

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 104 del 2024**

PROMOSSA DA: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **Dott. Palmaccio Stefano**

C.T.U.: **Arch. Picchione Maria Giulia**

CUSTODE: **Dott. Andrea Fiorentini**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 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:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)

Cell.338-4677875

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente

il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà 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

Si tratta di procedimento di esecuzione immobiliare conseguente atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili del 6.6.2024 rep 1325 ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia al n. r.g. 37220, r.p. 27425 a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** nei confronti di [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Fiumicino, via Fulco Ruffo di Calabria n. 59, e distinto N.C.E.U. al **foglio 739, part.lla 388, sub 4.**

Con provvedimento del **6.9.2024**, trasmesso via pec in data **9.9.2024**, la scrivente CTU è stata nominata Esperto estimatore dal Giudice del Tribunale di Civitavecchia nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto. All'atto del conferimento il Giudice ha posto alla scrivente i quesiti di cui al Capitolo 1. In data **16.9.2024** è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento.

In data 13.11.2024 la scrivente ha depositato, come da incarico, la Relazione sintetica e provvisoria.

In data 29.11.2024 ha trasmesso al creditore procedente, ai debitori e al custode giudiziario la relazione di consulenza dando il termine fissato dal Giudice per eventuali osservazioni, non pervenute nei termini fissati.

L'udienza ai sensi dell'art. 560 c.p.c. è stata fissata dal GE per il 14.1.2025

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16.9.2024	Deposito telematico	
	Fascicolo telematico		Visionato in più date	
	Deposito perizia	20-12-2024		
SISTER	Catasto	24.9.2024	Acquisizione planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa	All.ti A A1-A3

	Pubblicità immobiliare Conservatoria Roma II	25.11.2024	- trascrizione a favore del 30.7.2010: atto di compravendita notaio Gianluca Russo del 28.7.2010 rep. n. 18941/4075, trascritto presso la Conservatoria di Roma II il 30.7.2010 r.g.n 47462 e r.p. n 27378 -trascrizione contro: ipoteca volontaria iscritta il 30.7.2010 ai nn. 47463/11557, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.7.2010 a rogito Notaio Gianluca Russo rep. n. 18942/4076 -trascrizione contro: atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili del 6.6.2024 rep 1325 ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia al n. r.g. 37220, r.p. 27425 -atti di provenienza: - atto di donazione, notaio Silvestroni rg. 20153 rp 14775 del 16-3.1985, di Fernandez Giuseppe e Ugolini Piera, con riserva di usufrutto, a Fernandez Paola; e precedenti ultraventennali (cfr allegati)	A4a-A4f
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		
COMUNE DI FIUMICINO	Area Strategia del Territorio	Certificato di Destinazione urbanistica		A5a
	Area Pianificazione del Territorio	Certificazione inesistenza Usi civici		A5b
	Uff. condono	Acquisizione concessione in sanatoria		A5c-A5e
	Area edilizia e TPL	Acquisizione DIA con relativi elaborati grafici		A5f
MINISTERO DELL'INTERNO COMUNE FIUMICINO	Ufficio Anagrafe	Certificati anagrafici, residenza e matrimonio		A6a-A6b
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)

COMUNE DI FIUMICINO	-Sopralluogo con il custode giudiziario sull'immobile	3.10.2024	Verifica dello stato dei luoghi e dell'immobile	All. A7
	Verifica legittimazione urbanistico-edilizia dell'immobile, usi civici, vincoli	Varie date	- acquisizione atti dei fascicoli delle istanze di condono ai sensi della legge 47/85 e 794/94 e acquisizione concessione edilizia in sanatoria n. 504/S/2008; acquisizione pratica DIA, certificazione urbanistica; vincoli	A5a-A5f
NOTAIO GIANLUCA RUSSO	Acquisizione atto d'acquisto	22.11.2024		All. B All.B1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	14.1.2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA 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			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			SI (all. B3)
Segnalazioni al Giudice: nel certificato notarile si da conto dei gravami, iscrizioni e trascrizioni				

Quesito 1.B)- 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile : appartamento sito in Fiumicino, via Fulco Ruffo di Calabria n. 59, e distinto N.C.E.U. al foglio 739, part.lla 388, sub 4.

