

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 123/2022**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

---

GIUDICE:

C.T.U.:

CUSTODE:

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

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

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**

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

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

**A)** verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**B)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

**C)** In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

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

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

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

## 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

**B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(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 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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

7. **Identificazione dei lotti**

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

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

8. **Stima**

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per

*l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso 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 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: **Esecuzione immobiliare n. 123/2022 R.G.E.**

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia.

#### **AVENDO RICEVUTO**

In data 01.02.2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino, (RM), in Via dei Polpi, n.84 e precisamente:

a) abitazione indipendente distinta in NCEU del Comune di Fiumicino al Foglio 728, Part. 1301;

#### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.

## CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	14.02.2023	<i>accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico		<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia	02.12.2023		
SISTER (Telematico)	Catasto	29.03.2023	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>n.3</i>
	Conservatoria	10.06.2023	<i>Consultazione atto di compravendita</i>	
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	24.02.2023	<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>		<i>PTPR Tavola A e B</i>	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
<i>COMUNE DI FIUMICINO</i>	Urbanistica- Edilizia	L'immobile risulta costruito con i seguenti titoli edilizi: - Sanatoria n. 118/s/2010 del 22.03.2010 - Dia in sanatoria n. 22785 del 21.03.2013		<i>n.4</i>
<i>COMUNE DI FIUMICINO</i>	Usi civici	Comune di Fiumicino ha prodotto il certificato di assenza gravami d'uso civico- prot. n.32217		<i>N.5</i>
AGENZIA DELLE ENTRATE	Pubblicità Immobiliare	Consultazione atto di compravendita del 22.04.2013 del notaio Valerio Scipione rep. n. 31427.		<i>n.6</i>
	Locazioni	Agenzia Direzione di Roma- uff- territoriale di Civitavecchia ha comunicato che risulta registrato in data 18/11/2022 il contratto di locazione n.6865 serie 3T avente ad oggetto l'immobile di procedura presso l'Ufficio Territoriale di Roma 7 –Acilia.		
QUESTURA DI ROMA	Commissariato distaccato di FIUMICINO	In attesa di risposta dal Commissariato locale		
ANAGRAFE	Comune di Fiumicino	Anagrafe del Comune di Fiumicino prot. 121987/2023 del 16-06-2023		<i>n.7</i>
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			

	Atto Ultraventennale			
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	05.04.2023 ore 17.00	<i>Rilievo metrico e fotografico</i>	n.2
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	Udienza	12.12.2023 ore 12,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		si	n.6
	Assegnazione della casa coniugale		Non ricorre	

## 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			x	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	x	18.07.2022		x

**Segnalazioni al Giudice:**

La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile ultraventennale riguardante l'immobile pignorato. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data di trascrizione del pignoramento (18.07.2022), risalendo fino all'atto di proprietà originario riguardante la compravendita dell'immobile dell'allora proprietario. (atto di compravendita del 30.05.197 del notaio) .

**Quesito 1.B) 1.G)****Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile sito in Fiumicino via dei Polpi, n. 84 - Foglio 728, Part. 1301;**

**Tipo :** abitazione civile – (vedi quesito 2.A)

1. TRASCRIZIONE del 30/04/2013 - Registro Particolare 12906 Registro Generale 18000
2. ISCRIZIONE del 02/05/2013 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 18171
3. TRASCRIZIONE del 23/07/2014 - Registro Particolare 21670 Registro Generale 34845
4. TRASCRIZIONE del 25/10/2021 - Registro Particolare 41473 Registro Generale 57523
5. TRASCRIZIONE del 18/07/2022 - Registro Particolare 29811 Registro Generale 41598

**IPOTECHE:**

ISCRIZIONE del 02/05/2013 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 18171

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a favore di BCC di Roma per un capitale di € 172.000,00, durata 18 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dei degli immobili oggetto di procedura.

