte superiore è completata con tegola portoghese. I cancelli sono in ferro color canna di fucile e quello carrabile è di colore grigio.

**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:**

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con lo stato dei luoghi si riscontra l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare.

Quindi risulta conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

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

-----

**Quesito 3.B)**

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

|  |
|--|
| <b>Aggiornamento del catasto</b>   |
| <p><b>Immobile in via Manta n.8, piano: T - 1 interno 1 – Fiumicino</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abitazione – sub 508 int. 1</li> </ul> <p>Confrontando la planimetria depositata in catasto il 31.01.2007 con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 31.01.2022 si rilevano le seguenti difformità:</p> <p>Al Piano Terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di portico esterno, prospetto laterale verso via Geminiano Montanari, lato giardino con muretti di delimitazione e struttura in legno con copertura inclinata in legno e rivestimento in tegole;</li> <li>- Ampliamento del portico in muratura fronte casa mediante realizzazione di struttura in legno con copertura in legno e manto di tegole</li> <li>- Realizzazione di due tettoie con struttura in legno e manto di copertura con tegole su prospetto verso stradina privata</li> <li>- Leggera difformità della zona ingresso/soggiorno/cucina e differente posizione di alcune finestre</li> <li>- Costruzione di due corpi accessori: uno destinato a deposito con bagno e tettoia situato nella parte terminale del portico lato cucina a ridosso del muro di confine con altra proprietà e l'altro situato ad angolo in aderenza al muro di confine con via Montanari ed altra proprietà.</li> </ul> <p>Al Piano Primo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da lavatoio/essiccatoio a residenziale; divisione con creazione di due ambienti e realizzazione di un bagno; aperture di 4 finestre; mancata rappresentazione dei due lucernari; maggiore altezza e aumento della superficie interna a seguito dello spostamento del muro del terrazzo.</li> </ul> <p>Per quanto concerne le rilevate difformità, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità. Pertanto 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; per la presentazione della variazione catastale all'agenzia del Territorio tramite procedura DOCFA, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a <b>euro 500.00</b></p> |

**Quesito 3.C)**

|  |
|--|
| <b>Acquisizione delle mappe censuarie</b>  |
| Immobile in Fiumicino – Località Le Vignole, via Manta n.8 – Estratto Foglio Mappa Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali scala 1:1000 F 727, particella 55. acquisito il 30 gennaio 2022. |

**4. SITUAZIONE URBANISTICA****Quesito 4.A) - PRG**

|   |
|---|
| <p><b>Strumento urbanistico comunale:</b></p> <p>P.R.G. di Fiumicino Zona B-sottozona B4a – approvato con DGRL n.162/2006</p> <p>P.P.E. Piano Particolareggiato Esecutivo della zona B4a di P.R.G. intervento n.11-Vignole approvato con D.G.C. n.164 del 19.12.2012 - Ricade in: zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste e di completamento residenziale dei lotti parzialmente edificati.</p> |
|---|

**Quesito 4.B) - CDU**

|  |
|--|
| <p><b>Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):</b></p> <p>-----</p> |
|--|

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

|   |
|---|
| <p><b>Regolarità edilizia:</b></p> <p>A seguito di accesso agli atti al Comune di Fiumicino in data 19 gennaio 2022, per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti la proprietà, al fine di accertarne la conformità si evince che per la stessa sono</p> |
|---|

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n 40/S/06 rilasciata dal Comune di Fiumicino il 6.02.2006 ai signori [REDACTED] per le seguenti opere: porzione di edificio per civile abitazione di tipo bifamiliare consistente in un appartamento posto al piano terra distinto con l'int.1 con annesso locale accessorio adibito a magazzino posto al piano primo, sito in via Manta 8 Località Le Vignole.
- Permesso di Costruire PdC/74/2006, rilasciato ai signori [REDACTED], per l'esecuzione di lavori di: Realizzazione di un locale adibito a lavatoio e stenditoio con copertura a due falde, in località Le Vignole via Manta, 8

Fra i documenti depositati in Comune c'è l'atto d'obbligo del Notaio dr. Roberto Di Giovine del 28 marzo 2006 rep n.17281, racc. n.7367, con il quale i componenti si obbligano a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi, al servizio dell'edificio.

