

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 83/2017**

PROMOSSA DA: \_\_\_\_\_ e per essa

\_\_\_\_\_ quale mandataria

CONTRO:

---

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra Dominici

GIUDICE (Sostituto) Presidente Dott. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: Arch. COSTANTINO AVINCOLA

CUSTODE: Avv. MAURA CORRADINI

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

### 1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

- A) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descrive, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).



**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

**A)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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



## 7. Identificazione dei lotti

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

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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



## CAPITOLO 2 - PREMessa

Descrizione: Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/07/2020, il G.E. dott.ssa A. Dominici ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 00069 Trevignano Romano, nella procedura n. 83/2017 del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati, riguardanti gli immobile pignorato ubicato nel Comune di Fiumicino (RM) in via Nazzareno Bizzarri, n.2 invitandolo a comparire all'udienza del 05.04.2022 e precisamente:

L'unità contraddistinta con interno 12, edificio C. Al NCEU Comune di Fiumicino al Foglio 1064; P.la 2517; sub 20; zona censuaria 2; Categoria A/7; Classe 4; Consistenza 3 vani; Superficie Catastale: totale 59 mq.; Totale escluse aree scoperte: 52 mq.; Rendita: Euro 418,33; sub 36 - Z.C. 7, Cat. C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - consistenza 16 metri quadri - interno 12 - traversa via Monte Solarolo snc, piano T, int 12, edificio C, rendita Euro 71,06 (posto auto scoperto) .

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina	09.07.20121	- <i>Nomina</i>	
	Giuramento	20.07.2021	- <i>Giuramento telematico</i>	
	Fascicolo telematico		- <i>Consultazione)</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		- <i>planimetria, visura</i> - <i>catastale,</i> - <i>estratto di mappa dell'immobile</i>	
	Conservatoria		<i>Tipo Ispezione di verifica)</i>	
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	14.02.2022	<i>Inquadramento urbanistico</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>dati in relazione</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DI FIUMICINO)</i>	Sportello Unico per Edilizia 24.11.2021	- <i>Permesso di Costruire n.78 prot. 47521 del 19.04.2006;</i> - <i>Domanda di rilascio certificazione di agibilità del 05.02.2008, prot. N. 9494</i>		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			



Esecuzione immobiliare RGE n. 83/2017

	Publicità Immobiliare		
	Locazioni		
ANAGRAFE		Certificato di stato famiglia	Verbale primo accesso
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	atto di compravendita	Atto del 26/11/2007, rep. N. 79996
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)	
<b>DATI DI INTERESSE</b>			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
COMUNE FIUMICINO DI	Sopralluogo	30.07.2021	Individuazione del bene, rilievo dello stato dei luoghi
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza	05.04.2022 ore 12.00	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	Si	
CASI DI OPPOINBILITA'	Contratti di locazione	/No	
	Assegnazione della casa coniugale	/No	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	PRESENTE	02.04.2021		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile Residenziale sviluppantesi su due livelli (piano primo e piano secondo tra loro collegati mediante scala interna) avente accesso dal piccolo portico di proprietà esclusiva al piano terra, direttamente da via Nazzareno Bizzarri, n. 2. L'unità è contraddistinta con interno 12, edificio C. Al NCEU Comune di Fiumicino al Foglio 1064; P.III 2517; sub 20; zona censuaria 2; Categoria A/7; Classe 4; Consistenza 3 vani; Superficie Catastale: totale 59 mq.; Totale escluse aree scoperte: 52 mq.; Rendita: Euro 418,33;**





Esecuzione immobiliare RGE n. 83/2017

Foglio 1064 – particella 2517 – subalterno 36 – Z.C. 7, Cat. C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza 16 metri quadri – interno 12 – traversa via Monte Solarolo snc, piano T, int 12, edificio C, rendita Euro 71,06 (posto auto scoperto).