**PIGNORAMENTI:**

4. TRASCRIZIONE del 25/10/2021 - Registro Particolare 41473 Registro Generale 57523

atto esecutivo cautelare, pignoramento immobiliare nascente dal verbale di pignoramento immobile del 24.08.21, emesso da Banco di Credito Cooperativo NPLS 2019 c.f. 05033050260 e contro..... avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura;

5. TRASCRIZIONE del 18/07/2022 - Registro Particolare 29811 Registro Generale 41598

Atto ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1767 del 06/06/2022 atto esecutivo cautelare, derivante da pignoramento immobiliare del 06.06.22, emesso da Banco di Credito Cooperativo NPLS 2019 c.f. 05033050260 e contro ....., avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

**SEQUESTRI: NO**

**DOMANDE GIUDIZIALI: NO**

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO**

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

**Quesito 1.E)**

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

certificato prot. n. 121987/2023 del 16-06-2023,

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

atto n N. 3 P. 1 Vol. 1 anno 2012 risulta chE il giorno 30 del mese di Gennaio dell'anno 2012 alle ore 12:00,

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile</b> sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 – Foglio 728, Part. 1301	<b>Tipo</b> : abitazione civile							
<b>COMUNE</b>	Fiumicino							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via dei Polpi, n.84							
<b>PIANO/INTERNO</b>	piano terra							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	*Soggiorno						11.00 mq	
	*A.K.						6.00 mq	
	Sala pranzo						10.70 mq	
	Bagno						6.70 mq	
	Ripostiglio						1.20 mq	
	Disimpegno						3.50 mq	
	Camera						11.80 mq	
	Camera						9.70 mq	
	Cantina						5.70 mq	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							<b>66.30 mq</b>	
<b>Accessori dell'immobile</b>							<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Area a verde						510,40 mq	
	Portico						14.00 mq	
<b>TOTALE AREE SCOPERTE</b>							<b>524,40 mq</b>	
N.B.: Le superfici indicate in <b>rosso*</b> riguardano superfici abusive perché prive di titolo.								
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				All.2				
<b>CONFINI</b>								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente: lato Nord: altra proprietà – part.834 lato Sud: Via dei Polpi lato Est: altra proprietà – part.1859 lato Ovest: altra proprietà – part.821 <u>Pertinenze</u> : area a verde pertinenziale esterna								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
728	1301		2	A/2	3	4 vani	Totale: mq 76,00 escluse aree scoperte: 55 mq	€ 609,42
Indirizzo: Via dei Polpi, n.84								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								

L'immobile oggetto di contenzioso, si compone di un solo piano fuori terra.

L'ambiente presenta per la maggior parte una pavimentazione in gres simil cotto delle dim. 30x30 cm, con battiscopa di analoga finitura e pareti e soffitti con tinteggiature bianche.

Si accede all'immobile, a mezzo di portafinestra in alluminio bianco con doppio vetro, la copertura è a falda inclinata in latero cemento con tegole monocottura, con h media 3,00m.

L'angolo cottura presenta un rivestimento su pareti di h 1.40 in gres finitura lucida 20x20, ed una finestra in alluminio bianco doppio vetro dim. 100 x 80 cm. Da questo ambiente si accede tramite due gradini al soggiorno che presenta la parete di tamponatura esterna in cortina a facciavista con finestra in legno doppio vetro. Il bagno presenta un rivestimento alle pareti di h 2.00 mt in piastrelle in gres bianco 20x20 cm intervallato da bacchette a decoro, composto da 4 elementi tra cui una vasca, il soffitto e le murature presentano fenomeni di umidità e muffe. Unico ambiente con differente pavimentazione e la camera da letto di dimensioni maggiori che ha un pavimento in gres 30x30 cm beige e battiscopa con analoga finitura.

Gli infissi sono di due tipi in legno ed in alluminio color bianco ma entrambi le tipologie presentano il doppio vetro e persiane all'esterno. Le porte interne sono del tipo impiallacciate

#### Dotazione impiantistica

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato al tempo della costruzione, i termosifoni sono in ghisa serviti da caldaie a gas che produce anche acqua calda sanitaria.

#### Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente un mediocre stato di conservazione. Sono presenti fenomeni diffusi di umidità su soffitti e pareti con formazione di muffe.

### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Fumicino, in Via dei Polpi al civico 84, e si accede tramite cancello di ingresso carrabile metallico che conduce all' area esterna giardinata di pertinenza dell'abitazione.

La costruzione risulta collocata all'interno di una grande area pertinenziale a verde delimitata da una recinzione in muratura, il cui accesso su strada viene garantito da un cancello metallico scorrevole. L'Immobile all'esterno presenta una finitura ad intonaco tinteggiatura bianca, la copertura a doppia falda inclinata con tegole, il perimetro dell'immobile presenta un camminamento pavimentato, su tre lati della costruzione mentre sul lato ovest presenta una platea a due livelli in calcestruzzo.

L'area esterna è in parte lasciata a verde con alberature ed essenze arboree di vario tipo, in parte risulta con pavimentazione in gres. Sul fronte a sud è presente un portico con copertura e struttura lignea sormontata da tegole, pilastri con base in muratura e pavimentazione analoga a quella utilizzata per i camminamenti esterni in gres.

Su retro, lato Nord, del fabbricato si accede alla cantina interrata, sormontata al piano terra da un terrazzamento anch'esso pavimentato servito da scale esterne di accesso. E' inoltre presente una costruzione prefabbricata in legno utilizzata come ricovero attrezzi.

#### Dotazione impiantistica

L'area esterna presenta illuminazione.

#### Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno un discreto stato di conservazione, anche se necessita comunque di opere di manutenzione inerente a intonaci esterni e pavimentazioni.

L'area esterna a verde è in un buono stato conservativo, seppur necessita di opere di manutenzione.

### Quesito 2.B)

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

L'immobile oggetto di contenzioso è un immobile non di lusso, appartenente alla categoria catastale A/2 abitazioni civili. La costruzione dell'immobile risulta ultimata nel 2013, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:

1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

Pertanto, in base a quanto richiamato al punto n.3 sopra indicato, trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

L'identificazione dei beni oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento, risulta conforme allo stato attuale del bene.

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

**-a1-2-3:** non ricorre

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava conforme alla planimetria catastale presente in atti con scheda RM0254227 del 29.03.2013.

E' necessario aggiornare la planimetria catastale una volta sanate le difformità edilizie rilevate.

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agenzia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell'allegato n.3.

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

Zona di PRG "B" – Mantenimento ,completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti

Sottozona "B3a" - Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa

**Quesito 4.B) - CDU**

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

Non ricorre

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

**Regolarità edilizia:**

L'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Sanatoria n. 118/s/2010 del 22.03.2010
- Dia in sanatoria n. 22785 del 21.03.2013

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

In attesa di ricevere risposta dall'ufficio di competenza

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

### Difformità edilizie

Al momento del sopralluogo è stato possibile riscontrare diverse difformità sull'immobile, prima tra tutti la realizzazione di un ampliamento di circa 15,30 mq, tramite la realizzazione di un volume fuori terra, in aderenza alla costruzione esistente, posizionato sul fronte ovest, con h 2,70 mt, realizzando una cubatura pari a 60,22 mq.

Altre difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto presente nei progetti approvati e nella planimetria catastale, si tratta della realizzazione di alcune tramezzature nuove che vanno a creare due ambienti distinti adibiti a camere da letto, con tamponatura finestra, modifica finestra in porta finestra.

### Sanabilità

L'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (Accertamento di conformità) stabilisce che:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Per sanare gli abusi sopra indicati non è possibile fare ricorso all'ultimo provvedimento di condono edilizio L.326/03 essendo le ragioni del credito posteriori all'entrata in vigore di quest'ultimo, non è possibile quindi fare ricorso a tale strumento in quanto il riconoscimento ufficiale della posizione di inadempienza tra creditore e debitore non è riferibile all'entrata in vigore della Legge di Condono edilizio (art.40 comma 6 L47/85).

