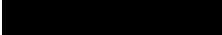


Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 166/2022**
PROMOSSA DA: **BPER Credit Management S.C.p.A.**
CONTRO: 

GIUDICE: DOTT. Francesco Vigorito
C.T.U.: Arch. Francesca Martellacci
CUSTODE: Avv. Mauro Tagliani

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

14) **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;

15) 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;

16) 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;

17) 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

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;

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

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 si 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 indicati. A tale fine, all'interno 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato 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 Giudice Dott. Vigorito Francesco, del Tribunale Civile di Civitavecchia, visto l'art.173 *bis* disp. att. c.p.c., nel provvedimento del 16/11/2022, ha affidato il seguente incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, alla sottoscritta arch. Martellacci Francesca. Il Giudice ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 21/03/2023 e fissato il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il 11/03/2023.

Il Giudice ha predisposto che il C.T.U. invii copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode eventualmente nominato entro il 19/02/2023.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21/11/2022	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Planimetria, Visura Storica	All. 4
	Conservatoria		Ispezione di verifica	All. 1
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	All. 2
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione - CDU	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA	Urbanistica	Certificato di destinazione Urbanistica prot. n. 285984 del 29/12/2022		All. 6
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare		Titolo trascr. R.P. 24430 del 19/07/2011	
	Locazioni			
ANAGRAFE			Certificato di Vedovanza del 15/02/2023 del Comune di Lanuvio	All. 1
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	29/11/2022	Negativo	All. 3
	Sopralluogo	11/01/2022	positivo	All. 3
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21/03/2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI	Contratti di locazione		No	

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

OPPONIBILITA'	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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Sì			Sì
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (vedi all. 1)

- **trascrizione form. 24430 del 19/07/2011 (ROMA 2)** dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Sgobbo Antonio, Notaio in Roma:

a favore di [REDACTED], n. a Chivasso (TO) il 29/11/1969, per la quota dell'intero della piena proprietà

contro [REDACTED] con sede in Roma

Degli immobili oggetto di pignoramento

- **trascrizione form. 22124 del 07/07/2009 (ROMA 2)** dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Cimmino Tullio, Notaio in Roma:

a favore di [REDACTED] con sede in Roma

contro [REDACTED], n. a Castel Madama (RM) il 01/12/1951, per la quota di 1/3 della piena proprietà

[REDACTED], n. a Roma il 20/05/1967, per la quota di 1/3 della piena proprietà

[REDACTED], n. a Telesse Terme (BN) il 14/09/1970, per la quota di 1/3 della piena proprietà

Del terreno identificato al Catasto al Comune di Fiumicino al fg 727 part.lla 238

- **trascrizione form. 46243 del 03/12/2007 (ROMA 2)** dell'atto d'obbligo edilizio del Dott. Colangelo Giovanni, Notaio in Roma:

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED], n. a Castel Madama (RM) il 01/12/1951

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

██████████, n. a Roma il 20/05/1967

██████████, n. a Telese Terme (BN) il 14/09/1970

Avente ad oggetto il terreno identificato al Catasto al Comune di Fiumicino al fg 727 part.IIa 238

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

“Desiderando i ██████████ uniformarsi a quanto è stato richiesto dal Comune di Fiumicino con l'atto in trascrizione per se' loro eredi ed aventi causa si sono impegnati: - a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area occorrente di mq.1002,40 (milledue virgola quaranta) di loro proprietà al servizio della costruzione progettata; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra; - a vincolare irrevocabilmente e definitivamente a destinazione e mantenere permanentemente a parcheggio al servizio dell'edificio la superficie di metri quadrati 62,40 - a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri sessanta, nonché a porre a dimora numero due alberi di altezza non inferiore a metri quattro virgola cinquanta. L'obbligazione anzidetta non potrà essere modificata o cancellata senza il benessere del comune di Fiumicino. Non ottemperando i predetti signori all'impegno che con l'atto in trascrizione si sono assunti verso il Comune di Fiumicino e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del Comune di Fiumicino provvedere a quanto forma oggetto dell'atto in trascrizione rivalendosi delle spese incontrate contro i signori Egidio Vigliante, Maria Teresa Vacchiano e Rosamaria Ascani, loro eredi ed aventi causa.”