- vedi quesito 2.A)
- **Tipo** : appartamento posto su due livelli –
- **Altri procedimenti giudiziari**: No

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<p><b>IPOTECHE:</b> a favore della incorporata Banca Popolare di Novara SpA iscritta, per la iniziale somma di € 4.000.000,00 in data 04.07.2006 presso la Conservatoria RRII di Roma 2 ai numeri 44171 di Reg. Gen. E 11535 di Reg. Part. Ridotta alla somma di € 260.000,00 per la quota di mutuo di € 130.000,00 accollata dagli acquirenti a seguito di frazionamento.</p>	
<p><b>PIGNORAMENTI:</b> Formalità di trascrizione del pignoramento eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2 in data 23 marzo 2017 – reg. gen. 12868 – reg. part. N. 8767</p> <p style="text-align: center;">a carico</p> <p style="text-align: center;">per l'intero in piena proprietà, per la quota di ½ di ciascuno di essi ed a favore</p> <p><b>BANCO BPM SpA</b>, con sede in Milano, codice fiscale 09722490969; Relativamente all'unità negoziale come di seguito descritta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porzioni immobiliari facente parte del fabbricato denominato "EDIFICIO C" sito nel Comune di Fiumicino avente accesso da strada di PRG, traversa di via Monte Solarolo snc (ora via Nazzareno Bizzarri, n.2) e precisamente:</li> <li>- Appartamento distinto con il n. 12, sviluppatosi su due livelli (piano primo e piano secondo tra loro collegati mediante scala interna, avente accesso dal piccolo portico di proprietà esclusiva al piano terra, direttamente da via Nazzareno Bizzarri, n. 2. L'unità è contraddistinta al NCEU Comune di Fiumicino al Foglio 1064; P.la 2517; sub 20; zona censuaria 2; Categoria A/7; Classe 4; Consistenza 3 vani; Superficie Catastale: totale 59 mq.; Totale escluse aree scoperte: 52 mq.; Rendita: Euro 418,33</li> <li>- Catasto Fabbricati- Foglio 1064 – particella 2517 – subalterno 36 – Z.C. 7, Cat. C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza 16 metri quadri – interno 12 – traversa via Monte Solarolo snc, piano T, int 12, edificio C, rendita Euro 71,06 (posto auto scoperto).</li> </ul>	
<b>SEQUESTRI:</b> ////	
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> ////	
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> ////	
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b> ////	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> </ul> <p>(parte eseguita)</p>	<p>No - (proprietari dal 26/10/2007, rep. N. 79.996/20.554, trascritto a Roma 1 il 24 novembre 2007 ai n. 45022 di formalità,)</p>
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b> La relazione notarile risale sino al sopracitato atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento</p>	



Formalità di trascrizione del pignoramento eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2 in data 23 marzo 2017 – reg. gen. 12868 – reg. part. N. 8767

**DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO**

**( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :**

Alla data della trascrizione del pignoramento le porzioni immobiliari sopra descritte risultano di proprietà dei Signori:

-  
-  
coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù dei seguenti titoli nel ventennio:

- oltre il ventennio il terreno, su parte del quale sorge il fabbricato, in cui sono ricomprese le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione apparteneva alla Signora

- con verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Roma in data 31 gennaio 2004, rep.n. 23.862/4, trascritto a Roma 2 il 25 febbraio 2004 al n. 6058 di formalità, **il predetto terreno è stato trasferito**, unitamente a maggior consistenza, ai signori

ragione di un mezzo ciascuno,

- con **atto di permuta di bene** presente con bene futuro ai rogiti del Notaio Giovanni Parmegiani di Roma in data 9 febbraio 2005, rep. n. 73.062/16.66'7, trascritto a Roma 2 il 5 marzo 2005 al n. 7811 di formalità. i predetti Signori

, con sede in Fiumicino;  
successivamente rettificato con atto ai rogiti del predetto Notaio Giovanni Parmegiani in data 31 maggio 2006 rep. 76.596/18.565, trascritto a Roma 2 il 29 agosto 2007 al n. 3444 in data 31 maggio 2006 rep. n. trascritto a Roma 2 il 29 agosto 2007 al n. 34443 di formalità,; la predetta Società ha costruito, a tutta sua cura e spese, il predetto fabbricato;

- con atto ai rogiti del Notaio Giovanni Parmegiani di Roma in data 26 ottobre 2007, rep. n. 79.996/20.554, trascritto a Roma 1 il 24 novembre 2007, al n. 45022 di formalità, la suddetta **ha venduto** le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ai Signori .

