

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]

PROMOSSA DA:

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.:

Geom. Fè Gianfranco

CUSTODE:

Dott. Cesare Bagherini

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:

- e2 - 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 (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'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

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c. del 20-05-2024, notificato in data 21-05-2024, il G.E. Dott. Stefano Palmaccio ha nominato il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Cerveteri via Ceretana n. 12, CTU nella procedura [REDACTED], per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come articolati, riguardanti gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Fiumicino (RM) via Stoccolma n. 25 piano [REDACTED] e via Copenaghen snc piano interrato [REDACTED] rinviando l'udienza al 22-10-2024 alle ore 12:00.

In data 22-05-2024 il sottoscritto prestava giuramento telematico, accettato dal sistema telematico in data 23-05-2024.

Successivamente in data 05-06-2024 a mezzo sistema telematico, il sottoscritto prendeva atto dell'ordinanza dell'Illustrissimo Giudice Dott. Francesco Vigorito, ove disponeva che, l'udienza del 22-10-2024 si svolgesse a trattazione scritta.

In data 09-08-2024 in conformità ai quesiti posti, il sottoscritto inviava relazione di stima sintetica.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si **compone di n. 16 pagine e n. 16 Allegati, DEPOSITATA IN DATA ODIERNA (10-10-2024), A CAUSA DELL'ACQUISIZIONE DEL RENDICONTO CONDOMINIALE, CHE AD OGGI NON E'**

ANCORA PERVENUTO (10-10-2024) e più volte sollecitato.

Pertanto al CAPITOLO 5 VINCOLI e ONERI CONDOMINIALI, eventuali le spese (già deliberate o eventuali conguagli non sono descritti.

In pari data (10-10-2024) ho preso atto dal sistema telematico, che il condominio è intervenuto nella procedura e più precisamente con il deposito dell'intervento avvenuto in data 09-10-2024.

Gli immobili oggetto di esecuzione, [REDACTED]

N.B. L'entrata del garage è posta su via Copenaghen snc, l'uscita è sita dalla parte opposta ovvero, su via Stocolma snc.

Al sopralluogo del 07-06-2024, munito delle planimetrie catastali precedentemente reperite telematicamente, mi è stato consentito l'accesso per visionare gli immobili (appartamento e garage), si è potuto rilevare metricamente gli stessi, verificare lo stato dei luoghi, nonché, scattare alcune foto.

Di seguito i titoli edilizi:

L'appartamento è sito in Fiumicino via Stocolma n. 25 piano terra [REDACTED] – il garage in via Copenaghen snc. piano interrato, [REDACTED] facenti parte di un complesso immobiliare "PLEIADI 89 Uno S.r.l." con destinazione d'uso residenziale e commerciale, denominato "Edificio P 10/A-B-C-D", realizzato con i seguenti titoli urbanistici:

- Concessione Edilizia n. 99/C/2003 del 28-maggio 2003; Allegato "A"
- Permesso di Costruire n. 100/2005 del 15 novembre 2004 prot. 67622;
- Inizio lavori del 21-10-2003 protocollo n. 59768; Allegato A/1
- Autorizzazione allo scarico nelle fognature consortili del 06-02-2006 prot. n. 007892; Allegato A/2
- Dichiarazione di Inizio Attività Vigili del Fuoco Roma del 06-02-2006 prot.n. 7892; Allegato A/3
- Stralcio deposito collaudo strutturale del 06-02-2006 prot. n. 007892; Allegato A/4
- Certificato di agibilità n. 47/AG/2006 del 13-11-2006 e relativa richiesta di rettifica del 07-12-2007 prot. n. 86440; Allegato A/5

Visto la tipologia degli immobili ai fini della vendita all'asta si formerà unico lotto composto da;appartamento e garage.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	22-05-2024	Accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico	30-05-2024 18-06-2024	Prelevato dal portale Efsystem	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	28-05-2024	planimetrie, visure catastali, estratto di mappa degli immobili	All. B
	Conservatoria		No	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Come si evince dalle planimetrie allegate gli immobili oggetto dell'esecuzione non sono sottoposti ad alcun vincolo di tutela, <u>anche se una parte del fabbricato è ricompreso nel vincolo paesaggistico.</u>	All. C

