

Tribunale di Civitavecchia
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **R.G.E. 168/2017**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: Dott. Vigorito Francesco

C.T.U.: Dott.ssa Arch. Boaga Elena

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)** descriva, previo necessario accesso, l'immobile oggetto di causa, sito in Comune di Fiumicino - località Fregene - in via Loano nn. 18-20, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 2)** accerti preliminarmente ed indichi nella relazione l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 3)** accerti indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **comunichi immediatamente la circostanza a questo G.I. sospendendo le operazioni peritali; nel caso in cui l'immobile è in regola con la normativa urbanistico-edilizia prosegua nelle operazioni peritali;**
- 4)** indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici **comunichi immediatamente la circostanza a questo G.I. sospendendo le operazioni peritali; nel caso in cui l'immobile non sia oggetto di tali vincoli prosegua nelle operazioni peritali;**
- 5)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella domanda evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati nella domanda non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati nella domanda sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nella domanda, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 6)** 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;
- 7)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della domanda; 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
- 8)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge di una delle parti acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 9)** 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;
- 10)** determini, anche attraverso l'ausilio di un collaboratore esperto che è autorizzata a nominare, mobilio, quadri, sculture, libri, servizi di argenteria, servizi di piatti, gioielli, tappeti ed oggetti di arte e/o manufatti africani che si trovano nell'immobile, nonché sia dei cinque mobili in legno che si trovano presso l'abitazione del convenuto Michele D'Asaro;
- 11)** valuti se i beni siano suscettibili di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.



12) In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio 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; determinando il valore alla data di apertura della successione e alla attualità.

13) Dica se è possibile vendere i beni 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;

14) determini il valore dell'immobile o delle singole quote 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 i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della domanda (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 della domanda, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della domanda, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della domanda, 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 lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

15) Dispone altresì che il CTU, acquisita entro la data di inizio delle operazioni, la documentazione prodotta dalle parti determini le rendite incassate dalle stesse, suddivise per ciascun comproprietario e le spese sostenute comprensive delle spese di successione e formi il progetto di distribuzione precisando le quote spettanti a ciascuno

16) Determini il valore locativo dell'immobile

Il giudice dispone, inoltre, che il CTU:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione;
- 2) depositi telematicamente, almeno quarantacinque giorni prima della prossima udienza, il proprio elaborato completo di tutti gli allegati;
- 3) invii nello stesso termine, 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 alle parti, assegnando loro un termine non superiore a trenta giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) depositi telematicamente entro quindici giorni prima della successiva udienza la relazione definitiva e intervenga a tale udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 5) allegghi alla relazione tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla decisione;
- 6) segnali tempestivamente al giudice ogni ostacolo all'espletamento dell'incarico.

Il giudice autorizza il CTU:

- all'esame degli atti del fascicolo telematico d'ufficio ed al ritiro di copia cartacea degli atti del fascicolo che sono in forma cartacea;
- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, dell'Agenzia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato
- ad avvalersi del mezzo di trasporto proprio per l'espletamento dell'incarico, con esonero della P.A. da ogni responsabilità e con l'avvertimento che verranno rimborsate unicamente le spese di trasporto documentate;
- ad avvalersi di un ausiliario esperto nella valutazione dei beni mobili.



CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 18 febbraio 2021, con inizio delle operazioni peritali in data 11 maggio 2021 alle ore 15:30 presso l'immobile di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto di cui al fascicolo dell'Ufficio e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	18.02.2021	(giuramento telematico - esito positivo)	-
	Fascicolo telematico	18.02.2021 15.03.2021 29.04.2021 30.05.2021 09.06.2021 24.08.2021 27.11.2021 09.09.2021 08.09.2023 18.09.2023	-	-
	Deposito perizia	13.01.2024		
SISTER (Telematico)	Catasto	12.01.2023	Mappa F. 715, p.lla 1260 * Planimetria e visura storica appartamento F. 715 p.lla 2473 sub. 501	ALL. A
	Conservatoria	27.08.2021	Ispezione ipotecaria	ALL. B
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
*La Mappa non è stata ancora aggiornata: il numero della particella 1260, infatti, è stato sostituito con il n. 2473				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	L.E. 1319_1968		ALL. E
		CDU		ALL. C acquisito**
*AGENZIA ENTRATE	Catasto	-		
	Pubblicità Immobiliare	-		



	Locazioni	Non ci sono contratti di locazione		
**Il documento è stato acquisito per meglio e più compiutamente rispondere al quesito 4 relativo alla sussistenza dei vincoli.				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCOTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI FIUMICINO)	Sopralluogo	11.05.2021 ore 15:30	Positivo	ALL. F verbali
		06.07.2021 ore 11:23	Positivo	
		13.06.2023 ore 12:30	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	28.02.2024 ore 12:00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