IPOTECHE (cfr. relazione notarile agli atti-All. B3 e visure ipotecarie e note di trascrizione All.ti A4-A4f):
 -ipoteca volontaria iscritta il 30.7.2010 ai nn. 47463/11557, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.7.2010 a rogiti Notaio Gianluca Russo da Fiumicino, rep. n. 18942/4076 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà ½, € [REDACTED], quota di proprietà ½, per un montante ipotecario di euro 496.000,00 ed un capitale di euro 248.000,00. Durata 30 anni

PIGNORAMENTI: -verbale di pignoramento immobili del 6.6.2024 rep 1325 ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia il 4.7.2024 al n. r.g. 37220, r.p. 27425 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. nei confronti di [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Fiumicino, via Fulco Ruffo di Calabria n. 59, e distinto N.C.E.U. al foglio 739, part Ila 388, sub 4.
SEQUESTRI: non risultano
DOMANDE GIUDIZIALI: non risultano
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: non risultano

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (1. F): (cfr. all. B1- B3) -l'immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, abitazione di tipo economico (A4) distinto in Catasto NCEU comune di Fiumicino al foglio 739, part Ila 388, sub 4 è pervenuto i [REDACTED] entrambi in stato civile libero per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà, da Fernandez Paola (per nuda proprietà), Fernandez Giuseppe Ugolini Piera (per l'usufrutto), con atto di compravendita notaio Notaio Gianluca Russo da Fiumicino, rep. n. 18941/4075, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 29.7.2010 al n. 2054 e trascritto Roma 2 il 30.7.2010 r.g n 47462 e r.p.n. 27378 (cfr relazione notarile agli atti e All. B1). -a Fernandez Paola l'immobile è pervenuto quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di donazione accettata del 8.3.1985 notaio Vincenzo Silvestroni rep 8398, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 il 16.3.1985 ai nn. 20153/14775, da poter Fernandez Giuseppe e Ugolini Piera (All. A4c, A4e); - a Fernandez Giuseppe e Ugolini Piera Quota per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà, giusta atto di divisione a stralcio del 14.10.1978 notaio Andrea Castelnuovo di Roma rep. 8548, trascritto presso la Conservatoria di Roma I il 19.10.1978 ai nn. 53497/41761 da potere Ugolini Ubaldo, nascente da atto di donazione accettata del 14.10.1978 notaio Andrea Castelnuovo di Roma rep 8548, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 il 19.10.1978 ai nn. 53495/41759 da potere Ugolini Ubaldo.(All. A4d, A4e)	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: [REDACTED] [REDACTED] di stato civile libero (cfr All. A6b)

-e2 – Certificato di matrimonio:

NA

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Immobile	Tipo: appartamento in fabbricato di tre piani fuori terra	
COMUNE	Fiumicino (RM)	
VIA / CIVICO	via Fulco Ruffo di Calabria n. 59	
PIANO/INTERNO	Appartamento sito al piano primo, int.4, con annesso locale caldaia al piano terra	
Appartamento sito al piano primo, con annesso locale caldaia al piano terra, facente parte di un fabbricato plurifamiliare di 3 piani fuori terra, sito in Fiumicino, via Fulco Ruffo di Calabria n. 59, int.4	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano terra	
	Soggiorno-pranzo con angolo cottura	mq 25,81
	camera 1	mq 14,18
	camera 2	mq 12,88
	bagno	mq 4,17
	disimpegno	mq 3,10
	15% sup. balcone	mq 1,60
	15% sup locale caldaia	mq 2,80
		mq 0,42

