

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

**ESECUZIONI IMMOBILIARI
BOZZA PER LE OSSERVAZIONI**

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 43/2024**

PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE: **DOTT./Francesco Vigorito**

C.T.U.: **Geom . Enrico Carai**

CUSTODE: **dott. CLELIA AMORE**

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

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 in 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 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; 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

Descrizione: Il bene oggetto del pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

*immobile sito nel Comune di Fiumicino(rm) via Rocce Anzini 41/b int. 2 piano T-1-s1 censito nel Catasto fabbricati al foglio 1064 particella 2363 sub.2 CAT. A7 CL. 2 VANI 4,5, ERRONEAMENTE accatastata come BCNC ai sub. 2 e 8 e poi con specifica di corte esclusiva, riportata al NCEU ai sub. 11 e 14

* immobile sito nel Comune di Fiumicino(rm) via Rocce Anzini 41/b , piano T censito nel Catasto fabbricati al foglio 1064 particella 2363 sub.8 CAT. C6 CL. 1 mq.12 indicato come posto auto scoperto mentre nell'elaborato è indicato nella parte porticata.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	14/07/2023	telematica	si
	Fascicolo telematico		telematica	si
	Deposito perizia			si
SISTER (Telematico)	Catasto	20/07/2023	(Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.	ALL.9
	Conservatoria		(Tipo Ispezione di verifica)	no
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	si
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	si
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	(Concessione , PDC, Collaudo, progetto variante)		ALL.4-5
COMUNE DI FIUMICINO		(Tipo attestazione usi civici)		ALL.10
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estratto di mappa, visura , planimetrie		ALL.9
	Pubblicità Immobiliare	omi		si
	Locazioni	omi		si
ANAGRAFE		Stato civile e residenza		ALL.7 e 8
NOTAIO	permuta	notaio FLORIDI del 06/10/2022 REP. 53596		All.2
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
	Sopralluogo	14/05/2024	(negativo)	All. 6-
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	27/05/2024	(Tipo Positivo)	All. 6-
	Accesso atti	25/06/2024	positivo	SI.
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24/09/2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
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		26/04/2024	X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	26/04/2024		X
Segnalazioni al Giudice: La certificazione del notaio Giulia Messina Vetrano del 20/04/2024, depositata in atti, si estende a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (11/03/2024), fino alla compravendita del 22/05/2001,				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

IPOTECHE: Ipoteca volontaria RG. N°73349 RP n°18375 del 01/12/2004 a favore Banca di Roma - [REDACTED] [REDACTED] – atto notaio Russo Gianluca rep. 5872/1079 del 02.12.2004 (euro 370.000,00 di 185.000,00 per sorte di capitale). durata 30 anni – grava su comune di Fiumicino fg. 1064 part.IIIa 2363 sub. 2 e sub. 8
IPOTECHE: Ipoteca volontaria RG. N°55888 RP n°16182 del 13/08/2005 a favore Servizio riscossione Tributi Con Prov. Roma - [REDACTED] – emesso da Servizio riscossione Tributi Con Prov. Roma rep. 88264 del 08.08/2005 (euro 9996,00 di 4998,00 per sorte di capitale).– grava su comune di Fiumicino fg. 1064 part.IIIa 2363 sub. 2
PIGNORAMENTI: Pignoramento immobiliare RG. N°12936/9658 a favore di ALTEA SPV SRL sede Milano dell'11/03/2024 rep. 440 emesso uff. Giudiziario Tribunale di Civitavecchia contro [REDACTED] [REDACTED] grava su comune di Fiumicino fg. 1064 part.IIIa 2363 sub. 2 e sub. 8
SEQUESTRI: non risultano
DOMANDE GIUDIZIALI: non risultano
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: non risultano
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

