

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 191/2017**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

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)

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;



3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente



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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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



CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da 4 appartamenti ciascuno con box pertinenziale e siti nel comune di Fiumicino

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	7.3.18	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	7.3.18 e gg. seguenti	Consultazione	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto		Planimetrie e visure catastali del compendio immobiliare	
	Conservatoria		Ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(FIUMICINO (RM))	Urbanistica	Titoli edilizi/Agibilità		L, E
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure		G, O, I
	Pubblicità Immobiliare	Visure		S
	Locazioni	Esito interrogazione		N
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		H
	Atto Ultraventennale	<i>Atto ultranovennale</i>		F
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
FIUMICINO (RM)	Sopralluogo	7/4/2018 17/3/2019 19/9/2020 10/10/2020 13/1/2024	Accesso al compendio immobiliare	A
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	19/3/2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No (cfr sentenza RG. 3504-2020)	
	Assegnazione della casa coniugale		No	



Immobile 1	Tipo: Abitazione di tipo civile							
COMUNE	Fiumicino (RM)							
VIA / CIVICO	Via Perugino n. 20, Via Sandro Botticelli n. 3 n. 5 n. 7, Via Andrea Mantegna n. 3/5 n. 9 n. 13							
PIANO/INTERNO	Piano: 7 Interno: 39 Scala: B Edificio: A							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno/A.C.						mq 32,6	
	Camera						mq 14,3	
	Bagno						mq 4,2	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 51,1	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone							mq 13,3	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
CONFINI:								
appartamenti interni 38 e 40 della scala B, chiostrina, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	741	81	1	A/2	6	3 vani	Totale: mq 62 Escl. aree scoperte: mq 58	€ 488,05
Indirizzo: VIA PERUGINO n. 20, VIA SANDRO BOTTICELLI n. 3 n. 5 n. 7, VIA ANDREA MANTEGNA n. 3/5 n. 9 n. 13 piano: 7 interno: 39 scala: B edificio: A;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento si trova un buono stato ed è composto da salone con angolo cottura, una camera da letto, un bagno con finestra e vasca idromassaggio e terrazzo								
Il riscaldamento è termoautonomo e l'immobile è dotato di allarme, videocitofono, condizionatori, parquet nelle camere, infissi doppio vetro, tapparelle elettriche e porta blindata.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile si trova all'interno di una palazzina di recente costruzione in misto tinta e cortina e in buono stato di conservazione. Il fabbricato si trova nella zona "Parco Leonardo", zona ben collegata alle circostanti e alla città di Roma mediante autostrada e linea metropolitana ed è dotata dei principali servizi primari								

Immobile 2	Tipo: Box auto pertinenziale							
COMUNE	Fiumicino (RM)							
VIA / CIVICO	Via Andrea Mantegna nn. 7 e 11							
PIANO/INTERNO	Piano Secondo interrato int.196							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Box						mq 14	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 14	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
-								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
CONFINI								
boxes numeri 197 e 211, spazio di manovra, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								



Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	741	634		C/6	13	14 mq	Totale: mq 15	€ 65,80
Indirizzo: VIA ANDREA MANTEGNA n. 7 n. 11 piano: S2 interno: 196 edificio: A								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Box auto con porta basculante manuale								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il box si trova nel secondo piano interrato dello stabile a cui si accede dalla strada mediante cancello elettrico								