							Totale	mq 62,16
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								mq 62,16
• Superficie commerciale							mq 62,16	
RILIEVO planimetrico E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						allegati “C”, “D”		
CONFINI								
Confinante con cortile comune, distacco su via Fulco Ruffo di Calabria n. 59, salvo se altri e/o diversi confini								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. allegati A2a - A2c								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
739	388	4	7	A/4	4	4 vani	mq 77 escluse aree scoperte	€ 423,49
Indirizzo catastale : comune di Fiumicino (RM), via via Fulco Ruffo di Calabria n. 59								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L’immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Fiumicino, via Fulco Ruffo di Calabria n. 59, ed è parte di un fabbricato, con più unità, sviluppantesi su tre piani fuori terra, edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio prima del 1967 e su cui in data 21 ottobre 2008 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria prot. 24606/95 (cfr. All. A5c) a fronte delle due istanze di condono presentate ai sensi della legge 47/85 e dell’istanza istanza di condono presentata ai sensi della legge 724/94 (All.ti A5c-A5e). Lo stesso edificio è stato successivamente oggetto di lavori per diversa distribuzione spazi interni mediante denuncia d’inizio attività (DIA) del 2.4.2009 prot. 25453 (cfr. all. A5f) i cui lavori sono ultimati in data 18.6.2009. La struttura portante della costruzione è mista, muratura e cemento armato. I solai sono misti, laterizio e travetti in c.a.. I prospetti esterni sono rifiniti a cortina e ad intonaco. Circa l’appartamento oggetto di esecuzione è situato al primo piano dell’edificio, con annesso locale caldaia al piano terra. Ad esso si accede dal balcone/ballatoio comune ad altro immobile, collegato al piano terra dalla scala esterna che si diparte dal cortile dell’edificio avente ingresso (con cancello e citofoni) dalla via Fulco Ruffo di Calabria. L’edificio è privo di ascensore. L’appartamento, rispondente alla planimetria catastale e ai grafici dei titoli abilitativi edilizi, è articolato in: saloncino passante con angolo cottura (a cui si accede dal ballatoio esterno comune ad altra unità), due camere da letto, bagno, un balcone. I pavimenti sono parte in ceramica, parte in parquet. I sanitari e i rivestimenti sono in ceramica di media qualità. Gli infissi sono in legno con inferriate alle finestre. Circa lo stato di manutenzione l’immobile presenta uno stato di manutenzione normale, sia per quanto riguarda le pavimentazioni che i servizi, gli infissi, l’impiantistica e le finiture.								
CARATTERISTICHE ESTERNE - contesto								
L’edificio di cui fa parte l’immobile di cui è esecuzione risale, come attestano le istanze di condono, a prima del 1967. Architettonicamente caratterizzato da un’edilizia spontanea come quella del contesto, con edifici di 2-3 piani, fa parte del tessuto urbano da sottoporre secondo il PRG vigente a recupero e riqualificazione edilizia. E’ rifinito a cortina e ad intonaco. Il cortile, pavimentato, ha aiuole con cespugli e alberi d’alto fusto.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
I soggetti eseguiti sono titolari per la quota pari a ½ ciascuno dell'immobile oggetto del pignoramento nella loro qualità di persone fisiche e non esercenti attività imprenditoriale, né l'immobile in questione risulta adibito ad attività di impresa, per cui visto l'art. 10 punto 8 bis del DPR 663/1972 la vendita immobiliare inerente il medesimo bene non sarà soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
La descrizione attuale del bene corrisponde a quella del pignoramento nella situazione catastale riportata anche negli atti che legittimano l'immobile (concessione in sanatoria, successiva DIA)