- trascrizione form. 27024 del 10/07/2007 (ROMA 2) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Colangelo Giovanni, Notaio in Roma:

a favore di ██████████, n. a Castel Madama (RM) il 01/12/1951, per la quota di 1/3 della piena proprietà

██████████, n. a Roma il 20/05/1967, per la quota di 1/3 della piena proprietà

██████████, n. a Telese Terme (BN) il 14/09/1970, per la quota di 1/3 della piena proprietà

contro ██████████, n. a Roma il 19/10/1946

Del terreno identificato al Catasto al Comune di Fiumicino al fg 727 part.IIa 238

- trascrizione form. 50401 del 29/07/1972 (ROMA 3) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Ercole Colabucci, Notaio in Roma:

a favore di ██████████, n. a Roma il 19/10/1946, per la quota dell'intero della piena proprietà

contro ██████████, n. a Tavoleto (PU) il 01/06/1921

Del terreno identificato al Catasto al Comune di Fiumicino al fg 727 part.IIa 238

IPOTECHE: - iscrizione form. 7613 del 19/07/2011 (ROMA2) dell'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo atto del Dott. Sgobbo Antonio, Notaio in Roma: <i>a favore della</i> Cassa di risparmio della provincia dell'Aquila S.p.A. con sede in L'Aquila; <i>contro</i> [REDACTED], n. a Chivasso (TO) il 29/11/1969, per la quota dell'intero della piena proprietà Gravante sull'immobile: - Abitazione in villini (A7) in Fiumicino foglio 727 particella 1546 sub 5 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fiumicino foglio 727 particella 1546 sub 6
PIGNORAMENTI: - trascrizione form. 35985 del 01/09/2022 (ROMA2) nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/07/2022, Tribunale di Civitavecchia, rep. N.° 1371: <i>a favore di</i> BPER Banca S.p.A. con sede in Modena; <i>contro</i> [REDACTED], n. a Chivasso (TO) il 29/11/1969, per la quota dell'intero della piena proprietà Gravante sull'immobile: - Abitazione in villini (A7) in Fiumicino foglio 727 particella 1546 sub 5 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fiumicino foglio 727 particella 1546 sub 6
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (1. F): - trascrizione form. 50401 del 29/07/1972 (ROMA 3) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Ercole Colabucci, Notaio in Roma: <i>a favore di</i> [REDACTED], n. a Roma il 19/10/1946, per la quota dell'intero della piena proprietà <i>contro</i> [REDACTED], n. a Tavoleto (PU) il 01/06/1921 Del terreno identificato al Catasto al Comune di Fiumicino al fg 727 part.lla 238	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): - la sig. [REDACTED] ha acquistato i diritti pari 1/1 della piena proprietà dell'immobile: in Comune di Fiumicino (RM), Abitazione in villini (A7) in Fiumicino foglio 727 particella 1546 sub 5 e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fiumicino foglio 727 particella 1546 sub 6, con atto trascritto alla form. 24430	

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

del 19/07/2011 (ROMA2) dalla [REDACTED]
- la [REDACTED] ha acquistato i diritti pari alla piena proprietà del terreno identificato al Catasto al Comune di Fiumicino al fg 727 part.lla 238, con atto trascritto alla form. 22124 del 07/07/2009 (ROMA2) dai sig. [REDACTED]
- i sig. [REDACTED] hanno acquistato il terreno suddetto, con atto trascritto alla form. 27024 del 10/07/2007 (ROMA2) dalla sig. [REDACTED]
- la sig. [REDACTED] acquistata il terreno suddetto, con atto trascritto alla form. 50401 del 29/07/1972 (ROMA3) dal sig. [REDACTED].

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

Dal certificato di Vedovanza del 15/02/2023, rilasciato dal Comune di Lanuvio, si evince che la sig.ra [REDACTED] è tutt'ora in stato vedovile del sig. [REDACTED] dal 25/10/2010 (vedi all. 1).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile:	Appartamento							
COMUNE	Fiumicino (RM)							
VIA / CIVICO	Via Piasco n. 8C - 8D							
PIANO/INTERNO	S1-T-1							
	UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE		
	Soggiorno					Mq 34,36		
	Camera 1(nei titoli autorizzativi posto auto sub 6)					Mq 16,99		
	Bagno 1					mq 4,33		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE Piano rialzato (terra)						Mq 55,68		
Accessori dell'immobile: portico						SUPERF. CALPESTABILE		
						Mq 6,32		
Accessori dell'immobile: giardino antistante						SUPERF. CALPESTABILE		
						Mq 58,80		
Accessori dell'immobile: giardino retrostante						SUPERF. CALPESTABILE		
						Mq 69,38		
Accessori dell'immobile: cantina piano seminterrato						SUPERF. CALPESTABILE		
						Mq 30,48		
CONFINI APPARTAMENTO sub 5: con appartamento sub 2, con appartamento sub 4, con appartamento sub 7 e con posto auto sempre oggetto di procedura sub 6, con traversa di via Piasco								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Appartamento PT, locali servizi al P1° e cantina al PS (vedi all.4)								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
727	1546	5	1	A/7	3	4 vani	59 mq totale escluso aree	€ 506,13