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

*Allegato certificati di stato di famiglia del 30/07/2021 degli esecutati*

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

**Immobile**  
COMUNE

**Tipo :** Appartamento,  
Fiumicino



Esecuzione immobiliare RGE n. 83/2017

VIA / CIVICO	Via Nazzareno Bizzarri, 2	
PLANO/INTERNO	Terra (ingresso), piano primo e piano soffitta, int. 12	
UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
Piano primo	mq 36.80	
Piano soffitta	mq. 10.82	

**TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE** Mq 47.62

<b>Accessori dell'immobile</b>	SUPERF. CALPESTABILE	
Balconi	Mq. 16.00	
Posto auto	mq. 15.20	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALL.  
 PLANIMETRIA STATO ATTUALE ALL.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con:  
 Unità sub 19; unità sub 21; sub 7; - Posto auto con i sub 22; 11; 13; 23; 41

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

Foglio	p.la	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2517	20	2	A/7	4	3 vani	Totale: mq 59 Escl. aree scoperte: mq 52.00	€ 418,33

Indirizzo: via Nazzareno Bizzarri, n. 2 piano T-1-2; interno 12; edificio C

Foglio	p.la	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2517	36	2	C/6	1	16 MQ	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 71,06

**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'alloggio si presenta costituito da un ambiente di forma rettangolare con l'angolo cottura sul fronte sud su via Nazzareno Bizzarri dove è presente anche il balcone come spazio esterno mentre sul lato nord oltre al bagno si trova l'altro balcone attualmente trasformato in stanza da letto tramite la chiusura con pareti in legno verso l'esterno. Salendo al piano superiore è presente la sola soffitta di dimensioni ridotte con soffitto inclinato di altezza media non abitabile, dove sono presenti due finestre con affaccio lato sud. La costruzione risale ad un'epoca abbastanza recente e le caratteristiche costruttive possono considerarsi di tipo buono.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'accesso principale avviene da via Nazzareno Bizzarri in zona semicentrale (loc. Isola Sacra) non molto distante dalla costa laziale. Tramite un passaggio in parte coperto si accede all'alloggio dalla scala a rampa unica fino al piano primo. Dall'altro lato del fabbricato vi è la stradina interna con i posti auto privati di cui il sub 36 è quello annesso alla proprietà in esame. Nel complesso l'edificio si presenta con uno stile moderno e verso la facciata sud, è presente un'ampia zona a verde pubblico.

**Oppure per i terreni** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobilie ...</b>	<b>Tipo :</b> Terreno coltivato/libero, ecc/////
COMUNE	
VIA / CIVICO	
TIPO COLTURA	
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	mq
<b>SERVITU'</b>	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato
<b>CONFINI</b>	

Esecuzione immobiliare RGE n. 83/2017

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE ....						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
CARATTERISTICHE INTERNE						
CARATTERISTICHE ESTERNE						

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 - vendita esente dalle imposte IVA in quanto trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Nel pignoramento risultano i seguenti dati:

Porzioni immobiliari facente parte del fabbricato denominato "EDIFICIO C" sito nel Comune di Fiumicino avente accesso da strada di PRG, traversa di via Monte Solarolo snc e precisamente:

- Appartamento distinto con il n. 12, sviluppatosi su due livelli (piano primo e piano secondo tra loro collegati mediante scala interna), avente accesso dal piccolo portico di proprietà esclusiva al piano terra, composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, bagno e due balconi ed al piano secondo da locale soffitta. Il tutto confina con distacco verso strada di PRG, appartamenti interni 11 e 13, salvo altri.
- Posto auto scoperto sito al piano terra distinto con il numero 12, confinante con strada di PRG, con portici degli appartamenti int. 14 e 15, salvo altri:

Le sopra descritte porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma in ditta alla società Zeta G Costruzioni srl al foglio 1064 particella 2517; sub 20; zona censuaria 7; via Monte Solarolo snc piano T 1-2 interno 12, edificio C, rendita Euro 418,33 (appartamento, soffitta e portico);

Catasto Fabbricati- Foglio 1064 - particella 2517 - subalterno 36 - Z.C. 7, Cat. C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - consistenza 16 metri quadri - interno 12 - traversa via Monte Solarolo snc, piano T, int 12, edificio C, rendita Euro 71,06 (posto auto scoperto).