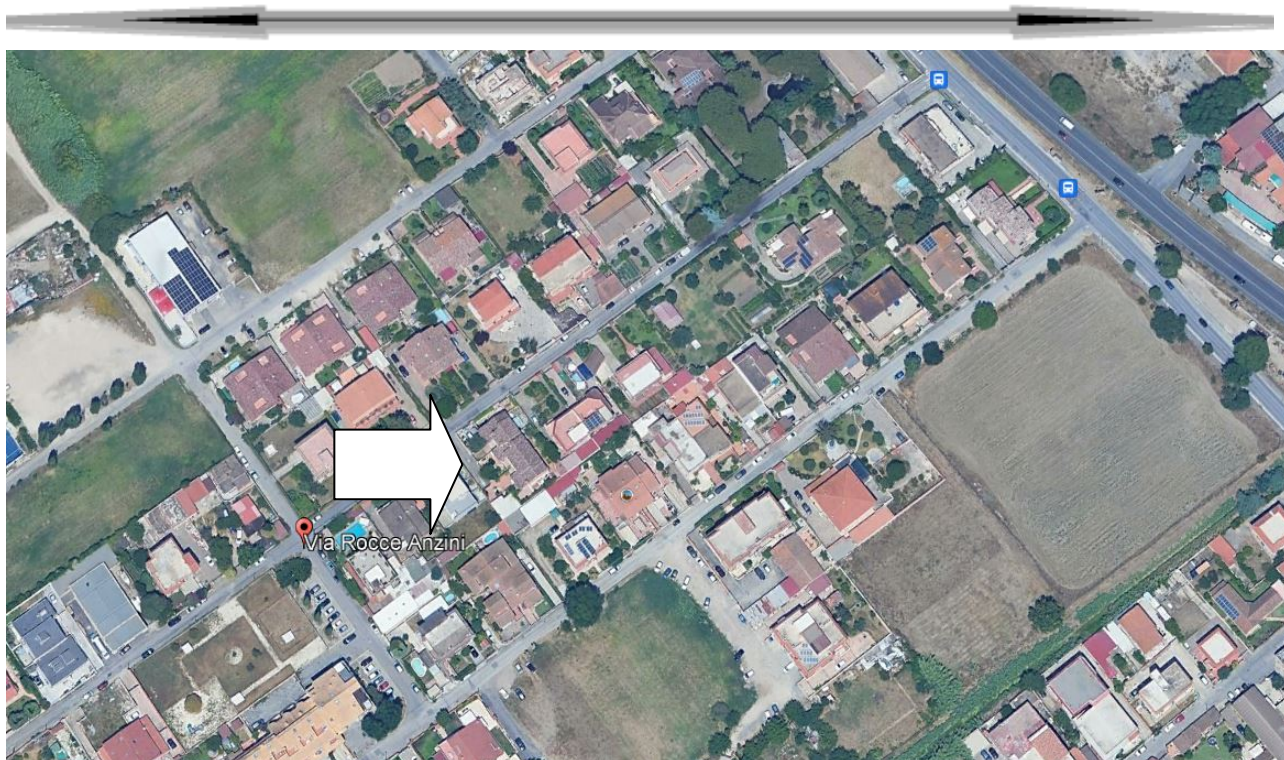
PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
PROVENIENZA (1. F): TRASCRIZIONE: FORMALITA' N°60795/43341 DEL 28/10/2022 ATTO Floridi Giovanni Rep. 53596/37324 del 06/10/2022 Permuta quota [REDACTED]	
TRASCRIZIONE: FORMALITÀ N° 60793/43339 [REDACTED]	
Trascrizione : Formalità 73348/45685 del 07/12/2004 [REDACTED] [REDACTED] immobili comune di Fiumicino fg. 1064 part. 2363 sub,8 e sub. 2	

Quota di 50/300 ciascuno alla esecutata	deceduto il 15/09/2007 registrata
01/10/2019 al n° 179177/88888 uff. registro di Roma 7 Acilia Trascritta l'8/10/2019 ai n. 49057/34258	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:	- (all.8)
------------------------------------	-------------

-e2 – Certificato di matrimonio: no
--



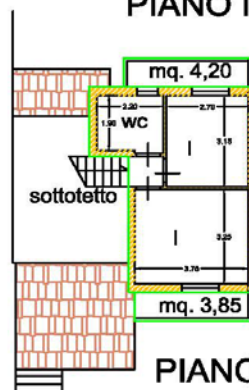
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

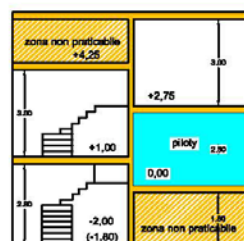
Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1	Tipo : Appartamento	
COMUNE	FIUNICINO	
VIA / CIVICO	Via ROCCE ANZINI 41/B INT. 2	
PIANO/INTERNO	PIANO S1 – T -1°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	APPARTAMENTO	mq 47,98
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq . 47,78
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
	Porticati (include il posto auto)	Mq 42,28
	Balconi	Mq 8,05
	Cantina	Mq. 33,90
	Cantina in ampliamento	Mq. 41,12
	Giardino	Mq. 104,42