								scoperte 59 mq	
Indirizzo: VIA PIASCO n. SNC Piano S1-T - 1									

CONFINI POSTO AUTO sub 6: con appartamento sub 5(oggetto della procedura), con appartamento sub 7									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Posto auto coperto (vedi all.4)									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
727	1546	6	1	C/6	5	17 mq	17 mq	€ 506,13	

Indirizzo: VIA PIASCO n. SNC Piano S1-T - 1									
CARATTERISTICHE INTERNE									

L'**immobile** in oggetto consiste in un **appartamento in villino** che si articola in un piano terra (rialzato) composto da: un soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto (camera 1, che nei titoli autorizzativi è il posto auto); dal soggiorno, attraverso una scala, si accede al piano seminterrato dove si trova la cantina; sempre dal soggiorno, attraverso una scala, si accede al primo piano, composto da due camere da letto (camere 2 e 3), un bagno e due terrazzi a livello.

Internamente, l'appartamento si trova, in generale, in uno stato di conservazione discreto: il pavimento, in tutti gli ambienti, è rifinito con piastrelle in simil cotto, formato cm 30x30, in buono stato conservativo (vedi all. 2 e 5). Il rivestimento nell'angolo cottura, fino ad un'altezza di circa m 1,50, è rifinito con piastrelle, formato cm 30x60, è in buono stato conservativo. Il rivestimento nei due bagni, fino ad un'altezza di circa m 1,40, tranne che nella doccia dove arriva ad un'altezza di circa m 2,00, è rifinito con piastrelle, formato cm 20x20, è in buono stato conservativo. Le pareti sono tinteggiate e si trovano in buono stato, tranne che in alcune zone dove ci sono fenomeni di degrado dovuti alla presenza di umidità, imputabili a diverse cause: nella camera 1, in prossimità della copertura, probabilmente dovuta ad infiltrazioni; nella stessa camera in prossimità della parete a confine con il bagno, dovuta a perdite degli impianti e/o da infiltrazioni nel rivestimento nel box doccia; al piano seminterrato ci sono evidenti segni di infiltrazioni ancora attive sia dalle pareti verticali che dal pavimento; al momento del sopralluogo l'ambiente al piano seminterrato erano iniziati ma non terminati lavori di impermeabilizzazione per contrastare i fenomeni descritti; secondo quanto detto dalla sig.ra Porretta durante il sopralluogo, l'umidità è presente anche nelle murature d'ambito della camera del piano primo (camera 3), non riscontrata dalla CTU perché sono stati effettuati dei lavori di risanamento recentemente. Gli infissi esterni sono in legno, di color legno, con vetro doppio, dotati di inferriate in ferro, ma privi di elementi oscuranti, in buono stato conservativo. Le porte interne sono in legno tamburato, color legno, in buono stato. L'appartamento ha impianto di riscaldamento con caldaia a gas (vedi all. 2 e 5).

CARATTERISTICHE ESTERNE									
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

L'**immobile** è sito nel Comune di **Fiumicino (RM)**, in via Piasco n. 8C, l'ingresso pedonale e 8D il carrabile; tale via è in realtà una piccola traversa laterale di via Piasco, si trova nella campagna di Fiumicino a circa 1,3 Km dal Centro Commerciale Da Vinci ed a circa 1 Km dall'Autostrada Roma-Fiumicino. La via non è dotata di alberature, non è dotata di marciapiedi ed è caratterizzata da un'architettura residenziale di tipo estensiva. Il villino in oggetto ha un giardino antistante l'appartamento con due accessi (uno pedonale ed uno carrabile), ed uno retrostante, al quale si accede dal soggiorno.

Esternamente, il villino è rifinito ad intonaco con tinta di colore giallino ed è in cattivo stato di conservazione, avrebbe bisogno di opere di manutenzione ordinaria. La copertura è in parte a falde inclinate, con finitura a coppi, in parte a terrazza praticabile (vedi all. 2 e 5).