Immobile 3	Tipo: Abitazione di tipo civile							
COMUNE	Fiumicino (RM)							
VIA / CIVICO	Via Perugino n. 20, Via Sandro Botticelli n. 3 n. 5 n. 7, Via Andrea Mantegna n. 3/5 n. 9 n. 13							
PIANO/INTERNO	Piano: 5 Interno: 30 Scala: D Edificio: A							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno						mq 27,8	
	Cucina						mq 8,5	
	Camera						mq 15,1	
	Bagno						mq 4,7	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 56,1	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone							mq 16,3	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tavola/allegato			
CONFINI:								
appartamenti interni 25 e 29 della scala D, chiostrina, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	741	149	1	A/2	6	3,5 vani	Totale: mq 70 Escl. aree scoperte: mq 65	€ 569,39
Indirizzo: VIA PERUGINO n. 20, VIA SANDRO BOTTICELLI n. 3 n. 5 n. 7, VIA ANDREA MANTEGNA n. 3/5 n. 9 n. 13 piano: 5 interno: 30 scala: D edificio: A;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento si trova un buono stato ed è composto da salone, cucina, una camera da letto, bagno con finestra con vasca idromassaggio e terrazzo								
Il riscaldamento è termoautonomo e l'immobile è dotato di allarme, videocitofono, condizionatori, parquet nelle camere, infissi doppio vetro, tapparelle elettriche (tranne nella cucina) e porta blindata								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile si trova all'interno di una palazzina di recente costruzione in misto tinta e cortina e in buono stato di conservazione. Il fabbricato si trova nella zona "Parco Leonardo", zona ben collegata alle circostanti e alla città di Roma mediante autostrada e linea metropolitana ed è dotata dei principali servizi primari								

Immobile 4	Tipo: Box auto pertinenziale							
COMUNE	Fiumicino (RM)							
VIA / CIVICO	Via Andrea Mantegna nn. 7 e 11							
PIANO/INTERNO	Piano Secondo interrato int.283							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	



	Box	mq 14						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 14						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
-								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato						
CONFINI:								
box n. 282, locali cantina nn. 105, 106 e 107, spazio di manovra, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	741	720		C/6	13	23 mq	Totale: mq 26	€ 108,90
Indirizzo: VIA ANDREA MANTEGNA n. 7 n. 11 piano: S2 interno: 283 edificio: A;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Box auto con porta basculante manuale								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il box si trova nel secondo piano interrato dello stabile a cui si accede dalla strada mediante cancello elettrico								

Immibile 5	Tipo: Abitazione di tipo civile							
COMUNE	Fiumicino (RM)							
VIA / CIVICO	Via Perugino n. 20, Via Sandro Botticelli n. 3 n. 5 n. 7, Via Andrea Mantegna n. 3/5 n. 9 n. 13							
PIANO/INTERNO	Piano: 6 Interno: 31 Scala: D Edificio: A							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno						mq 24,6	
	Cucina						mq 6,2	
	Camera						mq 15,1	
	Bagno						mq 4,9	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 50,8	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone							mq 18,6	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato	
CONFINI:								
appartamenti interni 32 e 36 della stessa scala, vano scala, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	741	150	1	A/2	6	3,5 vani	Totale: mq 65 Escl. aree scoperte: mq 59	€569,39
Indirizzo: VIA PERUGINO n. 20, VIA SANDRO BOTTICELLI n. 3 n. 5 n. 7, VIA ANDREA MANTEGNA n. 3/5 n. 9 n. 13 piano: 6 interno: 31 scala: D edificio: A;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento si trova un buono stato ed è composto da salone, cucina, una camera da letto, bagno con finestra con vasca idromassaggio e terrazzo								
Il riscaldamento è termoautonomo e l'immobile è dotato di allarme, videocitofono, condizionatori, parquet nelle camere, infissi doppio vetro, tapparelle elettriche (tranne nella cucina) e porta blindata								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile si trova all'interno di una palazzina di recente costruzione in misto tinta e cortina e in buono stato di								



conservazione. Il fabbricato si trova nella zona "Parco Leonardo", zona ben collegata alle circostanti e alla città di Roma mediante autostrada e linea metropolitana ed è dotata dei principali servizi primari

Immobile 6		Tipo: Box auto pertinenziale						
COMUNE		Fiumicino (RM)						
VIA / CIVICO		Via Andrea Mantegna nn. 7 e 11						
PIANO/INTERNO		Piano Secondo interrato int.268						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Box					mq 16	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 16						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
-								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato						
CONFINI:		boxes nn. 267 e 269, spazio di manovra, salvo altri						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	741	705		C/6	13	16 mq	Totale: mq 17	€ 75,20
Indirizzo: VIA ANDREA MANTEGNA n. 7 n. 11 piano: S2 interno: 268 edificio: A;								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Box auto con porta basculante manuale								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il box si trova nel secondo piano interrato dello stabile a cui si accede dalla strada mediante cancello elettrico								