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
N.A. L'immobile risulta regolarmente accatastato e la planimetria catastale risponde alla situazione planimetrica di cui alla concessione in sanatoria e successiva DIA (cfr. all.ti A3- A5f)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
L'immobile pignorato è distinto NCEU al Foglio 739, part.lla 388, delle mappe censuarie e in zona B- B4 di PRG, zona di completamento edilizio in aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:
L'immobile pignorato è inserito nel PRG del Comune di Fiumicino approvato con Delibera Giunta regionale n. 162 del 31.3.2006, zona B-sottozona B4a di PRG, zona di completamento edilizio in aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica. L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 c.1 lette a),b),c) del D.Lgs 42 del 2004 e ricade in area archeologica di tipo 2 (vedi certificato di destinazione urbanistica - All. A5a)

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):
con riferimento ai vincoli gravanti sull'area si veda l'allegato A5a

Quesito 4.C) - Titoli edilizi *Regolarità edilizia:*

Quesito 4.C) - Titoli edilizi <i>Regolarità edilizia:</i>
L'edificio a cui appartiene l'immobile è stato costruito abusivamente prima del 1967. Su istanze di condono presentate da Fernandez Paola e Fernandez Giuseppe ai sensi della legge 47/85 (prot. 99210, prot. 99208 dd 11.5.87 comune di Roma) e successiva istanza prot. 24606/95 presentata da Fernandez Paola ai sensi della legge 724/94 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 504/S/2008 relativamente alle 3 istanze di condono relative all'edificio. Successivamente lo stesso edificio è stato oggetto di lavori per diversa distribuzione spazi interni mediante denuncia d'inizio attività (DIA) del 2.4.2009 prot. 25453 i cui lavori sono ultimati in data 18.6.2009.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:
Il comune di Fiumicino, con nota pec del 27.11.2024 (all. 5g) ha comunicato al CTU che agli atti delle varie pratiche edilizie e sulla scorta dei nominativi e dei dati catastali non risulta documentazione afferente l'abitabilità, i cui riferimenti non compaiono altresì nell'atto d'acquisto. (all. A5g)

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

NA

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		L'edificio ricade in area archeologica di tipo 2 (vedi certificato di destinazione urbanistica - All. A5a)
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: non esiste istituzione condominio
Spese straordinarie già deliberate: N.A.
Spese condominiali: N.A.
Altro: N.A.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Non presenti, cfr. verbale prot. n. 32217 comune di Fiumicino del 29.5.2023 dove si attesta l'inesistenza del gravame di usi civici per tutto il territorio comunale di Fiumicino (All. A5b).

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

	Libero	Occupato
Immobile: Foglio 739, part.lla 388, sub 4		a disposizione degli esecutati

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 739, part.lla 388, sub 4	██████████ ██████████	L'immobile, nella sua consistenza ed identificazione catastale, abitazione di tipo economico (A4) distinto in Catasto NCEU comune di Fiumicino al foglio 739, part lla 388, sub 4 è pervenuto i ██████████ ██████████ia entrambi in stato civile libero per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà, da Fernandez Paola (per nuda proprietà), Fernandez Giuseppe Ugolini Piera (per l'usufrutto) con atto di compravendita notaio Notaio Gianluca Russo da Fiumicino, rep. n. 18942/4076, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 30.7.2010 r.g n 47462 e r.p n .27378 (cfr relazione notarile agli atti e atto di proprietà All. B1-B3).	Presente agli atti del fascicolo

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

Descrizione : N.A.				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	N.A.			
Contratti di locazione	N.A.			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

N.A.

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

N.A.

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

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà

Appartamento sito al piano primo, con annesso locale caldaia al piano terra, facente parte di un fabbricato plurifamiliare di 3 piani fuori terra sito in Fiumicino, via Fulco Ruffo di Calabria n. 59		distinto NCEU Foglio 739, part.lla 388, sub 4	1/2 1/2	L'immobile, nella sua consistenza ed identificazione catastale, abitazione di tipo economico (A4) distinto in Catasto NCEU comune di Fiumicino al foglio 739 , entrambi in stato civile libero per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà, da Fernandez Paola (per nuda proprietà), Fernandez Giuseppe Ugolini Piera (per l'usufrutto) con atto di compravendita notaio Notaio Gianluca Russo da Fiumicino, rep. n. 18942/4076, trascritto r.g.n 47462 e r.p.n .27378 (All. B1, atto di proprietà - cfr relazione notarile agli atti All. B2).
--	--	---	------------	---