Quesito 2.B)

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

Immobili Relativamente all'imponibilità **IVA** per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972), **la disciplina prevede l'esenzione da IVA** perchè non si è in presenza di nessuna delle eccezioni che prevede la norma:

- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;
- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione contenuta nel pignoramento è la seguente: *"immobili posti nel Comune di Fiumicino, località "Le Vignole", Via Piasco, facenti parte di un villino quadrifamiliare e precisamente l'appartamento ad uso civile abitazione, con accesso pedonale dal n. c. 8C e carrabile dal n.c. 8D sviluppatesi sui piani seminterrato, terreno e primo, collegati da scala interna, con annesse aree pertinenziali, una antistante e l'altra retrostante, costituito al piano seminterrato da un vano scantinato, al piano terreno da ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, due portici, spazio per parcheggio auto, ed al piano primo da disimpegno, un locale stenditoio ed un vano tecnico, il tutto a confine con appartamento individuato con il sub. 4 ed il posto auto annesso individuato con il sub 2, traversa di Via Piasco dalla quale ha accesso, appartamento individuato con il sub 7, salvo altri, censito nel Catasto Fabbricati di Roma (comune di Fiumicino):*

- *La parte adibita ad abitazione ed accessori, al foglio 727, particella 1546, sub. 5, Via Piasco s.n.c., piani S1-T-1, z.c. 6, cat. A/7, cl.3, vani 4 e R.C. di euro 506,13;*
- *la parte adibita a parcheggio auto, al foglio 727, particella 1546, sub. 6, Via Piasco s.n.c., piano T, z.c. 6, cat. C6, cl. 5, mq. 17 e R.C. di euro 21,95."*

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali, anche se attualmente agli immobili sono attribuiti i numeri civici. Tuttavia, la descrizione dell'articolazione interna dei vari ambienti, a causa degli interventi edilizi effettuati nel tempo, non corrisponde a quella attuale, ma corrispondeva allo stato autorizzato dell'immobile.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

L'appartamento e la cantina, distinti al N.C.E.U. al fg 727 part.lla 1546 **sub 5**, non risultano correttamente accatastati (vedi all. 4): al momento l'immobile presenta diverse irregolarità edilizie alcune delle quali saranno sanabili altre no, per cui sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato. Infine, l'indirizzo, in visura, non indica il numero civico. Dal momento che sarà necessario regolarizzare la posizione urbanistico-amministrativa, vedi successivo punto 4E, sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale solo al termine della sanatoria edilizia (vedi all. 4, 5 e 6).

Il box auto, distinto al N.C.E.U. al fg 727 part.lla 1546 **sub 6**, risulta correttamente accatastato, anche se non corrispondente allo stato attuale dell'immobile; inoltre, l'indirizzo, in visura, non indica il numero civico; dal momento che sarà necessario regolarizzare la posizione urbanistico-amministrativa degli altri immobili, vedi successivo punto 4E, è opportuno procedere solo al termine della sanatoria edilizia (vedi all. 4, 5 e 6).

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria degli immobili in oggetto è allegata alla relazione notarile depositata; ad ogni modo, la C.T.U. ha provveduto ad estrarla dalla piattaforma Sister (vedi all. 4).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: dal **CDU prot. N. 285984 del 29/12/2022** (vedi all. 6), ai sensi dello strumento urbanistico vigente **P.R.G.** del Comune di Fiumicino, approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n. 162 del 31/03/2006, il terreno in mappa al vigente Catasto Terreni di questo Comune al foglio 727 particella 1546 ricade in zona di P.R.G. avente la seguente destinazione urbanistica:

- B – Sottozona B4A; Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica;

- è incluso nel Piano Particolareggiato Esecutivo della B4A di P.R.G. intervento 11 – Vignole, approvato con D.G.C. n. 164 del 19/12/2012, in zona Parte in zona di Nuova Edificazione Residenziale da attuare mediante intervento diretto e parte in sede viaria privata;

- che l'area, viste le note prot. 10730 del 18.01.2001, prot.9163 del 12.11.2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, ricade in **Area Archeologica di Tipo 2**;

- che nelle **Tavole della serie A – Sistemi ed ambiti del paesaggio del P.T.P.R.** approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021), l'area è inserita in:
Paesaggio degli insediamenti urbani

