

DOTT. ARCH. NICOLA AUCIELLO
Via Cartagine 90 00174 Roma
n.auciello@pec.archrm.it

C.F. CLLNCL70B25A509L P.IVA 02311490649



TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra DOMINICI

C.T.U. : Architetto Nicola AUCIELLO

Custode Giudiziario: Notaio Maria BORSELLINO D'ANGELO

Causa promossa da



contro



N°312/2016 R.G.E.

* * *

RELAZIONE DEL C.T.U.

* * *

DOTT. ARCH. NICOLA AUCIELLO
Via Cartagine 90 00174 Roma
n.auciello@pec.archrm.it

C.F. CLLNCL70B25A509L P.IVA 02311490649

INDICE

Capitolo 1 – Premesse.....	pag. 3
Capitolo 2 – Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Capitolo 3 – Le operazioni peritali.....	pag. 9
Capitolo 4 – Risposta ai quesiti.....	pag. 10
Capitolo 5 – Conclusioni.....	pag. 24
Allegati.....	pag. 25

CAPITOLO 1 - PREMESSE

La presente perizia è stata richiesta da Tribunale di Civitavecchia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Giudice Esecutivo Dott.ssa Alessandra Dominici. In data 08.01.2018 il giudice ha nominato , in qualità di esperto per la valutazione di stima di beni pignorati, il sottoscritto Architetto Nicola Auciello con studio in via Cartagine 90 - 00174 Roma, pec n.auciello@pec.archrm.it, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia Sez. A con il n° 16392 e all'Albo di Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia con il n. 49/04, con accettazione dell'incarico il 23/01/2018.

CAPITOLO 2 – FORMULAZIONE DEI QUESITI

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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);*

Quesito 4. *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

Quesito 5. *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;*

Quesito 6. *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;

Quesito 7. *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;*

Quesito 8. *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;*

Quesito 9. *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;

Quesito 10. *Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Quesito 11. *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;*

Quesito 12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Quesito 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;*

Quesito 14. *Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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;*

Quesito 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;*

Quesito 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, 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.

Il giorno 29.10.2019 il sottoscritto riceve comunicazione tramite posta elettronica certificata in cui viene posto ulteriore quesito:

Quesito integrativo. Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Alessandra Dominici letta l'istanza depositata dal custode MANDA allo stesso:

__di quantificare, unitamente all'esperto estimatore, una congrua indennità di occupazione per l'immobile sito al piano interrato e di proporre all'occupante senza titolo il pagamento, quale condizione per il rilascio dell'Autorizzazione da parte del Giudice ad occupare l'immobile fino all'aggiudicazione;

__di informare il terzo occupante dell'appartamento al piano terra della possibilità di continuare ad occupare l'immobile sino al momento dell'aggiudicazione dietro il pagamento dell'attuale canone di locazione a titolo di indennità di occupazione;

__di relazionare all'esito.

CAPITOLO 3 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo l'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha iniziato a reperire la documentazione atta all'analisi dei manufatti presso gli uffici preposti, poi c'è stata una sospensione d'ufficio e successivamente, contattato dal custode dott.ssa Borsellino D'Angelo, ed hanno effettuato il sopralluogo presso l'immobile individuando il bene pignorato in oggetto.

(Vedi allegato – Verbale di Primo accesso)

Contestualmente, il sottoscritto ha svolto le attività di indagini preliminari consistenti in:

- Reperimento delle Visure storiche dell'immobile, planimetria catastale ed estratto di mappa;
- N. 2 Accessi agli atti amministrativi presso il Comune di Fiumicino.
- Visione della presenza di eventuali vincoli artistici tramite sistema informativo della Regione Lazio.