Immobile 7		Tipo: Abitazione di tipo civile						
COMUNE		Fiumicino (RM)						
VIA / CIVICO		Via Perugino n. 20, Via Sandro Botticelli n. 3 n. 5 n. 7, Via Andrea Mantegna n. 3/5 n. 9 n. 13						
PIANO/INTERNO		Piano: 7 Interno: 26 Scala: G Edificio: A						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Soggiorno					mq 26,0	
		Cucina					mq 8,8	
		Camera					mq 14,4	
		Bagno					mq 4,6	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 53,8						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Balcone		mq 21,8						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato						
CONFINI:		appartamenti interni 25 e 27 della stessa scala, appartamento interno 27 scala G, chiostrina, salvo altri						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	741	296	1	A/2	6	3,5 vani	Totale: mq 67 Escl. aree scoperte: mq 61	€ 569,39



Indirizzo: VIA PERUGINO n. 20, VIA SANDRO BOTTICELLI n. 3 n. 5 n. 7, VIA ANDREA MANTEGNA n. 3/5 n. 9 n. 13 piano: 7 interno: 26 scala: H edificio: A;

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento si trova un buono stato ed è composto da salone, cucina, una camera da letto, bagno con finestra con vasca idromassaggio e terrazzo

Il riscaldamento è termoautonomo e l'immobile è dotato di allarme, videocitofono, condizionatori, parquet nelle camere, infissi doppio vetro, tapparelle elettriche (tranne nella cucina) e porta blindata

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile si trova all'interno di una palazzina di recente costruzione in misto tinta e cortina e in buono stato di conservazione. Il fabbricato si trova nella zona "Parco Leonardo", zona ben collegata alle circostanti e alla città di Roma mediante autostrada e linea metropolitana ed è dotata dei principali servizi primari

Immobile 8	Tipo: Box auto pertinenziale							
COMUNE	Fiumicino (RM)							
VIA / CIVICO	Via Andrea Mantegna nn. 7 e 11							
PIANO/INTERNO	Piano Secondo interrato int.170							
	UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE				
	Box			mq 24				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 24				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
-								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
CONFINI:								
boxes nn. 169 e 171, spazio di manovra, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	741	608		C/6	13	24 mq	Totale: mq 25	€ 112,79
Indirizzo: VIA ANDREA MANTEGNA n. 7 n. 11 piano: S2 interno: 170 edificio: A								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Box auto con porta basculante manuale								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il box si trova nel secondo piano interrato dello stabile a cui si accede dalla strada mediante cancello elettrico								

Quesito 2.B)

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

Immobile da 1 a 8: Esenti dall'imposta

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Conforme. Si segnala che nel pignoramento non sono indicati i confini

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

-a1:-

-a2:-



-a3:-

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile 1 Non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile 1: allegato O

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:
Il bene ricade in zona di Nuovo Piano Particolareggiato (PNN 23) Comparto P8A, zone di nuova edificazione di P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio. n. 162 del 31 marzo 2006; sottozona F3C servizi privati a carattere polifunzionale già sottoposti a pianificazione attuativa.

L'area ricade in "paesaggio agrario di valore" secondo la tavola A del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021
Secondo quanto indicato nella Tavola C, l'area ricade inoltre nei "Beni del Patrimonio Naturale", "Schema Piano Regionale dei Parchi Areali" e negli "Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale", ovvero entro "parchi archeologici e culturali".