- che l'area secondo il “Piano stralcio per l’assetto idrogeologico del fiume Tevere - aggiornamenti ai sensi dell’art. 68, commi 4-bis e 4-ter del D.Lgs. 152/2006 e dell’art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione – aggiornamento mediante la riclassificazione di aree allagabili tra il Canale Allacciante delle Vignole e l’argine destro del Fiume Tevere (zona Fiera di Roma) nel territorio del comune di Roma e Fiumicino.” approvato con Decreto Autorità Bacino Tevere n° 142/2021 ricade in: Zone a Rischio: R3 e R4 ridotta superficie perimetrale;

- che l'area è interessata dalle Limitazione Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 c.1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)
Superficie Orizzontale da metri 46

- che l'area secondo la classificazione acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 6.12.2005, ricade:
Classe III - Aree di tipo misto

- che l'area secondo la classificazione acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M.

14.11.1997 e s.m.i.), adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade:

Zonizzazione Invernale

Classe III - Aree di tipo misto

Zonizzazione estiva

Classe III - Aree di tipo misto

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Fiumicino, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 13 del 17/01/2008, rilasciata ad [REDACTED], per la realizzazione di un villino quadrifamiliare, in loc. Le Vignole Via Piasco s.n.c.;
- Permesso di Costruire n. 271 del 10/12/2008, in variante al precedente permesso, consistente nella realizzazione di un piano interrato ad uso intercapedine, (vedi all. 6).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: relativamente alla dichiarazione di agibilità:

- esiste una richiesta di Agibilità Prot. 14451 del 22/02/2011, relativa all'immobile in oggetto;
- tale domanda di "Rilascio di Agibilità" Prot. 14451 del 22/02/2011, successivamente bloccata con Prot. 20210 del 14/03/2011 ed integrata con Prot. 22336 del 22/03/2011, non può ritenersi conclusa, poiché il certificato di Agibilità non è stato rilasciato dal Comune e non è mai pervenuta la richiesta di "attestazione" del silenzio assenso;
- pertanto, vista la modifica introdotta dal DLGS 222/2016 dell'art. 24 del DPR 380/2001, è necessario presentare la Segnalazione del Certificato di Agibilità (vedi all. 6).

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile – l'appartamento, la cantina e il posto auto coperto, distinti al N.C.E.U. al fg 727 part.lla 1546 **sub 5 e sub 6**: al momento gli immobili presentano diverse irregolarità edilizie; dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile ed il Permesso di Costruire è emerso quanto segue (vedi all. 5 e 6):

- 1 al piano seminterrato, il locale intercapedine è stato collegato con la scala interna al resto dell'appartamento e sono state realizzate due finestre;
- 2 al piano terra (rialzato), l'appartamento è stato ampliato in prossimità del soggiorno, inglobando il portico all'ingresso;
- 3 al piano terra (rialzato), il posto auto (sub 6) è stato chiuso e trasformato in camera da letto (camera 1);
- 4 al piano primo, il locale lavatoio/essiccatoio è stato trasformato in camera da letto (camera 2) ed il locale tecnico per pannelli solari in bagno (bagno 2);

- 5 al piano primo, il terrazzo (terrazzo 2) è stato parzialmente chiuso e trasformato in camera da letto (camera 3);
- 6 al piano primo, è stato realizzato un terrazzo (terrazzo 1);
- 7 la scala interna dell'appartamento ha una forma diversa;
- 8 al piano terra, il portico sul retro è stato realizzato di dimensioni minori.

Gli abusi descritti ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 non sono stati sanati e non sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 e dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 perché non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.

Dunque deve essere ripristinata la situazione assentita demolendo le opere descritte.

La demolizione delle opere abusive ed il ripristino dei luoghi prevede la richiesta di un'autorizzazione (S.C.I.A.) al Comune.

I lavori da eseguirsi e i relativi costi sono calcolati e riportati in allegato 7, e risultano complessivamente pari a € 19 670,34 IVA compresa, si precisa che i prezzi unitari, considerati nel Computo Metrico

Estimativo, sono stati ricavati dalle seguenti pubblicazioni DEI – Tipografia del Genio civile: “Prezzi informativi dell’Edilizia – Recupero, Ristrutturazione, Manutenzione” e “Impianti tecnologici” edizione II semestre 2021.

Il costo della S.C.I.A. da presentare al Comune è pari a:

- € 150,00 di diritti di istruttoria
- € 1500,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- € 500,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);
- € 2 150,00 totale.