Quesito 1_ DESCRIZIONE IMMOBILE

Immobile LOTTO 1	Tipo: Villino bifamiliare	
COMUNE	Fiumicino Loc. Fregene	
VIA / CIVICO	Via Loano n. 18-20	
PIANO/INTERNO	Piani rialzato, primo e soffitta	
piano	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Piano rialzato	Soggiorno/pranzo	mq 37,00
	Cucina	mq 13,39
	Ripostiglio	mq 3,00
	Bagno 1	mq 2,72
	Corridoio / Disimpegno 1	mq 3,38
	Vano scala	mq 2,21
	TOTALE PIANO RIALZATO	mq 61,70
	Piano Primo	Corridoio / Disimpegno 2
Letto 1		mq 11,36
Letto 2		mq 14,23
Letto 3		mq 14,77
Disimpegno		mq 3,17
Bagno 2		mq 3,00
Bagno 3		mq 5,64
Ripostiglio		mq 2,72
Vano scala a chiocciola		mq 1,10
TOTALE PIANO PRIMO		mq 61,22
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 122,92
TOTALE SUPERFICIE LORDA		mq 161,95
SUPERFICIE LORDA	mq	79,55 P.R.
	mq	82,45 P.1°
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
Locale caldaia a piano terra	mq	4,24
Giardino	mq	315,00
Balcone 1	mq	20,64
Balcone 2	mq	1,73
Balcone 3	mq	8,55
Balcone 4	mq	7,47
Sottotetto non abitabile collegata ai piani principali	mq	30,68



CONFINI								
Distacco da via Loano, distacchi da altre proprietà, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
715	2473	501	2	A/7	6	9 vani	Totale: mq 179 Escl. aree scoperte: mq 170	€ 1.719,80
Indirizzo: via Loano n. 18 e n. 20 piano T-1-2								
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE								
<p>L'immobile è una porzione di villa bifamiliare di circa mq 122,92 calpestabili distribuiti tra il piano rialzato e il piano primo con giardino su tre lati e soffitta, sita nel Comune di Fiumicino località Fregene e precisamente in via Loano ai civici n. 18 e 20.</p> <p>Il piano rialzato è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio-disimpegno, ripostiglio e bagno. Dal soggiorno-pranzo tramite una scala a due rampe si raggiunge il primo piano, dove sono presenti tre camere da letto, due bagni, un corridoio-disimpegno e un ripostiglio. Tramite una scala a chiocciola posta in prossimità del vano scala, si raggiunge il piano soffitta che è un ambiente sottotetto non abitabile costituito da tre ambienti.</p> <p>Dal giardino di pertinenza, tramite un'area balconata, si accede nell'ambiente pranzo-soggiorno e da questo si raggiungono una cucina, un bagno e un ripostiglio. Dal soggiorno-pranzo si esce nell'area esterna balconata anche attraverso una ampia porta finestra; nell'ambiente soggiorno ci sono anche una ampia finestra e una finestra a nastro in prossimità dell'ingresso e della scala di accesso al piano superiore. Nell'ambiente c'è un caminetto a legna, le pareti sono in gran parte intonacate ed una sola è rivestita di piastrelle di ceramica. Il pavimento è rivestito di piastrelle di ceramica diverse da quelle della parete, ma ambedue di vecchia fattura e posa in opera, presumibilmente originarie. La cucina è abitabile, ben illuminata da una ampia finestra e da una porta finestra, tramite la quale, si raggiunge la parte del giardino verso Nord-Ovest, accedendo ad un piccolo balcone dotato di alcuni gradini di superamento del dislivello tra il piano rialzato e il piano di campagna del giardino stesso. Le pareti della cucina sono rivestite di piastrelle di ceramica e il pavimento è di gres porcellanato di grande formato e di più recente realizzazione.</p> <p>Al piano primo sono presenti due balconi raggiungibili da due diverse camere da letto: uno orientato a nord-ovest e l'altro orientato a sud-est. Le camere da letto sono tre, due doppie (> di 14,00 mq) e una singola (11,00 mq circa). I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti rivestite di carta da parati solo per due camere, mentre una è lasciata ad intonaco verniciato di bianco.</p> <p>Una delle camere doppie ha un bagno riservato con antibagno, nel piano è presente un altro bagno e un ripostiglio. Tutti gli ambienti sono raggiungibili da un corridoio.</p> <p>Dal piano primo tramite una scala a chiocciola, si raggiunge la soffitta non abitabile. L'ambiente è un locale sottotetto con altezza media inferiore a m 2,40 (massima m 2,00 e minima m 0,50), per cui, non può essere conteggiata come superficie principale. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, verrà considerata la porzione compresa tra l'altezza massima m 2,00 e minima m 1,50 (sottotetti accessori)</p> <p>La soffitta è costituita da un grande ambiente e da due più piccoli ed ha tre finestre a nastro apribili. Il pavimento è rivestito a terra da pavimento di ceramica e intonaco verniciato alle pareti.</p> <p>L'appartamento è in buone condizioni di conservazione seppure non risultino interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazioni recenti. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con serrande avvolgibili esterne, le porte interne sono in legno tamburato verniciate e il portone di ingresso è in legno a vista.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>L'area circostante esterna alla villa è adibita a giardino privato di pertinenza. Tale area è in parte pavimentata a lastre di pietra irregolari e in parte trattata a prato con alberature ad alto fusto, arbusti e cespugli. L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carrabile in ferro e legno su via Loano. Il giardino è recintato verso strada e verso le proprietà confinanti da una recinzione ricoperta in parte da piante rampicanti e in parte da telo verde.</p> <p>Sul lato Nord-Ovest è presente un locale tecnico per l'alloggiamento della caldaia termica, non collegato</p>								



con i locali principali.