Il giorno 29 gennaio 2019 ho eseguito le attività come da programma individuando:

- Localizzazione e toponomastica;
- Confini ;
- Dati occupanti;
- Stato dei luoghi;
- Stato manutentivo;
- Verifica di eventuali abusi edilizi;

Ho effettuato il rilievo fotografico e verificate le misure dell'architettonico e sottoscritto assieme al Custode immobiliare il verbale di primo accesso ed inizio di operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono poi continuate presso il mio ufficio al fine di raccolta dei dati e stipula della presente relazione.

CAPITOLO 4 – RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1

"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ...Omissis..."

Da accertamenti svolti la documentazione di cui all'art. 567, 2° Comma del C.P.C. è completa in quanto è **presente la Certificazione Notarile rilasciata dal notaio Dott. Enrico Siracusano in data 9/12/2016** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Risposta al quesito 2

Effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., ...Omissis...

Un primo esame preliminare del fascicolo evidenzia che la documentazione, di cui all'art. 567, co.2°, c.p.c., è completa.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

L'esecutata è una società [REDACTED]

Risposta al quesito 3

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...Omissis

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

La certificazione notarile attesta quanto segue a firma del Notaio Enrico Siracusano:

Risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per le iscrizioni contro e le trascrizioni a favore e contro dei debitori esecutati e dei loro danti succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Alla data del 22/11/2016 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- [REDACTED] Gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano così pervenuti:

A) Fiumicino (già catastalmente Roma) fg.305 part.2688/10 – 2688/12 – 2688/14 – 2688/15 – 2688/16 edificati su terreno Fg.305 part.646-1432-1223-222 (NCT) e part.1222/501 -1222/502 (NCEU).

- Giusto atto di vendita in Notar Carella Antonio dei 25/02/2003 rep.126943 trascritto il 19/03/2003 ai nn.11362/7614, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] il terreno era così

pervenuto:

- In parte giusto atto di vendita in Notar Foglia Luigi Uriele, Roma del 15/10/1980 rep.n.117864 trascritto il 18/10/1980 ai nn.68998/52074, da potere di [REDACTED]

- Ed in parte per successione on morte di [REDACTED] (den. 20 vol.31 dell'Ufficio del Registro di Roma del 10/07/2001) trascritta il 20/08/2002 ai nn.37488/26707 devoluta per legge.

Nota: Risulta trascritta in data 10/07/2008 ai nn. 40930/22383 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Carella Antonio del 25/02/2003 rep.n. 126943.

[REDACTED] la quota di propria pertinenza del terreno suindicato era pervenuto per l'atto di vendita Notaio Foglia del 15/10/1980 sopra citato.

N.B.:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in Notar Carella Antonio del 21/12/2007 rep. n. 171001/23663 trascritto il 24/12/2007 ai nn.95981/49415, a favore del Comune di Fiumicino (RM) cod.fis. 02438750586 ed a carico di [REDACTED]
- relativo agli immobili in Fiumicino (RM) Fg.305 part.1222/501 – 1222/502 – 2659 – 2660 – 661 – 2662 – 2663.

; B) Fiumicino (già catastalmente Roma) fg.305 part.2632/7 – 2632/8 (graffate) edificato su terreno Fg. 305 part.2572 (già part.589).

- Giusto atto permuta in Notar Carella Antonio del 05/08/2003 rep. n. 131551 trascritto il 07/08/2003 ai nn. 39411/26240, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] il terreno era così

pervenuto:

- In parte giusto atto di vendita in Notar Bellelli Elvira del 29/04/1991 rep.n.18967 trascritto il 14/05/1991 ai nn. 43906/24938, da potere di [REDACTED]
- Ed in parte per successione non trascritta in morte di [REDACTED] (den. 22 vol. 16031 dell'Ufficio del Registro di Roma del 28/07/1995)

Nota: Risulta trascritta in data 07/08/2003 ai nn. 39410/26239 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Carella Antonio del 05/08/2003 rep. n. 131551.