Altra UIU



PIANO PRIMO



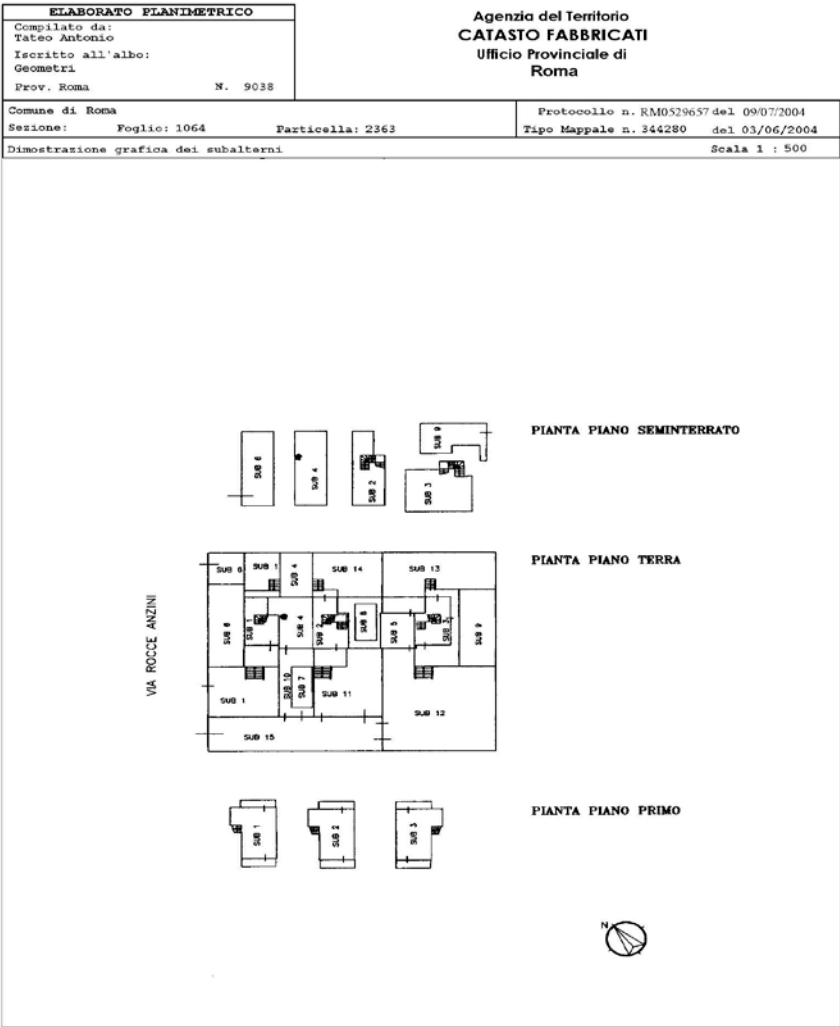
sezione

SUL RESIDENZIALE		SUL non RESIDENZIALE	
PIANO TERRA	MQ. 26,00	P.T. porticati	MQ. 42,28
PIANO PRIMO	MQ. 32,00	P- 1° balconi	MQ. 8,05
TOTALE	MQ. 58,00	PIANO s1	MQ. 35,30

GIARDINO ESCLUSIVO mq. 104,42

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2363	2	2	A7	2	4,5	Totale: mq 64,00 Escl. aree scoperte: mq 59,00	€ 453,19
	2363	8	2	C6	1	12 mq	Totale: mq 12,00	€. 53,30
	2363	11-14	2				Corte comune ai sub. 2-8	

Data: 28/05/2024 - n. T194828 - Richiedente: Telematico



Data: 28/05/2024 - n. T194828 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2024 - Comune di FULGINO(M297) - < Foglio 1064 Particella 2363 >

CARATTERISTICHE INTERNE



*L'unità abitativa appare internamente in stato conservativo buono. La costruzione è Cemento armato tamponatura risale al 2004 come da agibilità
I pavimenti sono in ceramica di discreta fattura, nei bagni (dove sono presenti rivestimenti in maiolica colorata a pavimento e pareti) e nella zona cucina (recante pavimento in gres e rivestimenti in maiolica a parete). Serramenti esterni (infissi, finestre, portefinestre) sono in buono stato di conservazione e funzionamento con vetro camera. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti comunemente in dotazione agli immobili ad uso abitativo (idrico-sanitario, elettrico, telefonico, tv,) è presente l' impianto di riscaldamento,. L'immobile risulta ammobiliato ed abitato dal debitore.*