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

-a1:

-a2: In confronto tra la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:

- la zona censuaria attuale del sub 36 risulta "2" invece che "7"
- I dati catastali attuali risultano integrati con superficie catastale totale e escluse aree scoperte.
- L'indirizzo nel pignoramento viene indicato, il sub. 20, con via Monte Solarolo snc, ora con via Nazzareno Bizzarri, n. 2 e il sub 36 con via Palau snc, ora con via Nazzareno Bizzarri, n.2.
- La planimetria attuale dell'alloggio presenta, rispetto a quella catastale, la sola difficoltà riguardante la tamponatura del balcone sul lato nord utilizzato come posto letto.



-a3: 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;

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

**Appartamento:** La planimetria dell'appartamento non può essere aggiornata in quanto trattasi di modifiche (chiusura balcone) insanabili e quindi da rimuovere. Le somme necessarie alla regolarizzazione delle difformità verranno sottratte dal valore di mercato stimato.

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

**Immobile** Sono allegate alla presente CTU le planimetrie e le visure catastali dell'immobile.

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 162 del 31.03.2006, l'immobile in esame ricade all'interno del comparto 17, p.p.e. nucleo 39 zona "O" di Isola Sacra via Monte Solarolo s.n.c. (zona di completamento a destinazione prevalentemente residenziale e in minima parte di tipo non residenziale)

**Quesito 4.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

///

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:** - Permesso di Costruire n. 78/2006 a seguito di richiesta del 05.08.2004, prot. 47521, relativo alla costruzione di due edifici denominati "C" e "D" a destinazione residenziale, l'immobile in esame ricade nell'edificio "C"

**Quesito 4.D) - Agibilità**

Risulta presentata dalla ~~Opuscolo Costruzioni S.p.A.~~ domanda di rilascio certificazione di agibilità in data 05.02.2008, prot. N. 9494, corredata dalle dichiarazioni e asseverazioni tra cui quella relativa alla conformità urbanistica. Non risulta rilasciato certificato di agibilità

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

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

**Immobile** residenziale posto su due piani comprendente un piccolo portico d'ingresso al piano terra e un posto auto scoperto su via privata interna.

**Difformità edilizie :**

-chiusura del balcone trasformato in posto letto, fronte nord (lato strada privata)

-diverso utilizzo in camera da letto senza opere del locale soffitta non abitabile al primo piano

**Sanabilità:** La difformità della chiusura del balcone non può essere regolarizzata in quanto trattasi di un aumento del volume consentito, e quindi tali opere dovranno essere rimosse e applicate le relative sanzioni .

**Costi previsti per sanzioni, diritti e oneri professionali:** € 7.200.00

Si allegano le planimetrie del progetto autorizzato e quella dello stato attuale oltre a quelle catastali

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

	Esistente	Non esistente
<i>L'immobile in questione ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Legisl. 42/2004</i>	X	
<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***Spese fisse di gestione o manutenzione:**Spese straordinarie già deliberate:**Spese condominiali:**Altro:***Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici ( allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)***Non presenti nella zona interessata (in allegato dichiarazione comunale del 29/05/2003, prot. N. 32217)***6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobilie: alloggio residenziale	<i>L'immobile è libero in quanto occupato dalla debitrice eseguita</i>	

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobilie	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
<i>alloggio</i>	<i>Parte eseguita e figlio</i>	<i>Notaio Giovanni Parmegiani di Roma in data 26 ottobre 2007, rep. n. 79.996/20.554, trascritto a Roma l 11 24 novembre 2007, al n. 45022 di formalità</i>	<i>Formalità di trascrizione del pignoramento eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2 in data 23 marzo 2017 – reg. gen. 12868 – reg. part. N. 8767</i>

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

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				



Contratti di locazione				
------------------------	--	--	--	--

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione:

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento Residenziale	(Parte esecutata)	Fg. 1064, p.la 2517, sub 20, sub 36	1/2  1/2	a Roma 1 in data 24 novembre 2007, al n. 45022 di formalità,

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

LOTTO UNICO

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):

In considerazione delle dimensioni e le caratteristiche dell'immobile, il CTU ritiene che il bene in esame non possa essere suddiviso in più lotti.