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:
Gli immobili sono parte del fabbricato realizzato con permesso di costruire n. 111/2004 del 3.6.04, volturato con permesso di costruire 10/2006 del 30.1.06 e DIA del 4.8.2006. Non sono state rilevate irregolarità ad eccezione di quanto al punto 4.D.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:
Certificato nr. 56/AG/2008 del 5.6.2008 allegato alla presente relazione

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi
Immobile 1
E' stato realizzato un muretto che separa l'angolo cottura dal salone e una parete in cartongesso a lato dell'angolo cottura per realizzare un ripostiglio. Appare più economico demolire l'opera (circa 2.000 euro) piuttosto che presentare una CILA in sanatoria e aggiornare il catasto (circa 3.500 euro).
Immobile da 2 a 8
Non sono state rilevate difformità

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
--	-----------	---------------



<i>Vincolo artistico:</i>		✓
<i>Vincolo storico:</i>		✓
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		✓
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		✓

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> In allegato P si riporta la comunicazione ricevuta dall'amministratore con indicazione del complessivo dovuto dall'esecutata senza separare l'importo per i singoli beni
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> L'amministratore ha comunicato che risultano deliberati lavori per il rifacimento del lastrico e della fognatura senza indicare gli importi (cfr. allegato P)
<i>Spese condominiali:</i> In allegato P si riporta la comunicazione ricevuta dall'amministratore con indicazione del complessivo dovuto dall'esecutata senza separare l'importo per i singoli beni
<i>Altro:</i> L'amministratore di condominio ha comunicato che: A)... lo statuto consortile prevede l'obbligazione del singolo per il tutto B)... il fabbricato ha lavori già deliberati ma molteplici problematiche che verranno affrontate in un piano triennale (tra cui il CPI ad oggi scaduto che richiede più di 100 mila euro di adeguamenti antincendio)

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

Il comune di Fiumicino non è gravato da usi civici – cfr allegato M

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobili 1, 2, 7 e 8	Libero	
Immobili 3, 4, 5 e 6		Occupato

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobili 1, 2, 7 e 8	██████████	Ordinanza del Tribunale	07/07/2017
Immobili 3 e 4	██████████	Ordinanza del Tribunale	07/07/2017
Immobili 5 e 6	██████████	Ordinanza del Tribunale	07/07/2017

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

<i>Descrizione:</i> nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	07/07/2017		NO
Contratti di locazione: atto di locazione ultranovennale trascritto il 8/8/2013 - Registro Particolare 25182 Registro Generale 35016- Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 20626/9919 del 26/07/2013	07/08/2013	07/07/2017		NO, come da sentenza RG 3504/22

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> NA
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> NA



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

Cfr. relazione allegata

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento: 29/5/2017				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Da 1 e 8		Immobile 1: F. 734, p.la 741, sub. 81 Immobile 2: F. 734, p.la 741, sub. 634 Immobile 3: F. 734, p.la 741, sub. 149 Immobile 4: F. 734, p.la 741, sub. 720 Immobile 5: F. 734, p.la 741, sub. 150 Immobile 6: F. 734, p.la 741, sub. 705 Immobile 7: F. 734, p.la 741, sub. 296 Immobile 8: F. 734, p.la 741, sub. 608	Proprietà 1/1	Atto di compravendita del 11/06/2012 rep. 18972/9174, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia-Servizio di Pubblicità immobiliare il 25/06/2012 - Registro Particolare 20493 Registro Generale 29160

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: NA

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Non si ritiene fattibile suddividere ciascun immobile secondo i criteri della "comoda divisibilità"**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: na

Più lotti: Il compendio immobiliare è costituito da 4 appartamenti ciascuno con relativo box di pertinenza (cfr. atto di acquisto allegato). I lotti sono pertanto definiti:

Lotto 1: Immobile 1 + Immobile 2 (subb.81+734)

Lotto 2: Immobile 3 + Immobile 4 (subb.149+720)

Lotto 3: Immobile 5 + Immobile 6 (subb.150+705)

Lotto 4: Immobile 7 + Immobile 8(subb.296+608)

8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale**

Lotto 1 - Immobile 1+2 Abitazione di tipo civile con box auto di pertinenza	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 56,8	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 56,8