N.B.:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Carella Antonio del 08/10/2004 rep. n. 148722 trascritto il 15/10/2004 ai nn.58223/35, a favore del Comune di Fiumicino (RM) cod. fis. 02438750586 ed a carico di [REDACTED] relativo all'immobile in Fiumicino (Rm) Fg.305 part. 2595
- Convenzione edilizia in Notar Carella Antonio del 24/09/2004 rep. n. 147902 trascritto il 20/10/2004 ai nn.59089/36237, a favore del Comune di Fiumicino (RM) cod.fis. 02438750586 ed a carico di [REDACTED] – relativa all'immobile in Fiumicino (RM) Fg. 305 part.2594-2595.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 33604/9501 del 25/05/2005 nascente da atto di finanziamento in Notar Carella Antonio del 20/05/2005 rep. n. 158317/20937.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Finanziamento di euro 800.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 1.600.000,00 – gravante sul seguente immobile:
*Ente urbano in Fiumicino (RM) in Catasto Fg. 305 part.2595

ISCRIZIONE N. 49199/11089 del 11/08/2008 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Taddei Alessandro del 08/08/2008 rep. n. 14786/8278

- [REDACTED]
- Mutuo di euro 970.000,00, durata 10 anni, ipoteca di euro 1.940.000,00 – gravante sui seguenti immobili:

*Terreno in Fiumicino (RM) in Catasto Fg.305 part. 2659 -2660 -2661.

Nota: A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 20/01/2010 ai nn.4295/785 frazionamento in quota in Notar Carella Antonio del 19/01/2010 rep.n. 178693/25187, mediante il quale vengono specificate, fra le altre, le seguenti quote:
n.10 relativa all'immobile Fg.305 part. 2688/12 pari a euro 5.000,00 con ipoteca pari a euro 10.000,00;
n.13 relativa all'immobile Fg. 305 part.2688/13 pari a euro 5.000,00 con ipoteca pari a euro 10.000,00;
n.14 relativa all'immobile Fg. 305 part.2688/14 pari a euro 5.000,00 con ipoteca pari a euro 10.000,00;
n.15 relativa all'immobile Fg. 2688/15 pari a euro 5.000,00 con ipoteca pari a euro 10.000,00;
n.16 relativa all'immobile Fg. 305 part.2688/16 pari ad euro 5.000,00 con ipoteca pari a euro 10.000,00.

TRASCRIZIONE N. 51793/35282 del 14/11/2016 nascente da pignoramento n.4052 del Tribunale Civile di Civitavecchia (Rm) del 21/10/2016.

- [REDACTED]
- Sorte capitale di euro 252.889,04

I dati catastali attuali sono correttamente indicati nella certificazione.

Risposta al quesito 4

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti),...Omissis...

Gli estremi dell'atto di compravendita ultraventennale sono indicati nella relazione notarile, si allega nota di trascrizione.

Risposta al quesito 5

Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato...Omissis...

L'edificio ricade nella tipologia di costruzione "villino trifamiliare" ed è composto da tre unità residenziali e due attività a destinazione commerciale.

L'immobile pignorato è a destinazione commerciale e catastalmente così identificato:

| negozio foglio 305 particella 2632 sub 7 graffato al sub 8 – cat. C/1 – mq 77 – PT/1/S1 – int. 2 |

sito nel comune di Fiumicino (RM), in Piazza Domenico Santarelli 13, località Passoscuro, disposto su tre livelli, piano terra, primo piano e piano seminterrato.

L'unità immobiliare è stata frazionata tramite lavori di ristrutturazione senza alcun titolo edilizio e non sanati e si presenta in buone condizioni sia di manutenzione che di conservazione.

Durante il sopralluogo del 29 gennaio 2019, sono stati identificati e rilevate le unità immobiliari oggetto di pignoramento che per chiarezza denomineremo LOTTO 1 e LOTTO 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7. Le porzioni che riguardano il pignoramento sono state identificate catastalmente presso l'Agenzia del Territorio e qui di seguito descritte.

LOTTO 1.