Gli abusi descritti ai punti 7 e 8 non sono stati sanati ma sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 e dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 perché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.

La sanatoria avverrà tramite presentazione di una **S.C.I.A. in Accertamento di conformità** il cui costo è pari a:

- € 3 000,00 di sanzione;
- € 150,00 di diritti di istruttoria
- € 1 500,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- € 500,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);
- € 5 150,00 totale.

N.B. si fa presente che il valore riportato della sanzione è indicativo, poiché, in base alla L.R. 15/2008, è il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente ad applicare la sanzione pecuniaria in relazione alla gravità dell'abuso.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati: i vincoli sono indicati al precedente punto 4.A

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali – Gli immobili non sono riuniti in condominio

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

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

L'immobile non è gravato da uso civico – come attestato dal documento rilasciato dal Comune di Fiumicino con prot.n. 22714/2023. (vedi all. 6).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
L'appartamento in oggetto		È occupato dai coniugi Porretta Alessandra e Capurso Simone e dal figlio minore Capurso Daniel

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sugli immobili:

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				
NB la Scrittura privata tra la sig. ██████████ del 22/11/2019 non è registrata; mentre era registrato il contratto di locazione precedente, del 07/08/2015 (vedi all. 8).				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i>

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Considerando i valori delle locazioni indicati dall'OMI e dal BI si stabilisce che il canone al momento attuale per l'immobile in oggetto dovrebbe essere pari a: €/mq/mese 8,50 x mq 70,74 = €/mese 601,29, arrotondabile ad €/mese 600,00.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		25/07/2022		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento in villino via Piasco 8C – 8D - Fiumicino (RM)		Appartamento distinto al fg 727 part.la 1546 sub 5	1/1	form. 24430 del 19/07/2011 (ROMA 2)
Posto auto coperto in villino via Piasco 8C – 8D - Fiumicino (RM)		Posto auto coperto distinto al fg 727 part.la 1546 sub 6	1/1	form. 24430 del 19/07/2011 (ROMA 2)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto unico: **Appartamento in villino (A7)** distinto al fg 727 part.la 1546 sub 5 e **posto auto coperto (C6)** distinto al fg 727 part.la 1546 sub 6

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): secondo la normativa vigente (L. n. 246/2005) l'immobile oggetto della procedura potrebbe essere suddiviso in due lotti. Tuttavia, di fatto, questo non è possibile perché il posto auto è all'interno del giardino dell'appartamento, e, vendendolo separatamente dalla casa, si creerebbe una servitù di passaggio che renderebbe inalienabili entrambi i beni.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: X

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento in villino		Piano terra (rialzato) Mq 36,33	100% delle superficie calpestabile; 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti); 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi); La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.	Mq 31,26
Accessori	Portici	Mq 19,04	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 5,88
	Locali servizi piano primo	Mq 24,80	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 9,98
	Terrazzo a livello piano primo	Mq 22,55	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 2,64
	Giardini	Mq 138,56	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 11,92
	Posto auto coperto	Mq 22,06	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 9,06
			Superficie commerciale	Mq 70,74
<p style="text-align: center;">- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato –</p> <p>Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo "comparativo".</p> <p style="text-align: center;"><i>Descrizione metodo</i></p> <p>Per la determinazione del valore di mercato, si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (primo semestre 2022) per il Comune di Fiumicino, fascia "Extraurbana", zona "Aeroporto Leonardo Da Vinci" Codice R1. L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per abitazioni di tipo economico, con uno stato conservativo "normale" nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di €/mq 1 550,00 ed un massimo di €/mq 2 300,00. Mentre i valori riportati nel Borsino Immobiliare indicano un valore medio di €/mq 1 987,00.</p> <p>Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto:</p> <p>1) l'ubicazione dell'immobile è "discreta": si trova in una traversa laterale di via Piasco, nella campagna di Fiumicino a circa 1,3 Km dal Centro Commerciale Da Vinci ed a circa i Km dall'Autostrada Roma-Fiumicino. La via non è dotata di alberature, non è dotata di marciapiedi ed è caratterizzata da</p>				

un'architettura residenziale di tipo estensiva. Il villino in oggetto ha un giardino antistante l'appartamento con due accessi (uno pedonale ed uno carrabile), ed uno retrostante, al quale si accede dal soggiorno.

