

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 5/2023**

PROMOSSA DA: **PRISMA SPV srl**

CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **DOTT.SA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **Ing. Roberta Varlese**

CUSTODE: **Dott. Cristiano Sforzini**

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.)

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche

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

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

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

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

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

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

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche),

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

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

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

16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- **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**

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 5/2023 R.G.E.**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 C.F. VRLRRT83E70C773R - P.IVA 13080571006, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33004 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3355432223.

AVENDO RICEVUTO

In data 24.04.2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dott.ssa **Alessandra Dominici**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino (RM) località Passoscuro alla Via Dolianova n. 59 e precisamente:

- Appartamento A/2 - Vani: 5 - Foglio: 305 - Particella: 2279 - Subalterno: 2 e 4 graffiati

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09.05.2023	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	24.05.2023	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile	n.3
	Conservatoria	22.07.2023	Elenco iscrizioni e trascrizioni	n.1
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		PTPR Tavola A e B	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica-Edilizia	▪ Concessione Edilizia in sanatoria n.485/s/2010 del 12.10.2010		n.4
UNIV. AGRARIA	Comune di Fiumicino	Attestazione di inesistenza di gravami di uso civico		N.5
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetrie catastali 016078 del 17/02/1993, visure catastali n. T6136/2023 del 12.08.2023		
	Pubblicità Immobiliare	Atto di compravendita a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUIGI Registro Particolare 39932 Registro Generale 68947 Repertorio 24931/17408 del 24/11/2010		
	Locazioni	Non risultano registrati contratti di locazione.		
ANAGRAFE	Comune Roma	In attesa di documentazione		n.7
QUESTURA DI ROMA	art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191	Dichiarazione inesistenza comunicazioni art.12 DL59/78		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	19.05.2023 23.05.2023	Rilievo metrico e fotografico	n.2
	Ritiro accesso agli atti	08.08.2023	Ritiro documentazione	n.4

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	03.10.2023 ore 11,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non ricorre	n.6
	Assegnazione della casa coniugale		Non ricorre	

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

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 2.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario - vedi quesito 2.A)-c1			x	
Certificato notarile - vedi quesito 2.C)-c2	x	27.03.2023		x
Segnalazioni al Giudice: La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato di certificato notarile ultraventennale riguardante gli immobili pignorati. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data del 27.03.2023.				

Quesito 2.B)**-2.B -b1 – Certificato di Stato Civile:***In attesa di documentazione***-2.B -b2 – Certificato di matrimonio:***In attesa di documentazione***Quesito 3.A)****Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile sito in in località Passoscuro, via Doglianova 59 Fiumicino - Tipo : abitazione civile sub. 2-4 – (vedi quesito 2.A)

1. ISCRIZIONE del 14/02/2002 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 5891
 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Repertorio 100905 del 12/02/2002
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
 Presenza graffiati

2. TRASCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare 16834 Registro Generale 31920
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 499 del 17/04/2009
 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO
 Presenza graffiati

3. TRASCRIZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 28415 Registro Generale 53030
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 46/15163 del 05/02/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 30/11/2010 - Registro Particolare 39931 Registro Generale 68946
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 24931/17408 del 24/11/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 30/11/2010 - Registro Particolare 39932 Registro Generale 68947
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 24931/17408 del 24/11/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffati

6. ISCRIZIONE del 30/11/2010 - Registro Particolare 16234 Registro Generale 68948
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 24932/17409 del 24/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Presenza graffati

7. TRASCRIZIONE del 02/03/2023 - Registro Particolare 7703 Registro Generale 11624
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3757 del 16/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito 3.B)

IPOTECHE:

ISCRIZIONE del 14/02/2002 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 5891
Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Repertorio 100905 del 12/02/2002 - IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Presenza graffati

ISCRIZIONE del 30/11/2010 - Registro Particolare 16234 Registro Generale 68948
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 24932/17409 del 24/11/2010 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Presenza graffati

PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE del 02/03/2023 - Registro Particolare 7703 Registro Generale 11624
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3757 del 16/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SEQUESTRI: NO

DOMANDE GIUDIZIALI:

TRASCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare 16834 Registro Generale 31920
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 499 del 17/04/2009
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: no