Il negozio

E' così catastalmente identificato:

| negozio foglio 305 particella 2632 sub 7 graffato al sub 8 – cat. C/1 – mq 77 – PT/1/S1 – int. 2 |

Negozio con altezza interna di 3.05 m, così composto:

Piano Terra: Locale vendita, locale preparazione cibi, bagno con accesso disabili e corpo scala, portico esterno con altezza di 3.05 mt. Superficie calpestabile abitabile pari a 29,39 mq e circa 57 mq di portico.

Piano Primo: Copertura locale commerciale a terrazzo praticabile. Superficie calpestabile di circa 85 mq. Sul terrazzo è stata realizzata una tettoia di circa 10 mq a copertura di un'area sottostante destinata a preparazione/cocktail-bar.

Piano Seminterrato: Locale magazzino e ripostiglio. Superficie calpestabile abitabile pari a 101 mq. L'accesso al piano seminterrato avviene tramite il collegamento verticale del corpo scala interno al negozio.

Un frazionamento abusivo dell'immobile, tramite la costruzione di un muro al termine della scala

di collegamento al piano seminterrato, ha diviso il piano seminterrato dal resto dell'unità immobiliare. Il piano seminterrato inoltre risulta suddiviso tramite la realizzazione di nuove tramezzature e bagno e non risulta essere stato presentato alcun titolo edilizio con tale richiesta presso il Comune di Fiumicino.

Pertanto è necessario il ripristino della situazione originaria.

Totale superficie commerciale LOTTO 1: 130 MQ

I Parcheggi

I Lotti denominati "2-3-4-5-6-7" sono parcheggi scoperti in via di Torralba snc. e catastalmente sono così identificati.

LOTTO 2

Parcheggio scoperto delle dimensioni di 12 mq in via Torralba s.n.c. confina con il sub 8 e il sub 11.

| Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 10 |

LOTTO 3

Parcheggio scoperto delle dimensioni di 12 mq in via Torralba s.n.c. confina con il sub 11 e il sub 13.

| Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 12 |

LOTTO 4

Parcheggio scoperto delle dimensioni di 12 mq in via Torralba s.n.c. confina con il sub 12 e il sub 14.

| Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 13 |

LOTTO 5

Parcheggio scoperto delle dimensioni di 12 mq in via Torralba s.n.c. confina con il sub 13 e il sub 15.

| Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 14 |

LOTTO 6

Parcheggio scoperto delle dimensioni di 12 mq in via Torralba s.n.c. confina con il sub 14 e il sub 16.

| Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 15 |

LOTTO 7

Parcheggio scoperto delle dimensioni di 12 mq in via Torralba s.n.c. confina con il sub 16 e p.lla p.lla 2661 sub 2.

| Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 16 |

Sia per il LOTTO 1 che per i LOTTI 2-3-4-5-6-7 non esiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Risposta al quesito 6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento...Omissis...

La descrizione del bene nel pignoramento corrisponde alla toponomastica attuale e agli estremi catastali. Attualmente sulla certificazione catastale non è presente il numero civico del LOTTO 1 e LOTTO 2-3-4-5-6-7. Il LOTTO 1, negozio, corrisponde come da atti comunali al n. 13.

E' stata inoltrata segnalazione online da parte del sottoscritto all'Agenzia del Territorio con richiesta di aggiornamento numero civico, **l'aggiornamento è stato approvato.**

Risposta al quesito 7

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...Omissis...

Il negozio risulta accatastato (vedere allegati planimetrie catastali) presso l'Agenzia del Territorio al foglio 350 particella 2688 sub.7 graffato 8, Comune di Fiumicino (Roma).

Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale poiché c'è stato un frazionamento abusivo del negozio al quale è stato scorporato il piano seminterrato, attualmente non integrato al piano terra e primo (come da planimetria catastale ad uso deposito-magazzino) ma occupato da ospiti della proprietà.

Lo stesso piano seminterrato risulta suddiviso tramite la realizzazione di nuove tramezzature e nuovo bagno. Non risulta essere stato presentato alcun titolo edilizio con tale richiesta presso il Comune di Fiumicino.