Vani accessori a servizio indiretto	<i>Non comunicanti</i>	mq 14,0	25%	mq 3,5
Balconi terrazze e simili	<i>comunicanti</i>	mq 13,3	30%	mq 4,0
			Superficie commerciale	mq 64
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i>				
Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del primo semestre 2023 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario (minimo) con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.950÷Max 2.750	2.350 €/mq	2.410 €/mq
	BI	Min. 1.682÷Max. 2.076	2.470 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Viene utilizzato un coefficiente Ki=1,09 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile 1+2	64	2.626	€ 168.074	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 168.000	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – 2.000 euro				
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
<i>Descrizione:</i> na				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 1/(Immobile 1+2)	€	Euro/00		
Immobile 1+2	164.000	centosessantaquattromila/00		

Lotto 2 - Immobile 3+4		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Abitazione di tipo civile con box auto di pertinenza		mq 64,1	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 64,1
Vani accessori a servizio indiretto	<i>Non comunicanti</i>	mq 14,0	25%	mq 3,5
Balconi terrazze e simili	<i>comunicanti</i>	mq 16,3	30%	mq 4,9
			Superficie commerciale	mq 73
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				



<i>Descrizione metodo</i>			
Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del primo semestre 2023 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Prezzo unitario (minimo) con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.950÷Max 2.750	2.350 €/mq
	BI	Min. 1.682÷Max. 2.076	2.470 €/mq
- Adeguali e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
Viene utilizzato un coefficiente Ki=1,09 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 3+4	73	2.626	€ 191.709
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 192.000
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – na			
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione: na</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 2/(Immobile 3+4)	€	Euro/00	
Immobile 3+4	192.000	centonavantaduemila/00	

Lotto 3 - Immobile 5+6		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Abitazione di tipo civile con box auto di pertinenza		mq 57,7	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 57,7
Vani accessori a servizio indiretto	<i>Non comunicanti</i>	mq 16,0	25%	mq 4,0
Balconi terrazze e simili	<i>comunicanti</i>	mq 18,6	30%	mq 5,6
			Superficie commerciale	mq 67
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i>				
Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del primo semestre 2023 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario (minimo) con arrotondamenti



	OMI	Min. 1.950÷Max 2.750	2.350 €/mq	2.410 €/mq
	BI	Min. 1.682÷Max. 2.076	2.470 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i> Viene utilizzato un coefficiente $K_i=1,09$ che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
	Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
	Immobile 5+6	67	2.626	€ 175.952
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 176.000
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) - na				
<i>Descrizione:</i> na				
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
<i>Descrizione:</i> na				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 3/(Immobile 5+6)		€	Euro/00	
Immobile 5+6		176.000	centosettantaseimila/00	

Lotto 4 - Immobile 7+8 Abitazione di tipo civile con box auto di pertinenza		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 53,8	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 60,1
Vani accessori a servizio indiretto	<i>Non comunicanti</i>	mq 24,0	25%	mq 6,0
Balconi terrazze e simili	<i>comunicanti</i>	mq 21,8	30%	mq 6,5
			Superficie commerciale	mq 73
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i> Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del primo semestre 2023 (V_{medio}) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente K_i che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario (minimo) con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.950÷Max 2.750	2.350 €/mq	2.410 €/mq
	BI	Min. 1.682÷Max. 2.076	2.470 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i> Viene utilizzato un coefficiente $K_i=1,09$ che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile				



-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 7+8	73	2.626	€ 191.700
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 192.000
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) - na			
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: na			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 4/(Immobile 7+8)	€	Euro/00	
Immobile 7+8	192.000	centonovantaduemila/00	

Ladispoli, 16 febbraio 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All. A - Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

All. B - 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)

All. C - identificativi catastali dei beni periziati

All. D - Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

All. E - Agibilità

All. F – Atto ultraventennale

All. G – Planimetria catastale

All. H – Atto Acquisto

All. I – Visura catastale

All. L – Permesso a costruire

All. M – Usi Civici

All. N – Agenzia delle Entrate

All. O – Estratto di mappa

All. P – comunicazione spese condominiali e regolamento condominiale

All. S – Visure conservatoria

All.T - ctu 3504 2020