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

Quesito 4)**Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	NO
PROVENIENZA (1. F): presente in atti	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : L'immobile oggetto di causa è pervenuto alla [REDACTED] (per la quota di 1/2 cad in regime di separazione dei beni) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUIGI in ROMA Rep. n. 24931/17408 del 24/11/2010, con il quale il Sig. [REDACTED], vendeva l'immobile oggetto della procedura. L'immobile è pervenuto invece al Sig. [REDACTED] in forza di Atto giudiziario - Verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Civitavecchia rep.499 il 17/04/2009 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 27/05/2009 al num. 16834 di formalità, con il quale si trasferivano allo stesso le singole quote di 1/4 di proprietà ciascuna dei fratelli i [REDACTED] relative all'immobile oggetto della procedura. Le quote di 1/4 della proprietà erano pervenute a tutti i fratelli [REDACTED] a seguito di n.2 successioni, la prima successivamente alla morte del padre [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] (1/12 di proprietà ognuno) la seconda a seguito della morte della madre [REDACTED] 6 (1/6 di proprietà ognuno) di quest'ultima non risulta trascritta la relativa Dichiarazione. Ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'immobile oggetto di procedura era pervenuto in forza di Atto di Compravendita del 04.10.1983 a rogito del Notaio Brucculeri Stefano, notaio in Palestrina, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 21.10.1983 al num. 52425 di formalità.	

Quesito 5)

Non ricorre

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A)****Descrizione immobile**

Immobile Via Doglianova	Tipo : Appartamento	
COMUNE	Fiumicino	
VIA / CIVICO	Via Doglianova, 59	
PIANO/INTERNO	Piano Terra	
Piano Terra	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	camera 1	18,15 mq
	camera 2	23,10 mq
	camera 3	18,13 mq
	bagno	6,95 mq
	cucina	12,70 mq
	disimpegno	9,85 mq
N.B.: Le superfici indicate in rosso riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		88,88 mq
Accessori dell'immobile		
Balcone		54,50 mq
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI		54,50 mq

CONFINI

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:

lato Nord: affaccio su proprietà condominiali

lato Sud: altra proprietà – app. int. 2

lato Est: affaccio su proprietà condominiali

lato Ovest: affaccio su proprietà condominiali

Pertinenze: no

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

Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
305	2279	2/4		A/2	2	5 vani	Totale: 115 m ² Totale escluse aree scoperte: 103 m ²	Euro 645,57

Indirizzo: Via Doglianova, 59 Fiumicino

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto di procedura presenta le caratteristiche tipiche di un appartamento in palazzina residenziale pluripiano.

Lo stesso è composto da n.3 camere, una cucina ed un bagno serviti da un unico disimpegno centrale ed un balcone che corre perimetralmente su 3 lati.

L'intero appartamento presenta una pavimentazione in gres di dimensioni 30 x 30 cm, la cucina è rivestita su tutte le pareti con piastrelle di dimensioni 20 x 25 cm per un'altezza di 2,20 mt mentre il bagno composto da n.4 elementi presenta su tutte le pareti un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensione 20 x 25 cm fino ad un'altezza di 2,20 mt.

Gli infissi esterni sono del tipo in pvc con vetrocamera e persiane in ferro mentre quelli interni

in legno tamburato. Il bagno composto da 4 elementi presenta inoltre un rivestimento in cotto su tutte le pareti per un'altezza di 2,00 mt.

Il balcone perimetrale avente stessa pavimentazione degli interni presenta un parapetto in muratura ed ospita l'alloggiamento per le pompe idriche a servizio dell'appartamento.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

L'appartamento è dotato di una caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con terminali d'impianto in alluminio.

L'immobile non è collegato alla rete di distribuzione di acqua potabile comunale, ma è servito da acqua di pozzo, lo scarico delle acque nere avviene per mezzo della conduttura comunale.

L'impianto elettrico con distribuzione sottotraccia è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile internamente presenta un normale stato di conservazione necessitando di lievi interventi manutentivi.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile oggetto di procedura presenta le caratteristiche tipiche di una palazzina residenziale pluripiano con 3 piani fuori terra.

L'ingresso alla palazzina avviene per mezzo di un cancello pedonale posto al num.59 di via Doglianova che immette in una piccola area esterna pavimentata a servizio della stessa, posta ad una quota più alta rispetto a quella stradale cui è raccordata per tramite di n. 3 scalini.