Pertanto per procedere è necessario il ripristino della situazione originaria.

La descrizione del bene nel pignoramento corrisponde alla toponomastica attuale e agli estremi catastali. Attualmente sulla certificazione catastale non è presente il numero civico del LOTTO 1 e LOTTO 2-3-4-5-6-7. Il LOTTO 1, negozio, corrisponde come da atti comunali al n. 13.

E' stata inoltrata segnalazione online da parte del sottoscritto all'Agenzia del Territorio con richiesta di aggiornamento numero civico.

Risposta al quesito 8

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico...Omissis...

L'interno del comparto 5C del p.p.e. del nucleo di **Zona O (recupero urbanistico) n. 11 – Passoscuro** del PRG del Comune di Fiumicino, Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni.

Risposta al quesito 9

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità...Omissis....

LOTTO 1

1. **Richiesta Permesso di Costruire PDC/205/2004 prot 7542 del 2002**
2. **Collaudo Strutture in Cemento Armato del 22.03.2007 prot.00020949;**
3. **DIA 27336 del 19.04.2007;**

4. Variante a PDC/205/2004 del 11.12.2007
5. Richiesta di Agibilità del 11.12.2007 prot.00087029

_Non è presente il certificato di agibilità dell'immobile.

LOTTO 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7

1. Richiesta Permesso di Costruire PDC/205/2004 prot 7542 del 2002
2. Collaudo Strutture in Cemento Armato del 22.03.2007 prot.00020949;
3. DIA 27336 del 19.04.2007;
4. Variante a PDC/205/2004 del 11.12.2007

Risposta al quesito 10

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato...Omissis...

Non vi sono procedimenti giudiziari in atto relativi al bene.

Risposta al quesito 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato....Omissis...

Il LOTTO 1 risulta frazionato ed occupato.

Il piano terra ed il piano primo, e le scale che conducono al seminterrato attualmente sono in contratto di Locazione Commerciale a favore della [REDACTED]

[REDACTED] Il prezzo della locazione è stabilito in 4.200,00 annui (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili di euro 350,00 (trecentocinquanta/00) entro il giorno 10 di ogni mese mediante assegno o bonifico bancario.

Il piano seminterrato è occupato da "ospiti" del proprietario.

I LOTTI 2-3-4-5-6-7 risultano liberi.

Risposta al quesito 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non ne ricade il caso.

Risposta al quesito 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici;...Omissis...

Sul bene in oggetto non ricadono vincoli.

Risposta al quesito 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, ...Omissis...

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata è intestataria degli immobili pignorati tramite atto regolarmente trascritto.

Risposta al quesito 15

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;...Omissis...

I beni pignorati risultano vendibili in **n. 8** lotti così suddivisi:

LOTTO 1

negozio foglio 305 particella 2632 sub 7 graffato al sub 8 – cat. C/1 – mq 77 – PT/1/S1 – int. 2

LOTTO 2

Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 10

LOTTO 3

Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 12

LOTTO 4

Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 13

LOTTO 5

Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 14

LOTTO 6

Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 15

LOTTO 7

Parcheggio scoperto foglio 305 particella 2688 sub 16

Risposta al quesito 16

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e

| *analitica descrizione della letteratura;...Omissis...* |

Ai fini della stima, in base agli elaborati grafici reperiti presso gli archivi catastali o urbanistici e ai rilievi eseguiti sono state determinate le consistenze riportate, le quali sono riferita la superficie commerciale dei vani coperti e degli spazi annessi.