CARATTERISTICHE ESTERNE



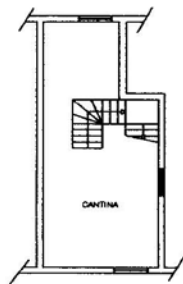
L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare composto da n°4 appartamenti , l'accesso da via Rocce Anzini si accede ad un vialetto privato da dove è possibile accedere ai rispettivi villini. il fabbricato si articola su due piani fuori Fuori terra e un piano entrotterra .

L'edificio nel suo complesso è in buone condizioni di manutenzione, la copertura a tetto con tegole portoghesi, gli infissi esterni sono in persiane in alluminio. La rifinitura delle pareti è con intonaco colorato. L'ingresso principale si accede da un cancello carrabile in ferro , l'area è parzialmente coperta da breccia e parte pavimentata, la parte posteriore che da progetto era raggiungibile anche da porticato (oggi chiuso senza autorizzazione) ora è raggiungibile solo dall'interno con uscita dalla cucina.... Nel cortile esterno posteriore è posizionato un piccolo manufatto in legno per ricovero attrezzi non previsto nelle autorizzazioni .

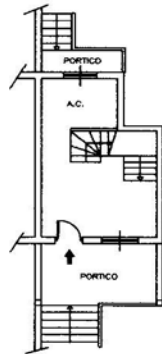
Data: 14/05/2024 - n. T165396 - Richiedente: CRANRCS6R02L192Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0529657 del 09/07/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Rocce Anzini	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tateo Antonio	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 1064	Prov. Roma	
Particella: 2363	N. 9038	
Subalterno: 2		

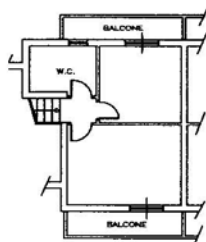
Scheda n. 1 Scala 1:200



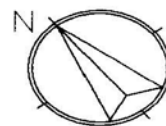
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
APPARTAMENTO INT.2
H: 2,80 ml



PIANTA PIANO TERRA
APPARTAMENTO INT.2
H: 3,00 ml



PIANTA PIANO PRIMO
APPARTAMENTO INT.2
H: 2,80 ml

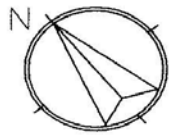


Ultima planimetria in atti

Data: 14/05/2024 - n. T165396 - Richiedente: CRANRCS6R02L192Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2024 - Comune di FIUMICINO(M297) - < Foglio 1064 - Particella 2363 - Subalterno 2 >

Data: 14/05/2024 - n. T165392 - Richiedente: CRANRC56R02L192Z			
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0529657 del 09/07/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Rocce Anzini civ. SNC		
Schede n. 1 Scala 1:200	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1064 Particella: 2363 Subalterno: 8 </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Compilata da: Tateo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9038 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1064 Particella: 2363 Subalterno: 8	Compilata da: Tateo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9038
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1064 Particella: 2363 Subalterno: 8	Compilata da: Tateo Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9038		
 PIANTA PIANO TERRA BOX AUTO C 			
Ultima planimetria in atti Data: 14/05/2024 - n. T165392 - Richiedente: CRANRC56R02L192Z Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2024 - Comune di FUMICINO(M297) - < Foglio 1064 - Particella 2363 - Subalterno 8 >
 VIA ROCCE ANZINI n. 41/B Piano T

Quesito 2.B)

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

Lotto unico

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non sembra possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge".

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene anche se mancanti della corte sub. 11 e sub. 14 che essendo accatastata come BCNC ai sub 2 e 8 non appare nella visura ; sarebbe necessario fare una variazione catastale per annettere il giardino alla villetta e toglierlo da BCNC .