All'appartamento si accede per tramite del portone condominiale che immette nell'androne cui ha origine il vano scale a servizio dei piani superiori.

La costruzione presenta una struttura portante in c.a. con tamponature in laterizio, solai in latero cemento e copertura piana; le tamponature esterne presentano una finitura ad intonaco e tinta.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile esternamente presenta uno stato di conservazione mediocre; alcune facciate presentano fenomeni di degrado quali distaccamento di tinta ed alterazioni cromatiche, necessitando di interventi di straordinaria manutenzione.

Quesito 6.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

• Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra

L'immobile oggetto di procedura è un immobile di tipo abitativo, appartenente alla categoria catastale A/2 Abitazioni. La costruzione dell'immobile risulta ultimata nell'anno 1993, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:

1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

In base a quanto richiamato ai punti n.1 e n.3 sopra indicati, essendo ad oggi trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione e trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.

7. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 7.A)

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

L'identificazione del bene oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento del 16/12/2022 - Registro Particolare 7703 Registro Generale 11624, risulta conforme allo stato attuale del bene.

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

-a1: non ricorre

-a2: non ricorre

-a3: non ricorre

Quesito 7.B)

Acquisizione delle mappe censuarie

• Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra

La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agenzia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell'allegato n.3.

Quesito 8)

Aggiornamento del catasto

• Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra

Non ricorre

9. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 9.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Particolareggiato esecutivo in variante al P.R.G. del nucleo di zona "O" n. 11 - Passoscuro - "Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste"

AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER PERICOLO D'INONDAZIONE - Fascia B2

Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria; Art.9 Art" IG Art. 11
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione e ricostruzione.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso rilevate al momento della redazione del Piano, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2 delle NTA del P.R.G. vigente

Quesito 9.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

non ricorre

10. NORMATIVA EDILIZIA**Quesito 10 A) - Titoli edilizi****Regolarità edilizia:**

In atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiumicino è presente:

- Concessione Edilizia in sanatoria n.485/s/2010 del 12.10.2010

A seguito della Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Fiumicino non sono emersi ulteriori titoli abilitativi riferiti all'immobile oggetto di procedura.

Quesito 10 B) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

- **Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra**

Difformità edilizie:

In sede di sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale in atti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino, coincidente con l'elaborato grafico di supporto alla C.E. in sanatoria n. 485/s/2010 del 12.10.2010.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie inserendolo come allegato alla perizia nel Capito 10 – **non ricorre**

Quesito 10.C) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

A seguito della Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Fiumicino non è emersa documentazione inerente il rilascio di Certificato di agibilità.

11. Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

Non ricorre.

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Non ricorre.

12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 12.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra		Attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra Rosa Basile ed il Sig. Paolo Mariani con i loro figli.

Quesito 12.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Atto di compravendita a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 24931/17408 del 24/11/2010	TRASCRIZIONE del 02/03/2023 - Registro Particolare 7703 Registro Generale 11624 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3757 del 16/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito 12.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile*Descrizione:*

Direzione Provinciale II Roma - Ufficio Territoriale di Roma 7 - Acilia: A nome di [REDACTED] non risulta registrato presso l'Ufficio territoriale di Roma 7 alcun contratto di locazione per l'immobile sito in Fiumicino Foglio 305, Particella 2279, Sub 2-4

Questura di Roma - commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Fiumicino: con pec del 04.09.2023, è stato comunicato che non risulta documentazione di locazione o cessione dell'unità abitativa oggetto di procedura.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/

Quesito 12.D) – Stima del canone di locazione di mercato

Non ricorre

Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale*Descrizione:*

Non ricorre

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

Non ricorre

14. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 14.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo paesaggistico: <i>PTPR Tav. B</i> <i>aree naturali protette PTPR: 510</i> <i>Riserva Naturale Statale</i>	x	
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 14.B) – Oneri condominiali**Spese fisse di gestione o manutenzione:**

non quantificabili

Spese straordinarie già deliberate:

non quantificabili

Spese condominiali:

Non risulta costituito condominio

Altro:**Quesito 14.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

I beni oggetto del pignoramento non risultano gravati da usi civici - all.6

15. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 15.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		16.12.2022		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.IIIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra	[REDACTED]	Fg. 305, Part.IIIa 2279 Sub 2	Immobile pignorato per l'intera proprietà	TRASCRIZIONE del 30/11/2010 - Registro Particolare 39932 Registro Generale 68947 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 24931/17408 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Quesito 15.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.