Inoltre il Comune di Fiumicino in data 23.07.13 ha bocciato la DIA prot.n.47679 del 24.06.13 con la quale era stata richiesta l'autorizzazione alla realizzazione dell'ampliamento rilevato poi in fase di sopralluogo, inoltre per quanto concerne la L.7/2017 inerente la rigenerazione urbana il Comune di Fiumicino non ha deliberato la realizzazioni di ampliamenti. Con Delibera Consiliare 48/18 del 28.05.18 è stato deliberato che non fossero permessi ampliamenti.

Si rappresenta che il fabbricato ricade all'interno dell'area con limitazioni di edificabilità - ZONA D, art.707 c.n.

Per quanto sopra, si ritiene necessario demolire il volume che allo stato attuale non risulta conforme a quanto disciplinato dalla vigente normativa urbanistica.

Unica eccezione riguarda le difformità rilevate internamente come la realizzazione e demolizione di tramezzature senza aumento di volume, per le quali si potrà procedere alla regolarizzazione a mezzo di CILA tardiva o postuma (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma).

### Costi

Abuso ampliamento - non sanabile in quanto non conforme alla normativa urbanistica vigente.

**Sanzioni:** sanzione minima costo stimato  **1.000,00 €**

Opere di messa in pristino stato dei luoghi originario:

- demolizione volume abusivo e smaltimento: euro 8.000,00
- ripristino muratura in aderenza: euro 1000,00
- ripristino allacci cucina: euro 800,00
- apertura vano porta per ingresso: euro 600,00

- demolizione tramezzo in cartongesso e rifacimento: euro 600,00

**Tot: 12.000,00 € oltre iva ⇒ 14.420,00 €**

**Spese tecniche:**

pratica SCIA in sanatoria per demolizioni e ripristino stato autorizzato dei luoghi: 150,00 € diritti di segreteria ed istruttoria

tecnico: costo stimato € 2.500,00 + iva ed oneri professionali

spese aggiornamento catastale: € 50,00

**Tot: 3.372,00 € iva incl**

**Totale spese:**

Diritti di segr.: 150,00 €

Ripristini: 13.420,00 €

Sanzioni: 1.000,00 €

Catasto: 50,00 €

Tecnico: 3.172,00 €

---

**TOT: 17.792,00 €**

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<b><i>Vincolo paesaggistico – Tavola A del PTPR: Paesaggio degli insediamenti urbani</i></b>	<b>X</b> Paesaggio degli insediamenti urbani - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti	
<b><i>Vincolo paesaggistico – Tavola B del PTPR: aree urbanizzate</i></b>	<b>X</b>	
<b><i>Vincolo LIMITAZIONI ALL'EDIFICAZIONE art. 707 c.n.</i></b>	<b>X</b> ZONA D	
<b><i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i></b>		<b>X</b>
<b><i>Vincolo di indivisibilità:</i></b>		<b>X</b>

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

***Spese fisse di gestione o manutenzione:***

non quantificabili

***Spese straordinarie già deliberate:***

non quantificabili

***Spese condominiali:***

non ricorre

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Gli immobili non risultano gravati da usi civici come da prot.n. 32217 del 29.05.2003- all.6

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
<b>Immobile</b> sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 – Foglio 728, Part. 1301		L'immobile risulta occupato dal locatario, a seguito di regolare contratto registrato in data 18/11/2022 il contratto di locazione n.6865 serie 3T avente ad oggetto l'immobile di procedura presso l'Ufficio Territoriale di Roma 7 –Acilia. Il contratto di locazione di cui si tratta ha durata dal 21/04/2021 al <b>20/04/2024</b> .

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

<b>Immobile</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
<b>Immobile</b> sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 – Foglio 728, Part. 1301		Atto di donazione del 03.07.2014 rep. n. 31993/15364 per quota 1/1.	La data di trascrizione del pignoramento è il 18/07/2022.