- 2) l'**orientamento** dell'immobile è "buono"; ha affaccio su due lati; gode, dunque, di una ventilazione e di un'illuminazione naturali buone, con riscaldamento invernale buono e senza surriscaldamento eccessivo estivo;
- 3) l'**appetibilità** dell'immobile è "discreta" per la zona in oggetto.
- 4) lo **stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è "mediocre" e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

Considerando i quattro punti precedenti, considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), considerando i valori indicati dal Borsino Immobiliare, aggiornando i valori dell'OMI relativi al secondo semestre 2021, ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che il **prezzo unitario più consono è di: €/mq 2 000,00.**

Tale valore unitario, sarà applicato alla **superficie virtuale o convenzionale**; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della **superficie commerciale coperta del bene, delle superfici commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.**

Riprendendo la **norma UNI 10750** - La norma stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:

- **100% delle superficie calpestabile;**
- **100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);**
- **50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi);**

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Procedendo dunque con il calcolo superficie virtuale o convenzionale o raggugliata, abbiamo che:

- La superficie commerciale coperta dell'**appartamento al piano terra (rialzato)** è di *mq 36,33*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di $mq\ 28,42 + 10\ \% (2,84) = \dots\dots\dots$ **mq 31,26**

- La superficie commerciale dei **portici** è di *mq 19,04*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di $mq\ 16,20 + 10\ \% (1,62) = mq\ 17,82$ con l'applicazione del coeff. di rid. per balconi coperti $mq\ 0,33 \times 17,82 = \dots\dots\dots$ **mq 5,88**

- La superficie commerciale del **terrazzo** a livello è di *mq 10,81*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di $mq\ 8,03 + 10\ \% (0,80) = mq\ 8,83$ con l'applicazione del coeff. di rid. per terrazzo scoperto $mq\ 0,30 \times 8,83 = \dots\dots\dots$ **mq 2,64**

- La superficie commerciale dei **locali servizi al piano primo** è di *mq 24,80*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di $mq\ 18,15 + 10\ \% (1,81) = mq\ 19,96$ con l'applicazione del coeff. di rid. o mq

0,50x19,96 =mq **9,98**

- La superficie commerciale del **giardino** è di mq 138,56,
 con l'applicazione del coeff. di rid. per giardini fino a mq 100,00 - mq (0,10x100,00)=.....mq **10,00**

con l'applicazione del coeff. di rid. per giardini fino a mq 200,00 - mq (0,05x38,56)=.....mq **1,92**

- La superficie commerciale del **posto auto coperto** è di mq 22,06, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 16,48 + 10 % (1,64) = mq 18,12 con l'applicazione del coeff. di rid. o mq 0,50x18,12=.....mq **9,06**

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobilie pignorate)</i>	Val. locali	Min. 1480 ÷ Max. 2100	€/mq 1790,00	€/mq 2 000,00
	OMI	Min. 1550 ÷ Max.2300	€/mq 1925,00	
	BI	Min. 1634 ÷ Max.2340	€/mq 1987,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: vedi punto precedente Descrizione metodo individuazione del più probabile Valore di mercato

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Lotto unico			
Appartamento villino e posto auto coperto	70,74	2 000,00	€ 141 480,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 141 000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobilie appartamento in villino e posto auto coperto

	€
Costo Regolarizzazione abusi	
Costo lavori di demolizione e ripristino opere abusive	19 670,00
Costo SCIA per demolizione opere abusive	2 150,00
Costo SCIA in Accertamento di conformità (sanatoria) per le opere abusive	5 150,00
TOTALE	26 970,00

- Altri tipi di detrazione -

Descrizione:

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

Lotto unico	€	Euro/00
Immobilie appartamento in palazzina	114 030,00 (cifra esatta) 114 000,00 (cifra tonda)	Centoquattordici/00

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

È così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire ad espletamento dell'incarico conferito

Roma, li 08/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Francesca Martellacci



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- Allegato 1:** Certificato di Vedovanza e integrazione ispezione ipotecaria;
- Allegato 2:** Repertorio fotografico;
- Allegato 3:** Verbali di sopralluogo e di avvio delle operazioni peritali;
- Allegato 4:** Documenti catastali;
- Allegato 5:** Rilievo dell'immobile;
- Allegato 6:** C.D.U. - Autorizzazioni amministrative;
- Allegato 7:** Computo Metrico Estimativo dei lavori di demolizione e ripristino;
- Allegato 8:** Scrittura privata, Comunicazioni AdE.