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : N.A.
Lotto : Fiumicino (RM) - NCEU Foglio 739, part.lla 388, sub 4

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche)</u> : il bene per configurazione, superficie e caratteristiche non è fisicamente frazionabile ai sensi della legge n. 38 del 1999
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile è vendibile in un unico lotto

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile	Sup.lorda (mq)calpestabile	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento sito al piano primo, con annesso locale caldaia al piano terra, sito in Fiumicino, via Fulco Ruffo di Calabria n. 59 - NCEU Foglio 739, part.lla 388, sub 4	mq 62,16	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 70,00
		Superficie commerciale	mq 70,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Per la stima del più probabile valore di mercato del bene sono stati considerati i prezzi unitari del mercato immobiliare per immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche simili. I valori sono stati poi mediati con i parametri di quotazioni OMI dell'Agenzia del territorio e del BI.			

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti	
Appartamento sito al piano primo, con annesso locale caldaia al piano terra, di un fabbricato trifamiliare di 3 piani fuori terra	Val. locali	Min. 2.393,00 ÷ Max. 2.733,00	€/mq 2.563,00	€/mq 2.330,00	
	OMI	Min. 1.600,00 ÷ Max. 2.400,00	€/mq 2.000,00		
	BI	Min. 1.896,00 ÷ Max. 2.980,00	€/mq 2.438,00		
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -					
Si ritiene di applicare un fattore di riduzione del valore/mq in quanto l'immobile è privo di ascensore e ha accesso diretto da ballatoio esterno. Considerato che l'appartamento è situato al piano primo si ritiene di applicare una riduzione del 10%. Il valore unitario diventa di euro 2.097,00/mq, arr.to a euro 2.100,00/mq					
-Valore di mercato compendio pignorato -					
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato		
Appartamento	mq 70	2.100,00/mq	€ 147.000,00		
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 147.000,00		
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -					
NA					
NA					
- Stima del valore di mercato					
Lotto	€		Euro/00		
Appartamento - Fiumicino (RM) Foglio 739, part.IIa 388, sub 4	€ 147.000,00		Centoquarantasettemila/00		

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

N.A.	
Valore della nuda proprietà	N.A.

li 20 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Maria Giulia Picchione

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATI “A”

All. A1a	estratto di mappa
All. A2a-2a1	visura e visura catastale storica
All. A3c	planimetria catastale
All. A4a-A4f	visure ipocatastali e note di trascrizione atti ultraventennali afferenti i danti causa
All. A5a	CDU – certificato di destinazione urbanistica
All. A5b	Verbale attestazione non esistenza usi civici
All. A5c	Concessione edilizia in sanatoria 504/5/2008; documentazione e grafici condono legge 794/94
All. A5 d - A5e	pratiche di condono L. 47/85 - prot. 99210 e 99208 comune di Roma dd 11.5.1987
All A5f	pratica DIA prot. 25453 del 2.4.2009
All. A5g	comunicazione del comune su non rintracciata abitabilità
All. A6a-A6c	certificati di residenza, anagrafico stato civile

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)
Cell.338-4677875

All. A7 verbale di sopralluogo

ALLEGATI “B”

All. B1 atto notaio Gianluca Russo, [REDACTED]
All. B2 nota di trascrizione atto ultraventennale dante causa (cfr. anche all. A4e)
All. B3 relazione notarile agli atti

ALLEGATO “C”

RILEVO PLANIMETRICO

ALLEGATO “D”

RILEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO “E”

INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI E AL CUSTODE GIUDIZIARIO
N.B. non sono pervenute osservazioni nei termini concessi