Gli immobili sono stati valutati con il seguente criterio:

Il valore di mercato: Il criterio di stima utilizzato è stato quello della ricerca del più probabile valore di mercato del bene immobile in questione prendendo quali parametri di valutazione le superfici coperte vendibili e i valori unitari al mq riscontrati al momento della stima sul mercato immobiliare locale. Inoltre per arrivare ad effettuare un equo valore di mercato si è tenuto conto delle dimensioni del cespite in questione e del suo stato di manutenzione. E' stata effettuata una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili (il magazine di Tecnocasa relativo al mese di settembre 2019) nonché sul sito dell'Agenzia del Territorio alla voce "Banca dati delle quotazioni immobiliari" relative all'anno 2019, 1° semestre e sono stati individuati degli appartamenti con caratteristiche sia di zona che planimetriche e distributive analoghe a quella dell' unità immobiliare da valutare.

In base all'esperienza professionale del Sottoscritto si stimano i seguenti più probabili valori di mercato:

LOTTO 1

VALORE DI MERCATO PARI A €/Mq 1.400,00 che moltiplicato per gli 130 mq di superficie commerciale stabilisce un valore di mercato di € 182.000,00.

Il valore stabilito consultando il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e Provincia" ultima edizione. Per la zona di ubicazione dell'immobile il borsino stabilisce un valore di mercato per negozi pari a €/Mq 1.300,00, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del negozio che moltiplicato per i 130 mq di superficie commerciale determina un

VALORE SECONDO IL BORSINO IMMOBILIARE € 169.000,00 che viene arrotondato a € 170.000,00

Dunque riassumendo abbiamo per l'immobile da stimare due valori:

Valore determinato dalla ricerca di mercato	€ 182.000,00
Valore determinato dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare di Roma"	€ 170.000,00
Valore medio	€ 352.000,00

Il valore medio appartamento piano terra corrisponde a € 176.000,00.

A questo importo si devono poi sottrarre le spese necessarie il ripristino dello stato originario dell'immobile corrispondenti a circa euro 4.000,00 €.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale dell'unità immobiliare in oggetto, nelle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione: € 176.000,00 – € 4.000,00 = € 172.000,00

LOTTO 2

Posto auto scoperto: VALORE DI MEDIO PARI A 6.000,00 €

LOTTO 3

Posto auto scoperto: VALORE DI MEDIO PARI A 6.000,00 €

LOTTO 4

Posto auto scoperto: VALORE DI MEDIO PARI A 6.000,00 €

LOTTO 5

Posto auto scoperto: VALORE DI MEDIO PARI A 6.000,00 €

LOTTO 6

Posto auto scoperto: VALORE DI MEDIO PARI A 6.000,00 €

LOTTO 7

Posto auto scoperto: VALORE DI MEDIO PARI A 6.000,00 €

Risposta al quesito integrativo

Quantifichi, unitamente all'esperto estimatore, una congrua indennità di occupazione per l'immobile sito al piano interrato...Omissis...

Quanto all'indennità di occupazione il CTU "accertato che durante il giorno del sopralluogo è stato dichiarato (vedi verbale) che l'attuale occupante dichiarava di essere ospite del proprietario e quindi del debitore esecutato [REDACTED] da ciò ne discende che occupante è lo stesso proprietario e quindi lo stesso debitore esecutato. Infatti se il debitore esecutato ospita delle persone nei locali oggetto di pignoramento, vuol dire che non ha mai cessato di vantare nei confronti della cosa stessa una relazione di dominio, essendo incompatibile tale relazione con un precedente stato di non possesso. Da ciò ne discende che l'indennità di occupazione può essere calcolata fin dalla data del pignoramento. Dunque Verificato che i mq del piano interrato, risultano essere 101 mq, uso magazzino viene valutata una superficie commerciale pari al 60%: totale 60,6 mq che vengono arrotondati a 60 mq.