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

Manca l'inserimento dei subalterni relativi alla corte poiché censiti come BCNC

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: le planimetrie catastali risultano conformi al progetto approvato ma difformi allo stato di fatto, non è possibile aggiornare le planimetrie in quanto gli abusi non sono sanabili.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile è stata acquisita la mappa censuaria All.4

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG Approvato con DGR n°162 del 31/03/2006 , l'edificazione in questa zona è stata possibile in conformità al piano particolareggiato Esecutivo comparto 26 nucleo 39 denominato " Isola Sacra" approvato con delibera dirigenziale n.102 del 18/07/2002. L'area in cui è edificato ricade in zona O (recupero Urbanistico) del PRG stralciato dal comune di Roma e in zon B3a del nuovo PRG.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

non necessita

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il villino fa parte di un edificio plurifamiliare per il quale il Comune di Fiumicino a rilasciato regolare Concessione edilizia n°234/c/2002 , successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera ed è stato rilasciato il PDC n°157/2004; in atti è presente la comunicazione di inizio e fine lavori, il certificato di collaudo delle strutture .

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Il comune ha rilasciato certificato di Agibilità n°16/ag/2004 in data 16/11/2004 ALL.4

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

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare lo stato dei luoghi , confrontati con gli elaborati approvati e le planimetrie catastali si sono costatate le seguenti difformità:

Al Piano S1 - la cantina (sala Hobby) risulta con una altezza interna di ml. 3,10 anziché 2,80; inoltre la parte non praticabile risulta resa agibile con una altezza utile di ml. 2,35 anziché ml.1,80 ; all'interno della cantina è stato ricavato un bagno, gli abusi riguardano diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione del bagno, ampliamento di superficie e di volume.

Per detta difformità non è possibile richiedere la sanatoria poiché in zona vincolata non è possibile con una sanatoria postuma regolarizzare un abuso che prevede un aumento di volume , volume che a portato da una altezza di ml. 1,80 a ml.2,35. Comunque il volume non era più disponibile nel lotto.

Valore delle opere di ripristino : demolizione del bagno , chiusura delle zone in ampliamento ; valore a corpo mq. 42 x €/mq 450,00 = €. **18.900,00**

Al Piano terra o rialzato , il Portico antistante l'ingresso è stato chiuso in ampliamento , è stata demolita la parete divisoria e creato un unico locale soggiorno. Il piano Piloty dove era ubicato il posto macchina è stato chiuso ed inglobato nell'appartamento realizzando due camere e un bagno, il soffitto del salone non è stato realizzato in piano, ma è direttamente a contatto con il tetto , gli abusi sono ampliamento di superfici e volumi diversa distribuzione degli spazi interni. Per detta difformità non è possibile richiedere la sanatoria poiché in zona vincolata non è possibile con una sanatoria postuma regolarizzare un abuso che prevede un aumento di volume e/o superficie , che oltretutto non più

disponibile nel lotto per averlo utilizzato in fase di progetto.