CONSERVATORIA			NO
VISURA CAMERALE			NO
ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI FIUMICINO)	Istanza accesso agli atti del 17-07-2024, e successive. Email del 30-08-2024 per concordare data accesso agli atti. Accesso presso ufficio Urbanistica del 03-09-2024, verifica aspetti Urbanistici e consultazione atti urbanistici e conseguente estrazione copie.	<u>Appartamento è sito nel Comune di Fiumicino via Stoccolma n. 25 piano terra- [REDACTED] [REDACTED] il garage via Copenaghen snc. piano interrato, [REDACTED], l'uscita è posta alla via Stoccolma snc.</u>	All. D
CONDOMINIO	Richiesta somme all'amministratore dott. Ippoliti.	Ad oggi 10-10-2024, allo scrivente non sono pervenute note scritte, da parte dell'amministratore, più volte sollecitato, (02-10-2024 – 04-10-2024), in merito al saldo e/o eventuali lavori di manutenzione già deliberati. Si fa presente che la prima richiesta fu inoltrata dal Dott. Bagherini (custode nominato) in data 28-06-2024 a mezzo PEC.	All. I
USO CIVICO		Assenza usi civici: il territorio appartenente al Comune di Fiumicino è privo di usi civici, come da: «Conferenza di Servizi per “Accertamento del gravame degli usi civici nel territorio comunale di Fiumicino” – verbale seduta G.C. 10/06/1999»	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie immobili, mappa catastale	All. B
	Pubblicità Immobiliare		
	Locazioni	Abitato direttamente dall'esecutata.	
ANAGRAFE		Certificato anagrafico di stato civile. Con Sentenza del Tribunale di Roma è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Annotazione eseguita [REDACTED]	All. E
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita e Atto D'obbligo (a favore del COMUNE DI FIUMICINO).	<u>Notaio Maurizio Misurale Rep [REDACTED] [REDACTED] Registrato a Roma 1 il [REDACTED] [REDACTED] (compravendita).</u> <u>Notaio Maurizio Misurale Rep. n 167837 Racc. n. 52482.</u> <u>Registrato a Roma 1 il 24-05-2005 n.11761 Serie</u>	All. F-G

		<u>IT. (atto d'obbligo).</u>			
DATI DI INTERESSE					
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)	
COMUNE FIUMICINO DI	Sopralluogo	07-06-2024 ore 16:00	Rilievi completi di ogni singolo immobile (garage e appartamento).	All. H	
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza	22-10-2024 ore 11:00			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si		
CASI DI OPPONIBILITA'	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			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si dal 23-04-2024			La certificazione notarile indica i dati catastali attuali e storici degli immobili, risalente ad atti pregressi, oltre il ventennio.
Segnalazioni al Giudice: nessuna				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti l'intero compendio pignorato:

IPOTECHE:

- ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Misurale Maurizio del 04 luglio 2003 repertorio n. 157937 iscritta presso gli uffici Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 8 luglio 2023 al ruolo generale n. 31468 e al numero particolare 7649 a garanzia di mutuo condizionato a favore di Banca Antonveneta S.P.A. con sede in Padova C.F. 02737881000.

N.B. alla suddetta iscrizione a margine sussistono degli annotamenti, consultare la relazione notarile in atti.

- ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99 repertorio n. 120761 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 13 febbraio 2006 al numero generale 7781 e al numero particolare 2437 a favore di Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma con sede in Roma C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in via dei Normanni 5.

■ Ipoteca Giudiziaria sentenza di condanna atto Tribunale di Roma del ■ ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14 Gennaio 2015 al numero generale 982 e al numero particolare 121 a favore di ■

- **Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso** di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 14 Ottobre 2019 repertorio n. 16444/9719 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 16 Ottobre 2019 al numero generale 50837 e al numero particolare 9086 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Cristoforo Colombo 271 Roma.
- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Misurale Maurizio del 4 Luglio 2003 repertorio n. 157937 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 29 Maggio 2023 al numero generale 29870 e al numero particolare 4146 a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 113.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 226.000,00, a carico di Pleiadi 89 Uno Società A Responsabilità Limitata con sede in Roma C.F. 06737881000

Nota in Rettifica alla formalità Trascritta presso l'Ufficio del Registro di Roma 2 il 8 Luglio 2003 al numero generale 31468 e al numero particolare 7649 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato.

N.B. tutte a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

1. Foglio 734 Particella 714 subalterno [redacted] (appartamento);
2. Foglio 734 Particella 714 subalterno [redacted] (Box/garage);

PIGNORAMENTI:

pignoramento trascritto il [redacted] e trascritto presso gli uffici di Pubblicità di [redacted] a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638. (procedura esecutiva [redacted])

SEQUESTRI:

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.