**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 Manta n.8, Località Le Vignole – Comune di Fiumicino (Rm).**

**int.1 villino**

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.

Le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono:

Al Piano Terra:

- Realizzazione di portico esterno, prospetto laterale verso via Geminiano Montanari, lato giardino con muretti di delimitazione e struttura in legno con copertura inclinata in legno e rivestimento in tegole;
- Ampliamento del portico in muratura fronte casa mediante realizzazione di struttura in legno con copertura in legno e manto di tegole
- Realizzazione di due tettoie con struttura in legno e manto di copertura con tegole su prospetto verso stradina privata
- Leggera difformità della zona ingresso/soggiorno/cucina e differente posizione di alcune finestre
- Costruzione di due corpi accessori: uno destinato a deposito con bagno e tettoia situato nella parte terminale del portico lato cucina a ridosso del muro di confine con altra proprietà e l'altro situato ad angolo in aderenza al muro di confine con via Montanari ed altra proprietà.

Al Piano Primo:

- Cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da lavatoio/essiccatoio a residenziale; divisione con creazione di due ambienti e realizzazione di un bagno; aperture di 4 finestre. In fase di sopralluogo si è riscontrata un'altezza dell'intero piano maggiore rispetto a quella consentita nel Permesso di Costruire; si riscontra inoltre un aumento della superficie interna a seguito dello spostamento del muro del terrazzo.

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

**Sanabilità:**

posto che le costruzioni dei due corpi di fabbrica/accessori e delle tettoie sono poste sui muri di confine, si ritengono le suddette costruzioni non sanabili per il mancato rispetto dei distacchi dai confini, sia dalla strada che da altra proprietà privata; condizione questa lesiva del diritto di terzi.

posto che il portico sul prospetto laterale verso via Manta e via G. Montanari non rientra fra le opere che possono essere sanate in quanto realizzato senza autorizzazione edilizia e nel mancato rispetto della distanza dai confini

Ne deriva che per le opere su indicate, non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria 40/S/2006 e PdC 74/2006, pertanto le opere elencate dovranno essere demolite.

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

posto che il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto non godendo della doppia conformità agli strumenti urbanistici (art.46 DPR 380/01); posto che risulta più alto al colmo di quanto autorizzato con il PdC/74/2006 e quindi non è possibile accedere alla Legge Regionale 13/2009 (legge regionale per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) e alla Legge Regionale 2017 per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio in quanto, seppure i lavori siano stati ultimati prima del 1 giugno 2017 la norma prevede che l'edificio dove è situato il sottotetto deve essere legittimamente costruito e condonato.

Ne deriva che tali opere ad oggi non sono sanabili e difficili da ripristinare:

- Visto che la demolizione dell'intero sottotetto, per ripristinare lo stato autorizzato con PdC 74/2006 potrebbe compromettere la struttura dell'edificio e dal momento che non è stata sollevata alcuna osservazione dal Comune di Fiumicino in sede di dichiarazione di fine lavori, come risulta dal documento di fine lavori depositato nel fascicolo, il piano sottotetto viene valutato nella presente stima come locale lavatoio/stenditoio, così come legittimamente autorizzato.

Posto che sono state rilevate alcune difformità nella zona ingresso/soggiorno/cucina e nella posizione di alcune finestre e che tali modifiche risultano inferiori al 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (mancato rispetto dei parametri delle singole unità immobiliari che non costituiscono violazione edilizia se contenute entro il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo)

Ne deriva che tali opere possono essere sanate:

tali difformità interne ed esterne con la modifica dei prospetti potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di procedura SCIA in sanatoria, da parte del futuro proprietario, entro il termine di 120 giorni dall'assegnazione dell'immobile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Le spese per la definizione delle pratiche SCIA che comprendono oblazione fissa più la sanzione pecuniaria amministrativa pari al doppio del costo di costruzione e il costo di costruzione, i diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a Euro 3.800,00.