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

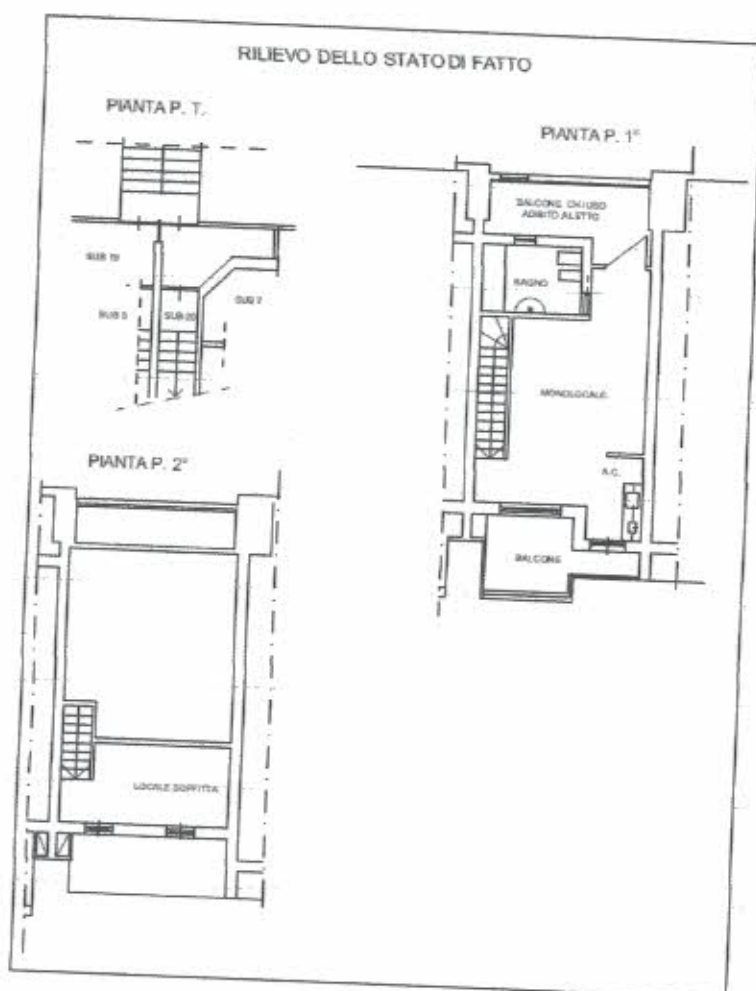
Unico lotto: Come già specificato si ritiene che il compendio pignorato debba essere venduto in unico lotto

Più lotti: ///



8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati



PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato

• Superficie commerciale

Immobilie uniche		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano primo e sottotetto		mq 41,65	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 44.80
Accessori	(Balconi)	mq 18,44	8.70+9.80=18,44	Mq 5.55
	(Posto auto)	mq 12.00	12x € 420/mq.= € 5.040	
<b>Superficie commerciale</b>				<b>Mq 50,35</b>
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la				





comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (residenziale), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **2.350 €/mq**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del primo semestre dell'anno 2021 che per la zona (Isola Sacra-Darsena) di Fiumicino assegna per le abitazioni civili e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di **1.750 €/mq.** e un valore massimo di **2.600 €/mq.**

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	1.800÷2.900	€/mq 2.350	€/mq 2.270,00
	OMI	1.750÷2.600	€/mq 2.175	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

**Descrizione metodo:**

Ai fini di una determinazione del valore normale più specifica al caso in esame, si è fatto riferimento alla seguente formula indicata nell'art. 1, comma 307 della legge 27/12/2006, n. 296, (legge finanziaria 2007):

**Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)**

Di cui :

**Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K**

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Dove :

<b>K1 (taglio superficie) =</b>	fino a 45 mq	1
	Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	Oltre 150 mq	0
<b>K2 (livello di piano) =</b>	piano seminterrato	
	Piano terreno	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano ultimo	0,8
	Piano attico	1

Nel caso specifico si avrà:

$$K1 = 0,8$$

$$K2 = 0,4$$

$$K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,50 \text{ (media ponderata di due coefficienti, K1 e K2);}$$

Pertanto si avrà il Valore normale unitario pari a:

$$1750 + (2600 - 1750) \times 0,50 = \text{€ } 2.175,00/\text{mq}$$

<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	50,35	2.175,00	€ 109.511,25
Posto auto	12,00	420,00	€ 5.040,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 114.551,25
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Appartamento (chiusura balcone )			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 7.200,00
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
Descrizione:			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
Lotto unico	€ 107.351,25		