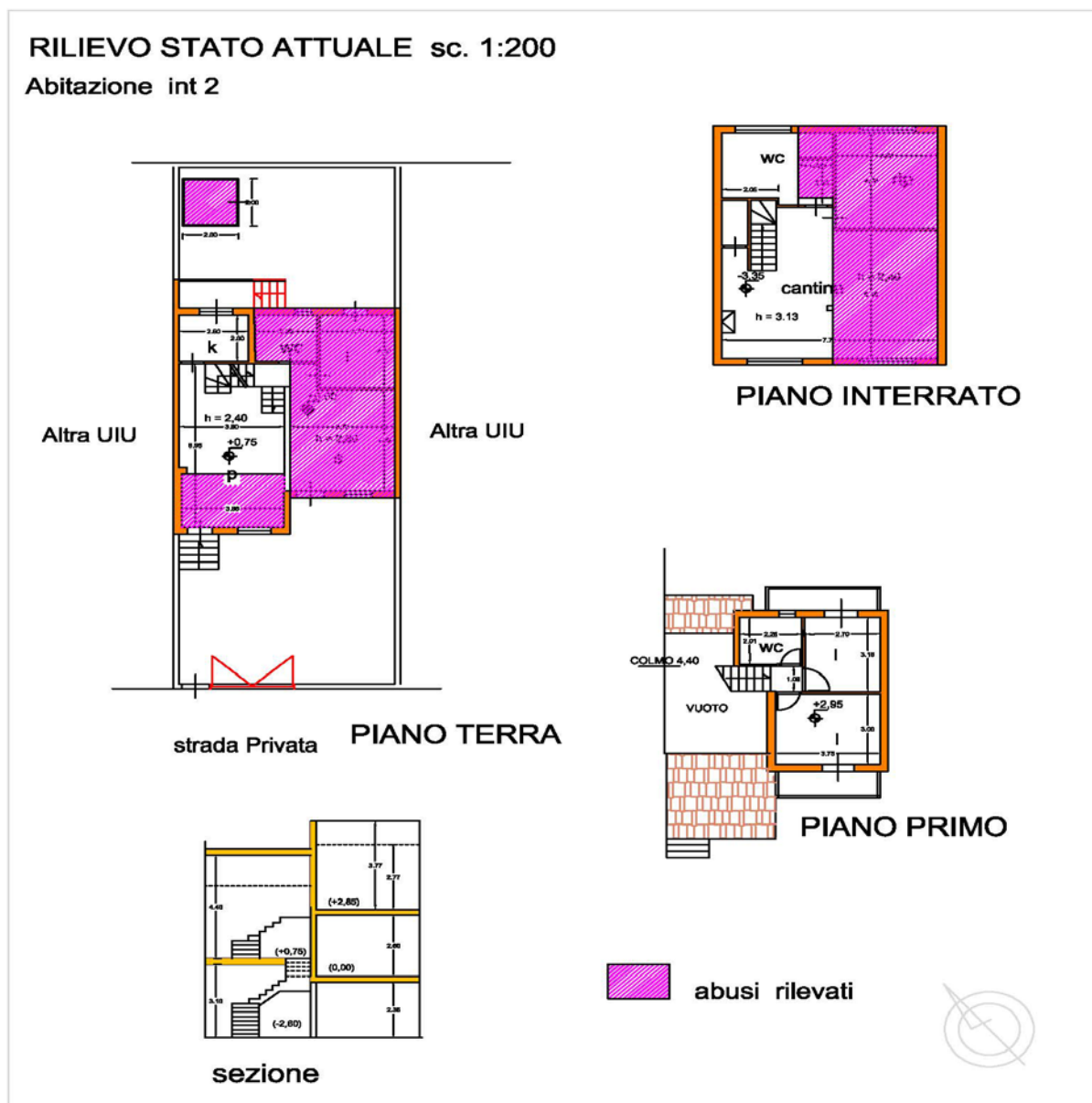
Valore delle opere di ripristino : demolizione del bagno , delle due stanze , ripristino del tetto in piano con un controsoffitto in cartongesso delle zone in ampliamento di volume ; ripristino della porticata d'ingresso ; valore a corpo mq. 39,00 x €/mq 900,00 = **€. 35.100,00**

Al piano Primo, è stato riscontrata la mancanza del solaio intermedio tra sottotetto e camere, gli abusi sono aumento di volume è necessario realizzare un controsoffitto in cartongesso al fine di riportare tutto in conformità del progetto approvato. Valore delle opere 32 mq. **a corpo €.** **2500,00**

Nel giardino va rimosso il piccolo vano tecnico in legno costi per la rimozione **€. 500,00**

Possono essere sanate con un art. 37 del dpr 380 abusi minori come la modifica della scala di accesso alla cucina, abbassamento dell'altezza del muro di recinzione come previsto dal nulla osta del vincolo idrogeologico.

Spese tecniche per scia di ripristino + sanzione amministrativa a copro **€.** 5000,00



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

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x
Dal punto di vista vincolistico territoriale l'area è soggetta al PTPR belle panoramiche , Vincolo aereoportuale : art. 707 CdN commi 1,2,3 in zona sup orizzontale 46 mt AB tevere PS6 ricade in zona R2		

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: assenti
Spese straordinarie già deliberate: assenti
Spese condominiali: assenti
Altro:----

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

<u>Non sono presenti diritti demaniali ed usi civici vedi certificato All.10</u>

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

	Libero	Occupato
INTERO COMPENDIO		DALLA PARTE ESECUTATA E DA UN FIGLIO CON CONIUGE E DUE NIPOTI

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
INTERO COMPENDIO			Pignoramento immobiliare RG. N°12936/9658 a favore di ALTEA SPV SRL sede Milano dell'11/03/2024 rep. 440 emesso uff. Giudiziario Tribunale di Civitavecchia grava su comune di Fiumicino fg. 1064 part.lla 2363 sub. 2 e sub. 8.