Per le demolizioni e il ripristino dello stato legittimo i costi necessari ammontano ad euro 12.000

**Il totale dei costi è quindi dato da Euro 3.800+12.000 = Euro 15.800 totale complessivo**

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI****Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

|  |
|--|
| <i>Spese fisse di gestione o manutenzione: -----</i> |
| <i>Spese straordinarie già deliberate: -----</i>     |
| <b>Spese condominiali:</b><br>non c'è condominio     |
| <b>Altro: -----</b>                                  |

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

|   |
|---|
| Copia del verbale redatto in conferenza di servizi che accerta l'assenza del gravame degli usi civici sul territorio comunale |
|---|

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

|  | Libero | Occupato |
|--|--------|----------|
|  |        |          |

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

|   |   |  |
|---|---|--|
| Immobile in via Manta n.8 int. 1 – Località Le Vignole - Comune di Fiumicino (Rm) | x | Utilizzato come residenza dei proprietari (La signora [redacted] dall'atto risulta qui residente mentre il [redacted] risulta residente ad altro indirizzo di Fiumicino) |
| La proprietà è da ritenersi libera da un punto di vista estimativo                |   |  |

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

| Immobile  | Intestatario | Titolo legittimante il possesso  | Trascrizione del pignoramento  |
|---|--------------|--|--|
| Immobili in Via Manta n.8, int.1 Fiumicino Località Le Vignole (Rm) | [redacted]   | Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto è un Atto di Compravendita del Notaio dr. Roberto Di Giovine del 21.05.2002 Rep.13144/5645 trascritto a Roma 2 il 30 maggio 2002 al n. 22450/15682 – data anteriore al pignoramento | Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 7 gennaio 2020 ai numeri 276/183 nascente da pignoramento n 3502 del 06.12.2019 - Tribunale Civile di Civitavecchia<br>A favore di [redacted] e contro [redacted] per la quota di ½ e [redacted] per la quota di ½ |

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

| sulla proprietà non risulta pendente alcun contratto di locazione |   |                           |              |    |
|---|---|---------------------------|--------------|----|
| Contratti   | Registrazione contratto                       | Trascrizione pignoramento | Opponibilità |    |
|   |   |                           | SI           | NO |
| Atti privati  | -----   | -----                     |              |    |
| Contratti di locazione  | Non esistono in essere contratti di locazione | -----                     |              |    |

**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**

-----

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

| Notifica atto di pignoramento:                         |                          | Atto di pignoramento notificato al signor..... e alla signora..... in data 6.12.2019. |        |   |
|--|--------------------------|---|--------|---|
| Immobile   | Intestatario/Destinataro | Beni (F., p.la, sub)  | Quota  | Trascrizione del titolo di proprietà  |
| Via Manta n.8 int.1 – Loc. Le Vignole - Fiumicino (Rm) | [redacted]               | F. 727, particella 55, sub 508  | ½<br>½ | Atto di compravendita Notaio dr. Roberto Di Giovine del 21.05.2002 Rep.13144/5645 trascritto a Roma 2 il 30 maggio 2002 al n. 22450/15682 |

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

|  |
|--|
| - Separazione in natura e progetto di divisione:<br>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**

## Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019

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

• **Superficie commerciale**

| Immobile   |                                | Sup. lorda (mq)  | Ragguagliamento (DPRn138/1998)               | Sup. ragguagliata |
|--|--------------------------------|--|--|-------------------|
| via Manta n.8 int.1 – Località Le Vignole - Fiumicino (Rm)<br>Villino piano terra e primo con giardino |                                | mq 122,68<br>al netto delle superfici oggetto di cambio destinazione d'uso | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti | mq 122,68         |
| Accessori  | lavatoio/stenditoio            | mq.31.79<br>al netto della superficie con altezza inferiore a m.1.50       | mq.31.79x50%=15.89                           | mq 15,89          |
|  | terrazzo                       | mq. 30,44  | mq 25,00x30%=7.50<br>mq. 5.44x10%=0.54       | mq 8,04           |
|  | portico                        | mq 30,01   | mq 25x30%=7.50<br>mq 5.01x10%=0.50           | mq 8,00           |
|  | area esterna scoperta/giardino | mq 500.36  | mq 25.00x10%=2.50<br>mq 475.36x2%=9.50       | mq 12,00          |
|  |                                |  | <b>Superficie commerciale</b>                | <b>mq 166,61</b>  |