**Valore di mercato arrotondato € 107.500,00**

( Diconsi Euro centosettemilacinquecento)

Trevignano R. 18.02.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Costantino Avincola

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

1. VISTA SATELLITARI
2. VISURE CATASTALI
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. ESTRATTO DI MAPPA
5. TITOLO EDILIZIO
6. PLANIMETRIA DI PROGETTO
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8. ATTESTAZIONE ASSENZA USI CIVICI

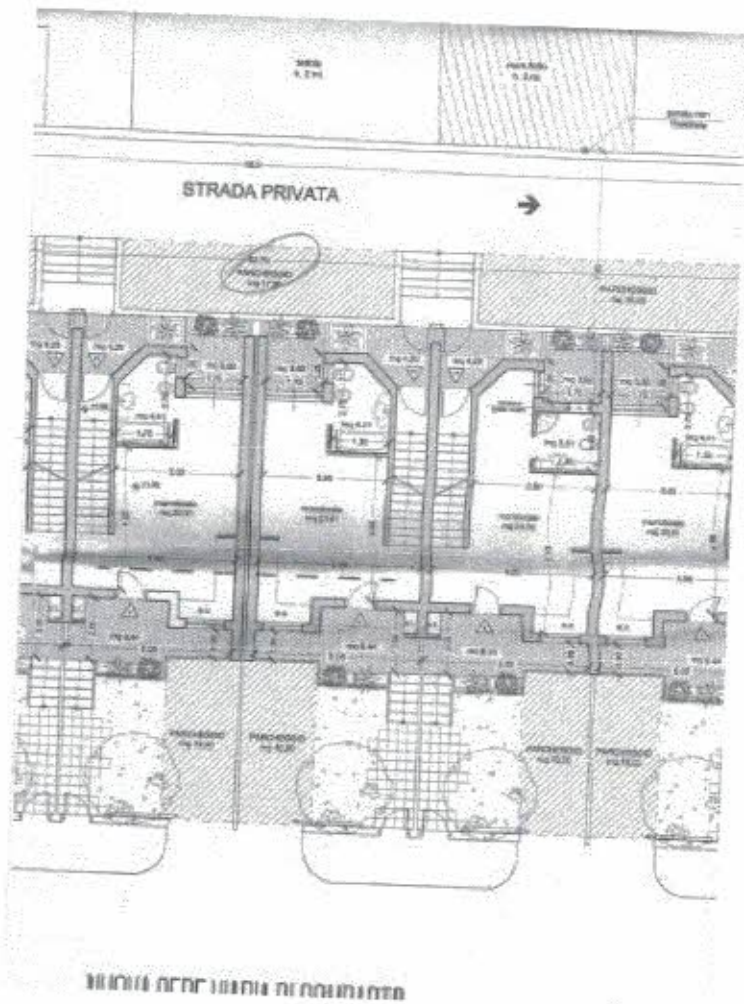




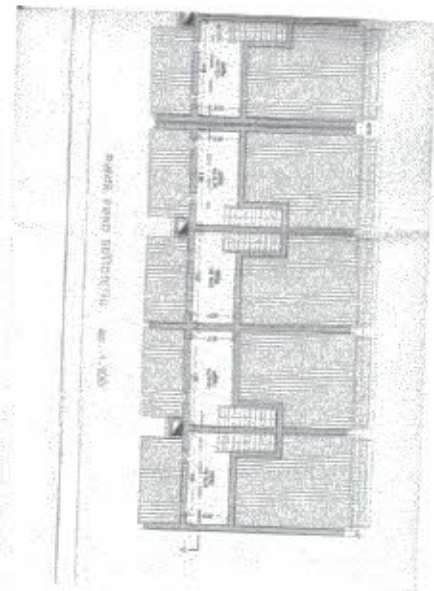


Viste satellitari





Planimetria di progetto



Piano soffitta





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Vista da via m. Solarolo



Via Nazzeno Bizzarri



Via interna



Balcone chiuso



interna su parete bagno



Bagno





Soffitta



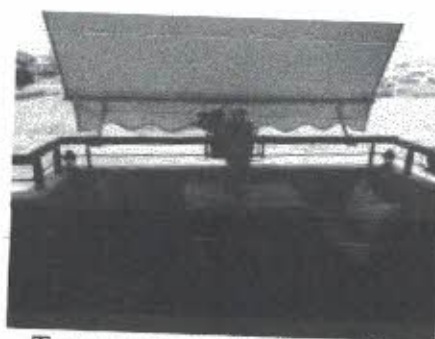
Balcone su N. Buzzarri



Terrazzo su via N. Buzzarri



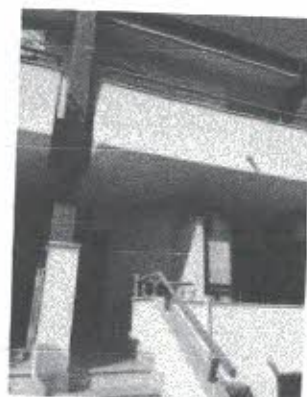
Terrazzo su via N. Buzzarri



Terrazzo su via N. Buzzarri



Soggiorno con angolo cottura

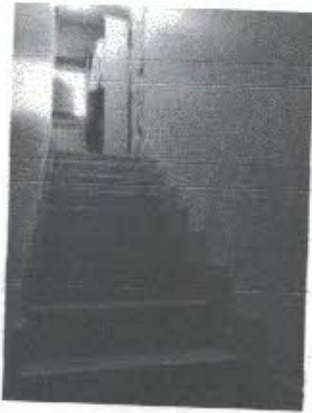


Uscita su stradina privata





# Esecuzione immobiliare RGE n. 83/2017



Scala di accesso su soffitta



Soffitta



Vista su area in via N. Buzzarri

## Attestazione non esistenza usi civici

*Verifica di legge*

**COMUNE DI PERGINE**  
 Provincia di Trento  
 Assessorato al Territorio

**AREA INDETERMINATA TIPOLOGIA  
 CIRCARE DI S. GIUSEPPE  
 VIA AFFLAGE 290  
 23030 PERGINE (TN)**

**Attestazione di servizio per:  
 AVVERTIMENTO DEL GRAVAME DEGLI USI CIVILI  
 NELLA TERRAZZA CIMITERIALE DI PERGINE**

**Verbale della seduta del 10/09/2010** (art. 1188 del r.d. 1588/1950) presieduta dal Sindaco Giancarlo

Alle ore 12,00 si apre la seduta, presieduta dal Sindaco Giancarlo, partecipando il sottoscritto assessore al Territorio.