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

Descrizione: ASSENTE				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				x
Contratti di locazione				x

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale NO

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

OMI= VAL MED. €/MQ 9,55	VAL. €/ Mq. 11,96
BORSINO VAL MED. €/MQ 14,38	

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
INTERO COMPENDIO		Catasto fabbricati al foglio 1064 particella 2363 sub.2 CAT. A7 CL. 2 VANI 4,5 , corte COMUNE, riportata al NCEU ai sub. 11 e 14 foglio 1064 particella 2363 sub.8 CAT. C6 CL. 1 mq.12	1/1	ATTO Floridi Giovanni Rep. 53596/37324 del 06/10/2022 Permuta quota pari a 1/2 di piena proprietà da

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Non applicabile

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Non si rilevano possibili ipotesi di divisione tecnicamente autorizzabili

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: immobile sito nel Comune di Fiumicino(rm) via Rocce Anzini 41/b int. 2 piano T-1-s1 censito nel Catasto fabbricati al foglio 1064 particella 2363 sub.2 CAT. A7 CL. 2 VANI 4,5 , ERRONEAMENTE accatastata come BCNC ai sub. 2 e 8 e poi con specifica di corte esclusiva, riportata al NCEU ai sub. 11 e 14 * immobile sito nel Comune di Fiumicino(rm) via Rocce Anzini 41/b , piano T censito nel Catasto fabbricati al foglio 1064 particella 2363 sub.8 CAT. C6 CL. 1 mq.12 indicato come posto auto scoperto mentre nell'alaborato è indicato nella parte porticata
--

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 01		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano Terra-Primo		mq . 58,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 58,00
Cantina piano S1		mq . 35,30	60%	Mq 21,18
Cantina da condonare piano S1		mq . 42,50	60%	Mq 25,50
Porticati(include anche il Posto auto)		mq . 42,28	40%	Mq 16,91
Balconi		mq . 8,05	30%	Mq 2,41
Corte		mq . 104,42	15%	Mq 15,66
			Superficie commerciale	Mq 139,66
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Fiumicino, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelleOMI), Borsino Immobiliare e le offerte sui vari portali telematici, l'estimatore ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate.				
Si è tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione e ad ogni altra circostanza concomitante, il tutto secondo le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari .				
considerato che non sono presenti valori specifici OMI per strutture rurali che è stato preso come riferimento il valore della zona limitrofa costituita da un insediamento urbano rilevante con caratteristiche anche residenziali di valore , il prezzo medio tra il valore min e max è stato escluso , attestandoci sulla media del valore minimo				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore min €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Part 293 sub.1 Appartamento	Val. locali	Min. 1700÷ Max. 2800	€/mq 2250,00	€/mq 2350,00
	OMI	Min. 1900 ÷ Max.2.700	€/mq 2300,00	
	BI	Min. 2000÷ Max. 3000	€/mq 2500,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –				
Vm=				
Descrizione metodo:				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
App.to P.T.	139,66	2350,00	€. 328.201,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€328.000,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				

Costo Regularizzazione abuso	€ . 62.000,00	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI		
Lotto 1	Locazione	Valore /mq € 11,96
Determinazione del Bf : trattasi del valore reddito annuo posticipato Rlt- Spese padronali Le spese padronali comprendono manutenzioni, tributi, assicurazioni, calcolate forfettariamente pari al 25% Determinazione del saggio che per la zona è pari a 0,05		
Canone annuo totale	Mq. 139,66	€/mq. 11,96 = € . Mese 1670,00x 12 = € . 20.040,16
Bf= Rtl- spese		Bf= 20.040,00 - 25% = € . 15.030
Valore immobile	Bf /r	15.030 /0.05= € . 300.600,00

Valore di Mercato in cifra tonda		
VALORE STIMA 1	€. 328.000,00	
VALORE STIMA 2	€. 300.600,00	
VALORE MEDIO CALCOLATO	€. 314.300,00	
DETRAZIONE PER MESSA IN RIPRISTINO DEGLI ABUSI	€. 57.000,00	
DETRAZIONE PER PRATICHE TECNICHE	€. 5.000,00	
VALORE FINALE DEL COMPENDIO	€. 252.300,00	

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

Descrizione metodo:	
ESCLUSO	
Valore della nuda proprietà	

VALORE FINALE DEL COMPENDIO ARROTONDATO
€. 250.000,00

Santa Marinella 28/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Enrico CARAI