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

Riferimento OMI – Banca dati quotazione immobiliare:

Comune Fiumicino Fascia R Zona “Aeroporto

Leonardo Da Vinci” Codice Zona R1 – microzona 0

Valori di Mercato semestre 2021/1

Borsino Immobiliare –

Valori di mercato locali

| Tipologia immobile  |             | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
|---------------------|-------------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Immobile abitazione | Val. locali | Min.1.350 ÷ Max.2.150  | €/mq 1.750        | <b>€/mq 1.877</b>                 |
|                     | OMI         | Min.1.550 ÷ Max.2.300  | €/mq 1.925        |                                   |
|                     | BI          | Min.1.609 ÷ Max.2.305  | €/mq 1.957        |                                   |

**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 degli interni al piano terra per la presenza di infiltrazioni di acqua, si adotta il coefficiente correttivo pari al 10% del valore di mercato

Si ritiene inoltre in considerazione che l'altezza dell'appartamento al piano terra, anche se condonato, è inferiore ai metri 2.70 di legge; che le finestre sono sottodimensionate nelle camere da letto; che il piano sottotetto presenta un'altezza maggiore di quanto assentito, si ritiene abbattere la valutazione di ulteriore 10%:

**€/mq 1.877-20%=1.501,60****Valore di mercato compendio pignorato -**

| Bene   | mq     | €/mq     | Valore di mercato |
|--|--------|----------|-------------------|
| Immobile ad abitazione in via Manta n.8 int.1 Località Le Vignole - Fiumicino (Rm) | 166,61 | 1.501,60 | € 250.181,57      |
| <b>Valore di Mercato in cifra tonda</b>  |        |          | <b>€ 250.000</b>  |

**Detrazione per sanatoria edilizia**

Immobile ad abitazione in via Manta n.8 int.1 Località Le Vignole - Fiumicino (Rm)

**Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 291/2019**

|   |                                       |  |
|---|---------------------------------------|--|
| Costo Regolarizzazione abuso  |                                       | € 3.800,00   |
| <b>- Altri tipi di detrazione</b>   |                                       |  |
| Variazione catastale  |                                       | € 500,00   |
| Ripristino Stato dei luoghi   |                                       | € 12.000,00  |
| <b>- Stima del valore di mercato</b>  |                                       |  |
| Valore di mercato detratto: costo sanatoria, variazione catastale, ripristino stato dei luoghi              |                                       |  |
| Comune di Fiumicino (Rm) Località Le Vignole - via Manta n.8 int.1 Villino piano terra e primo con giardino | <b>€ 250.000 – (3.800+500+12.000)</b> | <b>€ 233.700,00</b>  |
| Valore di Mercato in cifra tonda  |                                       | <b>€ 233.000,00</b><br><b>(Euro duecentotrentatremila)</b> |

Relazione peritale con allegata documentazione fotografica inviata in data 4.03.2022 alle parti in causa per presa visione. Non essendo pervenute osservazioni, la presente relazione completa di tutti gli allegati viene trasmessa, in formato elettronico, al Tribunale Civile di Civitavecchia in data odierna.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Maria Teresa Trapani



Allegati:

- ALLEGATO 1 – Elaborati tecnici
- ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica
- ALLEGATO 3 – Versione della perizia con protezione dei dati personali
- ALLEGATO 4 – Foglio riassuntivo identificativi catastali
- ALLEGATO 5 – Descrizione del bene
- ALLEGATO 6 - Documentazione catastale
- ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica
- ALLEGATO 8 – Atto di proprietà a rogito Notaio dr. Roberto Di Giovine
- ALLEGATO 9 – Atto di provenienza
- ALLEGATO 10 - Certificati anagrafici acquisiti
- ALLEGATO 11 – Ispezione ipotecaria del 21.03.2022

Fiumicino, 24.03.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Maria Teresa Trapani