Si riportano i calcoli aggiornati alla data del 4/11/2019 partendo con il calcolo dell'indennità dalla data notifica precetto del pignoramento 27.07.2016. Considerato che il tasso legale risulta essere:

_anno 2016, DM 11.12.2015, dal 01.01.2016 **0,2 % annuo**

_anno 2017, DM 07.12.2016, dal 01.01.2017 **0,1 % annuo**

_anno 2018, DM 13.12.2017, dal 01.01.2018 **0,3% annuo**

_anno 2019, DM 12.12.2018, dal 01.01.2019 **0,8% annuo**

Il valore dell'indennità di occupazione risulta

1- per l'anno 2016

$81.000 \times 0,2\% = 1.620,00$ annui/12 = 135,00 euro mensili che andranno moltiplicate per mesi cinque (dal 27.07.2016 al 31.12.2016) = 675 euro che si arrotondano a **700,00 euro**;

2- per l'anno 2017

$81.000 \times 0,1\% = 810,00$ annui/12 = 67,50 euro mensili; **810,00 euro**;

3- per l'anno 2018

$81.000 \times 0,3\% = 2.430,00$ annui/12 = 202,50 euro mensili; **202,50 euro**;

4- per l'anno 2019

$81.000 \times 0,8\% = 6.480,00$ annui/12 = 540,00 euro mensili; **540,00 euro**;

la media calcolata sui punti 1-2-3-4 è di 236,25 euro mensili.

Dall'Analisi di mercato l'affitto del piano interrato è pari a circa 400,00 euro mensili;

Dall'Analisi tramite Borsino immobiliare è pari a 5,00 euro al mq x 60 mq = 300,00 euro mensili;

Dunque la media totale è pari a 312,08 euro;

Il sottoscritto CTU propone che dato l'attuale stato dell'immobile e degli interni del magazzino attualmente in uso, il giusto valore dell'indennità di occupazione, equivalga a **350,00 euro mensili**. Il totale dell'indennità di occupazione dal 27.07.2016 al 31.12.2019 è di **1.252** giorni che andranno moltiplicati con il costo di indennità giornaliero corrispondente a 11,50 euro:

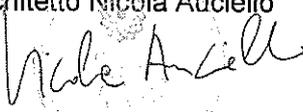
Totale indennità (dal 27.07.2016 al 31.12.2019) è pari a **14.375,00 euro**.

CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

Al termine degli accertamenti in loco, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza delle tre unità immobiliari, oggetto del pignoramento, calcolando la media tra i valori ottenuti nelle analisi effettuate, e detratte le spese per riportare l'immobile sanato, il sottoscritto Architetto Nicola Auciello può indicare in **Euro 172.000,00 (centosettantaduemila/00)** il più probabile valore di mercato del negozio denominato **LOTTO 1**, in via Domenico Santarelli 13, in Fiumicino località Passoscuro; **LOTTO 2 Euro 6.000,00 (seimilaeuro/00)**, **LOTTO 3 Euro 6.000,00 (seimilaeuro/00)**, **LOTTO 4 Euro 6.000,00 (seimilaeuro/00)**, **LOTTO 5 Euro 6.000,00 (seimilaeuro/00)**, **LOTTO 6 Euro 6.000,00 (seimilaeuro/00)**, **LOTTO 7 Euro 6.000,00 (seimilaeuro/00)** determinati nell'attuale stato d'uso, manutenzione e disponibilità.

Il giusto valore dell'indennità di occupazione del locale magazzino è pari a **350,00 euro mensili**, mentre il totale indennità (dal 27.07.2016 al 31.12.2019) è pari a **14.375,00 euro**.

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato assegnato dal Tribunale di Civitavecchia per quanto concerne oggetto di stima.

Il CTU
Architetto Nicola Auciello


Roma, 21 ottobre 2019

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio viene depositata in digitale con 22 pagine più la presente e formano parte integrante della presente relazione numero 10 allegati compreso il verbale di sopralluogo.

01. Verbale sopralluogo;
02. Allegati fotografici;
03. Permesso di Costruire e Variante;
04. DIA;
05. Visure catastali e Planimetrie catastali;
06. Numero Civico;
07. PRG e norme tecniche di attuazione;
08. Dichiarazioni conformità impianto elettrico;
09. Certificazione notarile;
10. Nota spese e competenze CTU;