DOMANDE GIUDIZIALI:

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento

ALTRO. Nulla

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
PROVENIENZA (1. F): [redacted] da Pleiadi 89 Uno S.r.l.	
<u>A Pleiadi 89 S.p.a con sede in Roma C.F. 03752181002 per i diritti di piena proprietà da Sviluppo Maiorca Immobiliare S.p.a per atto Notaio Maurizio Misurale Rep. n. 85231 del 20-11-1991, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 27-11-1991 al numero di registro immobiliare generale 95764 e numero di registro particolare 54012.</u>	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Nessuno	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Certificato anagrafico di stato civile.

Con sentenza del Tribunale di Roma è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Annotazione eseguita il [REDACTED] *Allegato E*

-e2 – Certificato di matrimonio:

Certificato anagrafico di stato civile.

Con Sentenza del Tribunale di Roma è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Annotazione eseguita il [REDACTED] *Allegato E*

Quesito 1.F)

Presente nel fascicolo telematico

Quesito 1.G)

Non risultano procedimenti Giudiziari.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

- Appartamento - Foglio 734 Particela 714 subalterno [REDACTED] sito nel Comune di Fiumicino via Stoccolma n. 25 - piano terra interno [REDACTED]
- Garage - Foglio 734 Particela 714 subalterno [REDACTED] sito nel Comune di Fiumicino via Copenaghen snc. piano interrato interno n. [REDACTED]

Descrizione degli immobili Lotto unico (garage + appartamento)

Immobile	Tipo : Appartamento - garage							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Stoccolma 25 e via Copenaghen snc.							
PIANO/INTERNO	Terra [REDACTED] [REDACTED]							
PIANO INTERRATO	Interno [REDACTED]							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno - cucina – bagno – disimpegno - camera.						Mq 47,09	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 47,09		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
Portico + piccola area						Mq 24,47		
Garage						Mq 16,00		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 87,56		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	714	[REDACTED]	6	A/2	5	4	Totale: mq 61 Escl. aree scoperte: mq. 56	€ 557,77
734	714	[REDACTED]	6	C/6	12	16 mq	Totale: mq 18	€ 64,45
Indirizzo: via Stoccolma 25 appartamento e via Copenaghen snc. garage								

CARATTERISTICHE INTERNE: pavimento (parquet), cucina maiolicato tozzetti 10x10, e pavimento in monocottura, bagno maiolicato (lavabo, tazza, bidet e vasca), l'impianto termico e acqua sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas ubicata sotto il portico. infissi interni in legno doppio vetro, infissi esterni in persiane in legno, protetti da grate in ferro, tinteggiatura pareti di vari colori, soffitti bianchi. Portoncino blindato

Durante le operazioni peritali si è constatato che l'immobile (appartamento) ha avuto piccoli assestamenti, i cui segni evidenti si notano nel soggiorno all'intradosso del solaio e la parete di tamponatura, inoltre sono presenti segni di infiltrazioni pregresse (di cui non se ne conoscono le motivazioni) all'interno della camera e più precisamente tra la parete verticale e il pavimento, localizzate in prossimità dell'armadio.

Garage si presente con porta basculante in lamiera pavimento cementizio e intonacato, impianto elettrico. **Allegato "M"**

CARATTERISTICHE ESTERNE: rifinitura dell'intero fabbricato parte in mattoncini salmonati, e parte intonacati – struttura dell'intero edificio in cemento armato.

Il compendio è situato nel Comune di Fiumicino. Le principali vie di comunicazione sono l'Autostrada A91 Roma-Fiumicino, la Via Portuense, la ferrovia regionale (stazione FS "Parco Leonardo") che collega Fiumicino Aeroporto a Roma. Nell'immediata vicinanza del lotto interessato sono presenti fermate di trasporto pubblico, due centri commerciali e relativi servizi (farmacia, cinema, supermercati, etc.), aree verdi pubbliche; sono inoltre presenti l'Istituto comprensivo GB Grassi Plesso scolastico, due Scuole materne, un Centro di Formazione Professionale, una chiesa parrocchiale; poco più distante sono presenti l'aeroporto intercontinentale "Leonardo da Vinci" di Roma FCO, il porto di Fiumicino (lungo il canale secondario del fiume Tevere) e la Nuova Fiera di Roma (lungo Via Portuense- stazione FS "Fiera di Roma").