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

Descrizione: Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale - Questura di Roma- commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Fiumicino: si è in attesa di ricevere comunicazioni				
<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	18/11/2022	18/07/2022		X

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

<i>Descrizione:</i> non ricorre
---------------------------------

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

<b>Ville e villini</b>		
VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
7.5 €/mq	9.25 €/mq	11.00 €/mq

MQ: 85,41

- Stima canone locazione valore medio:  $9.25 \times 85.41 = \mathbf{790,00 \text{ €/mq}}$

- Canone mensile per contratto di affitto del 18/11/2022 il contratto di locazione n.6865 serie 3T- scadenza Il contratto di locazione di cui si tratta ha durata dal 21/04/2021 al **20/04/2024.**

**€ 750,00 €/mq**

**⇒ diff. tra canone attuale e canone stimato:  $790,00 - 750,00 = \mathbf{€ 40,00}$**

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

Notifica atto di pignoramento:		27/09/2022		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
<b>Immobile</b> sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 –		Foglio 728, Part. 1301	Immobile pignorato per intero	TRASCRIZIONE del 23/07/2014 - Registro Particolare 21670 Registro Generale 34845 Repertorio 31993/15364 del 03/07/2014.(donazione accettata)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.

- Giudizio di indivisibilità:

L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visto che il frazionamento del bene non risulta attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, comportando un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene l'immobile non divisibile.

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

In base a quanto indicato al punto 7/b la sottoscritta ha ritenuto procedere alla vendita in un unico lotto.

## **8. STIMA**

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

- **Superficie commerciale**

LOTTO UNICO				
Immobile sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 –Foglio 728, Part. 1301		Sup. netta (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 66,30	110% muri perimetrali	72,93 mq
Sup. di ornamento	Cortile/area pertinenziale	mq 524,40	10% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	12,48 mq
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 85,41</b>

**- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**

Descrizione metodo:

**8.1 Criterio di Stima n.1**

Listino Borsino Immobiliare II semestre 2023 del Comune di Fiumicino –

Zona: periferica

Tipologia prevalente: ville e villini

**Ville e villini**

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.831 €/mq	2.195 €/mq	2.559 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Magazzini(valore massimo): 2.559 €/mq unitario**

**VALORE DI MERCATO**

<b>Superficie convenzionale</b>	<b>85.41 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	----------------------------

Mq. 85,41 \* € 2.559 = € 218.564,00 (duecentodiciottomilacinquecentosessantaquattro/00)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ufficio				
Immobile sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 –Foglio 728, Part. 1301	BI	Min. 1.831,00 ÷ Max. 2.559,00	€/mq 2.195,00	€/mq 2.200,00

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

*Descrizione metodo:*

Al valore così determinato si è ritenuto necessario applicare i coefficienti correttivi:

Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare

Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna

$\Sigma$  coeff. =  $0.90 \times 1.05 = 0.945$

- **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**  
 $\text{€ } 218.564,00 \times 0.945 = \text{€ } 206.543,00$  (duecentoseicinquentoquarantatre/00)

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 –Foglio 728, Part. 1301	85,41 mq	€/ mq 2.418,00	€ 206.543,00
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			<b>€ 206.500,00</b> (duecentoseimilacinquecento/00)
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<p>Descrizione metodo:</p> <p><b>8.2 Criterio di Stima n.2</b></p> <p>Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 2</p> <p>Provincia: Roma</p> <p>Comune: Fiumicino</p> <p>Fascia/zona: Suburbana - Focene</p> <p><b>Codice di zona:</b> E3</p> <p><b>Microzona catastale n.:</b> 0</p> <p><b>Destinazione:</b> Residenziale</p> <p>Stato conservativo: normale</p>			

**CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogenizzata espressa in mq.

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio:  $Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 K2) / 4$

<b>K1</b> in base alla superficie catastale	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 150mq	0

<b>K2</b> livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Inserisci coefficiente K1	0,50
Inserisci coefficiente K2	0,20
$K = (K1 + 3 K2) / 4$	0,275