**Assunto che:**

1. L'Amministrazione Comunale di PerGINE ha richiesto gli interventi per l'attuazione di progetto di cui viene ad andare oggetto il Piano di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato in data 15/04/2009 e della Legge Regionale n. 10 del 15/04/2009.
2. Che i dati tecnici, urbanistici e catastali sono stati verificati in data 08/09/2010 e sono stati riscontrati i seguenti dati del territorio oggetto:
3. Data di nascita del Comune di PerGINE il 15/04/1950.
4. Data di nascita del Piano Urbanistico Comunale approvato in data 15/04/2009.
5. Che l'Amministrazione Comunale di PerGINE ha richiesto gli interventi per l'attuazione di progetto di cui viene ad andare oggetto il Piano di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato in data 15/04/2009 e della Legge Regionale n. 10 del 15/04/2009.

Ché con l'attuazione del Piano di attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato in data 15/04/2009 e della Legge Regionale n. 10 del 15/04/2009, non si verificano i presupposti per l'esistenza di usi civici.

Conseguentemente in data 10/09/2010 si è deliberato che, ai sensi di quanto di cui sopra, l'Amministrazione Comunale di PerGINE può operare, avvertendo gli interventi urbanistici generali di cui sopra, secondo l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato in data 15/04/2009 e della Legge Regionale n. 10 del 15/04/2009.

Il presente verbale è stato letto e approvato all'unanimità in data 10/09/2010.

Il Sindaco Giancarlo ha autorizzato l'assessorato al Territorio a sottoscrivere il presente verbale e a pubblicarlo sul sito internet del Comune di PerGINE.

Il sottoscritto assessore al Territorio ha sottoscritto il presente verbale.

Assessorato al Territorio - Assessorato al Territorio			
Nome	Cognome	Partito	Assessore

Assessorato al Territorio - Assessorato al Territorio			
Nome	Cognome	Partito	Assessore

Il sottoscritto assessore al Territorio ha sottoscritto il presente verbale.