Il fabbricato è composto di otto livelli fuori terra (oltre la copertura piana praticabile) e due livelli interrati (autorimessa, a cui si accede sia da scale esterne poste nella corte condominiale, sia dalle rampe carrabili poste su via Copenaghen (entata) e via Stoccolma (uscita)), realizzato in c.a.e murature di tamponatura, rivestito a intonaco, prevalentemente in laterizi (c.d. "cortina") e con alcune parti in c.a. faccia-vista, con balconi aggettanti su tutti i fronti e con corti/giardino accessorie alle unità immobiliari poste al PT. Il fabbricato presenta distacchi su Via Stoccolma e su Via Copenaghen, oltre che sulla corte interna interclusa fra il fabbricato stesso e quelli attigui, insistenti su altre particelle. Nel complesso il fabbricato, risalente al 2005, versa in stato di conservazione normale/buono.

Difformità: Non si riscontrano difformità edilizie

Quesito 2.B)

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

La compravendita è avvenuta da costruttore a privato. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

La vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA in quanto non risultano interventi di ristrutturazione di alcun tipo avvenuta negli ultimi 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale dei beni riportati nel pignoramento, [REDACTED], consente la piena e corretta individuazione degli immobili. Sono state acquisite le planimetrie e le visure catastali corrispondenti per ciascun immobile.

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

-aI:

Si ravvisa che nel pignoramento non vengono indicati i civici.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Gli immobili in oggetto sono correttamente identificati nelle planimetrie catastali, e non hanno bisogno di aggiornamento

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie.

E' stato acquisito l'estratto di mappa e planimetrie catastali. **Allegato B**

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di G.R.n.162/2006 eseguente PPE(n.23) approvato con Delibera di G.C. n°69 del 31/07/1997 e successiva approvazione del NPPE n.23 Comparto P10 con Deliberadi G.R.n°3698 del21/07/1998 (successiva Convenzione Urbanistica fra Comune di Fiumicino e Società interessate, con atto di Maurizio Misurale Rep. 134558 del 13/11/1998).

Quesito 4.B) – CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

NON NECESSITA TRATTASI DI FABBRICATO URBANO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

- Concessione Edilizia n. 99/C/2003 del 28-maggio 2003; Allegato "A"
- Permesso di Costruire n. 100/2005 del 15 novembre 2004 prot. 67622;
- Inizio lavori del 21-10-2003 protocollo n. 59768; Allegato A/1
- Autorizzazione allo scarico nelle fognature consortili del 06-02-2006 prot. n. 007892; Allegato A/2
- Dichiarazione di Inizio Attività Vigili del Fuoco Roma del 06-02-2006 prot.n. 7892; Allegato A/3
- Stralcio deposito colauda strutturale del 06-02-2006 prot. n. 007892; Allegato A/4

Rilasciati a Pleiadi 89 Uno S.r.l.

Quesito 4.D) – Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

RISULTA AGLI ATTI URBANISTICI il Certificato di Agibilità.

- Certificato di agibilità n. 47/AG/2006 del 13-11-2006 e relativa richiesta di rettifica del 07-12-2007 prot. n. 86440; Allegato A/5

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Non si riscontrano difformità edilizie.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo).

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		NO
<i>Vincolo storico:</i>		NO
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		NO
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

- 1) TRASCRIZIONE del 21/09/200 5– Reg.Part.36373 Reg.Gen.61725 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 169181 del 08/09/2005 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> <i>E' costituito condominio</i> <u><i>Al 10-10-2024 non sono stati comunicati dall'amministratore alcuni importi.</i></u>
<i>Spese straordinarie già deliberate: non comunicate dall'Amministratore</i> <i>E costituito condominio</i>
<i>Spese condominiali:</i> <i>E' costituito condominio</i> <u><i>Al 10-10-2024 non sono stati comunicati dall'amministratore alcuni importi.</i></u>
<i>Altro:</i> <u><i>Il sottoscritto CTU non è in grado di fornire alcuna notizia in merito ad eventuali quote insolute e/o già lavori deliberati, in quanto l'amministrazione condominiale non ha fornito la documentazione richiesta e più volte sollecitata. Vedi allegato I</i></u>

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

Gli immobili non risultano gravati dagli Usi civici.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
GLI IMMOBILI appartamento e garage risultano:	occupati e detenuti direttamente dalla proprietaria.	occupati e detenuti direttamente dalla proprietaria

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
<u><i>Appartamento è sito nel Comune di Fiumicino via Stoccolma n. 25</i></u>		atto Notaio Maurizio Misurale [REDACTED]	R.G. 76/24. pignoramento trascritto il [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso gli uffici di Pubblicità di [REDACTED]

<p>piano terra- il garage via Copenaghen snc.piano interrato, interno</p>		<p>Pleiadi 89 Uno S.r.l.</p>	<p>a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638.</p>
---	--	----------------------------------	--

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

Descrizione: Ci sono contratti di locazione

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	Vedi sopra		NO
Contratto di locazioni	-----	Vedi sopra		NO

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

NO

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

NO

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

NON RIENTRA NEL CASO.