Sup catastale.: 76,00 mq

Valore Normale Unitario Medio:  $Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

VNUM:  $1.900 + (2.800 - 1.900) \times 0.275 = 2.147,50 \text{ €/mq}$

Valore normale unitario corretto	<b>€/mq</b> 2.147,00
Sup. catastale	<b>mq</b> 76,00
<b>VALORE NORMALE</b>	<b>163.210,00 €</b>

Tipologia immobile		Valori di mercato	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile		€/mq		
Immobile sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 – Foglio 728, Part. 1301	OMI	Min. 1.900,00 € ÷ Max. 2.800,00 €	€/mq 2.350,00	€/mq 2.350,00

- Adegamenti e correzione del valore di mercato –

<p>Descrizione metodo:                  Al valore così determinato si è ritenuto necessario applicare i coefficienti correttivi:                  Coeff. qualità-stato: 0.90 immobile da ristrutturare                  Coeff. esposizione-vista: 1.05 vista esterna  <math>\Sigma</math> coeff. = <math>0.90 \times 1.05 = 0.945</math></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:</b>  <math>\text{€ } 163.210,00 \times 0.945 = \text{€ } 154.233,45</math> (centocinquantaquattromiladuecentotrentatre/45)</li> </ul>
--

<b>Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
Immobile sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 - Foglio 728, Part. 1301	76,00 mq	€/ mq 2.029,00	€ 154.233,45
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 155.000,00</b> <b>(centocinquantacinquemila/00)</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia -</b> vedi quesito 4.E) -			
Costo regolarizzazione abuso		<b>14.420,00 €</b>	
Spese tecniche		<b>3.372,00 €</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione -</b> (tipo scarsa redditività del bene)			
non ricorre			

<b>- Stima del valore di mercato</b>		
<b>Terreno</b> sito in località Spinicci – Foglio 80, particelle 108 (sub 1-2-3) 109-111-123-125-128	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>
Criterio di Stima 1	206.500,00 €	Duecentoseimilacinquecento/00
Criterio di Stima 2	155.000,00	Centocinquantacinquemila/00
<i>Media dei valori</i>	<i>180.750,00</i>	<i>Centoottantamilasettecentocinquanta/00</i>
Detrazioni per opere prive di autorizzazione	17.792,00	Diciassettemilasettecentonovantadue/00
<b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO</b>	162.958,00 in ct <b>163.000,00</b>	<b>Centosessantatremila/00</b>

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

Descrizione metodo: non ricorre

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto applicare la media dei valori ottenuti dai due criteri di stima, in quanto ritenuto maggiormente vicino ai valori immobiliari\* per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo del 05.04.2023.

**Prezzo base d'asta:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- Abitazione civile sito in Fiumicino, Via dei Polpi, n.84 –Foglio 728, Part. 1301 : **€ 180.750,00**  
VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:  
**180.750 €/85.40 mq = € 2.116,00 al mq**

**TOT. LOTTO UNICO** : € 180.750,00 a cui vanno sottratte le spese per ripristino stato dei luoghi per opere non autorizzate (ampliamento e tramezzature) € 17.792,00 = euro 162.958,00 in ct **163.000,00 €** (centosessantatremila/00)

**CONCLUSIONI GENERALI**

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- **€ 163.000,00 (centosessantatremila/00) a valere sul prezzo base di vendita.**

A tale importo andranno sottratte le eventuali spese dovute alle opere di manutenzione oppure detrazioni dovute ad illeciti edilizi (vedi punto 4E- 5B).

*Civitavecchia, li 11.11.2023*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Valentina Varlese

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

- All.1 note di trascrizione e iscrizione;*
- All.2 elaborato fotografico;*
- All.3 visure catastali, visura planimetrica;*
- All.4 titoli abilitativi;*
- All.5 usi civici;*
- All.6 contratti di locazione;*
- All.7 certificato stato civile – matrimonio;*
- All.8 planimetria dell'immobile con difformità indicate.*