- Giudizio di indivisibilità:

L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visto che il frazionamento del bene non risulta attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, comportando un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene l'immobile non divisibile.

Quesito 16) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: unico lotto

17. STIMA**Quesito 17) – Stima degli immobili pignorati**

- Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra		mq 88,88	110% muri perimetrali	mq 97,77
Sup. di ornamento	Balcone	Mq 54,50	25% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq 9,20
N.B.: Le superfici indicate in <u>rosso</u> riguardano gli abusi/difficoltà che devono essere regolarizzati.				
			Superficie commerciale	Mq 106,97

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

Descrizione metodo:

17.1 Criterio di Stima n.1

Abitazione

Listino Borsino Immobiliare II semestre 2022 del Comune di Fiumicino – Suburbana/PASSOSCURO (VIA CARBONIA) (in fascia media) prezzo €/mq di superficie convenzionale.

Abitazioni in Fascia media

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.497 €/mq	1.836 €/mq	2.176 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore medio /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Valore abitazioni (valore medio): 1.836 €/mq unitario

VALORE DI MERCATO

Villino

Superficie convenzionale	106,97 m²
---------------------------------	-----------------------------

Mq. 106,97 * € 1.836 = € 196.396,92 in ct. **€ 190.000,00** (centonovantamila/00)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra	BI	Min. 1.497,00 ÷ Max. 2.176,00	€/mq 1.836,00	€/mq 1.800,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. luminosità: 1

Coeff. esposizione e vista: 1,00 (vista esterna)

Coeff. Vetustà manutenz: 0,93

Σ coeff. (1* 0,93) = 0,93

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 190.000*0,93= € 176.700,00 in cit **170.000,00 €** (centosettantamila/00)

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

Descrizione metodo:

17.2 Criterio di Stima n.2

Valore O.M.I. anno 2022 - semestre 2

Provincia: ROMA**Comune:** FIUMICINO**Fascia/zona:** Suburbana/PASSOSCURO (VIA CARBONIA)**Codice di zona:** E4**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale**CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogenizzata espressa in mq

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1 in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2 livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Inserisci coefficiente K1	0,50
Inserisci coefficiente K2	0,20
K	0,275

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra	OMI	Min. 1.450,00 €÷ Max. 2.100,00 €	€/mq 1.775,00	€/mq 1.800,00

Valore Normale Unitario Medio: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

VNUM: $1.450 + (2.100 - 1.450) \times 0.275 = \mathbf{1.628,75 \text{ €/mq}}$

Valore normale unitario corretto	€/mq 1.630,00
Sup. omogenizzata	mq 115,00
VALORE NORMALE	187.450,00 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. luminosità: 1

Coeff. esposizione e vista: 1,00 (vista esterna)

Coeff. Vetustà manutenz: 0,93

Σ coeff. $(1 \times 0,93) = 0,93$

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**
 $\text{€ } 187.450,00 \times 0,93 = \text{€ } 174.328,50$ in ct. **€ 170.000,00** (centosettantamila/00)

- Detrazione per chiusura pratica edilizia - vedi quesito 4.E) -

non ricorre

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: non ricorre

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)

Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	170.000,00	centosettantamila/00
Criterio di Stima 2	170.000,00	centosettantamila/00
Entrambi i criteri hanno portato a definire uno stesso valore di mercato congruo per il mercato della zona.		
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	170.000,00	centosettantamila/00

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

Descrizione metodo: non ricorre

Valore della nuda proprietà

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo:

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 170.000,00 in c.t. **€ 170.000,00** (centosettantamila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

170.000,00/106.97 mq = € 1.589,23 al mq

CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- **€ 170.000,00** (centosettantamila/00) a valere sul prezzo base di vendita.

A tale importo andranno sottratte opere di manutenzione attualmente non disponibili, eventuali oneri professionali e spese di registrazione atti.

Civitavecchia, lì 12.09.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Roberta Varlese



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All.1 note di trascrizione e iscrizione;

All.2 elaborato fotografico;

All.3 visure catastali, visura planimetrica;

All.4 titoli edilizi;

All.5 usi civici;

All.6 contratti di locazione;

All.7 estratto di Matrimonio; in attesa documentazione