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
LOTTO Unico Appartamento e box/garage			1/1	R.G. a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

I beni per la loro conformazione Urbanistica sono predisposti alla formazione di unico lotto.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Gli immobili non sono divisibili in natura e non possono essere venduti separatamente

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

I beni pignorati possono essere venduti in unico lotto, sottostante individuati.

Unico lotto appartamento e garage

- Appartamento - Foglio 734 Particela 714 [redacted] sito nel Comune di Fiumicino via Stoccolma n. 25 – piano [redacted]
- Garage - Foglio734 Particela 714 subalterno [redacted] sito nel Comune di Fiumicino via Copenhagens snc.

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

LOTTO UNICO

- Appartamento - Foglio 734 Particela 714 subalterno [redacted] sito nel Comune di Fiumicino via Stoccolma n. 25 – [redacted]
- Garage - Foglio734 Particela 714 subalterno [redacted] sito nel Comune di Fiumicino via Copenhagens snc. piano interrato [redacted]

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Porzione villino bifamiliare		mq 58,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 58,00
Accessori	Balcone			
	Portico / giardino	Mq 24,47	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq 7,34
	Sottotetto			
	Cantina/magazzino			
	Garage	Mq 16,00	60% (ragguaglio)	Mq 9,60
	Posto auto			
	Giardino			
			Superficie commerciale	mq. 74,94

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

METODO DI STIMA SINTETICO.

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.900,00 e 2,750,00 €/mq. **Allegato "L"**

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 2.600 ÷ Max. 3.250	€/mq 2.925,00	€/mq 2.541,00
	OMI	Min. 1.900 ÷ Max. 2.750	€/mq 2.325,00	
	BI	Min. 1.900 ÷ Max. 2.850	€/mq 2.375,00	

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato degli immobile (garage + appartamento) verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

I beni sono sito; in zona semicentrale. Ubicato nelle vicinanze del centro residenziale e commerciale denominato "Parco Leonardo"

- è ubicato nel Comune di Fiumicino;
- ha destinazione d'uso residenziale; appartamento e non residenziale il garage;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2003/2006;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: Abitato dall'esecutata;
- Piano: terra, portico (appartamento) interrato (garage)
- Stato di conservazione: buona, .
- Luminosità: buona
- Esposizione e vista: buona (fronte strada);
- L'altezza interna: h 2,75;
- Parcheggio: garage di proprietà

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si può stabilire il prezzo di mercato in euro 2.400,00.

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq 74,94	€/mq 2.400,00	Valore di mercato 179.856,00
<i>(Immobile pignorato)</i>			
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 179.800,00

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto unico	€-----	Euro 179.800,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 178.800,00 x 10%	Euro 17.980,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 161.820,00

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

<i>Descrizione metodo:</i> NON RIENTRA NEL CASO	
Valore della nuda proprietà	NON RIENTRA NEL CASO

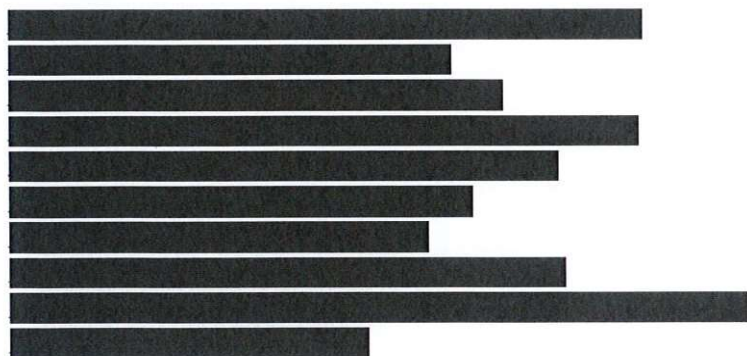
- Calcolo della nuda. (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i> NON RIENTRA NEL CASO	
Valore della nuda proprietà	NON RIENTRA NEL CASO

Cerveteri 10-10-2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Fè Gianfranco

CAPITOLO 5 – ALLEGATI



ALLEGATO M - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (INTERNI ED ESTERNI);

L'esperto estimatore
Geom. Fe Gianfranco