Via Loano è una delle stradine interne a Fregene situata in zona residenziale costituita, prevalentemente, di ville con giardino e situata a 300 metri circa dalla spiaggia marina e a 200 metri circa dai servizi, negozi e attività di svago che offre il posto.

Dista, inoltre, di circa 11,00 km dall'imbocco per l'autostrada E80 e di circa 15 km dall'Aeroporto Leonardo Da Vinci.

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

Dalla documentazione acquisita, si deduce che la vendita dell'immobile è esente di IVA.

Quesito 2 _ SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - Strumento urbanistico comunale:

Secondo il P.R.G. del Comune di Fiumicino, approvato con Delibera di G.R. n. 162 del 31.03.2006, il bene immobiliare ricade in Zona B3a (zone di completamento edilizio ad attuazione di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa).

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

Non acquisito perché l'immobile non è un terreno

Quesito 3 _ TITOLI EDILIZI

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n. 1319 rilasciata in data 30.05.1968 dal Comune di Roma.

Dalla ricerca del suddetto titolo edilizio, condotta presso il Comune di Fiumicino, la pratica stessa non è risultata reperibile, pur accertandone l'esistenza tramite il libretto di cantiere, a causa del mancato trasferimento da parte del Comune di Roma all'epoca della costituzione del Comune di Fiumicino.

Dalla ricerca presso il Comune di Roma, si è ottenuta la copia della Licenza Edilizia n. 1319 rilasciata in data 30.05.1968.

Nel corso dei sopralluoghi sono emerse alcune lievi difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale. A seguito di segnalazione fatta al Giudice, l'immobile è stato regolarizzato con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria con protocollo numero 2022.158669, presentata in data 22/07/2022. Si ritiene che, nonostante l'irreperibilità della pratica edilizia originaria, la cui esistenza è accertata, l'immobile è oggi conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

Detto ciò, si deve segnalare un errore riportato nell'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. suddetta, relativo all'altezza massima del piano sottotetto misurata all'intradosso del colmo che nel disegno è di 2,80 m contro la reale misura di 2,02 m, come da verbale di sopralluogo del 9 febbraio 2024 (ALL. F).

Stante ciò, si dovrà correggere la difformità riscontrata ripresentando una nuova C.I.L.A. di cui si stima il costo comprensivo di spese tecniche per la redazione e la presentazione della pratica e amministrative (bollo e diritti di segreteria), in € 1.500,00.

Dichiarazione di agibilità: a seguito presentazione della C.I.L.A. in sanatoria prot.n. 2022.158669, è stata presentata in data 25/11/2022 la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) con protocollo numero 2022.260999.

Ciononostante, dovendo sanare un errore riscontrato nell'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. in sanatoria prot.n. 2022.158669, che potrebbe influire sulle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità dell'immobile, sarà necessario ripresentare anche la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

I costi complessivi dovranno prevedere le spese tecniche per la redazione e la presentazione della S.C.A., le spese amministrative (bollo e diritti di segreteria) e sono stimati in € 1.300,00, salvo specifiche richieste di documentazione da parte dell'amministrazione comunale.

Quesito 4 _ VINCOLI

	Esistente	Non esistente
Vincoli paesaggistici:	Sì	
1) l'area in cui sono inseriti i beni è vincolata ai sensi del <u>P.T.P.R.</u>		



<p>approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021) Come nella <u>Tav. B</u> - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (LR 37/83, art. 14 LR 24/98 art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04. - Vincoli dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - art. 8 NTA; Come nella <u>Tav. A</u> - Sistemi ed ambiti del paesaggio, l'area è inserita in - Paesaggio degli insediamenti urbani</p>		
Vincolo idrogeologico:		No
Vincolo storico:		No
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		No
Vincolo di indivisibilità:		No

Diritti demaniali ed usi civici (ALL. D)

L'area non è interessata né da demanio e né da usi civici

Quesito 5 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella domanda:

Da accertamenti svolti risulta che la descrizione attuale del bene è conforme a quella della domanda

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria aggiornata al Comune di Fiumicino è stata acquisita perché non presente agli atti (ALL. A)

Quesito 6 - AGGIORNAMENTO CATASTALE

La difformità riscontrata nella planimetria allegata alla C.I.L.A. in sanatoria prot.n. 2022.158669 (vedi quesito 3), riguarda anche la planimetria catastale vigente, che dovrà essere, pertanto, aggiornata.

I costi per la redazione e il deposito della variazione della planimetria catastale, comprensivi di spese amministrative, sono stimati in € 700,00.

Quesito 7 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

	Libero	Occupato
Villino bifamiliare in via Loano 18-20	-	Per l'immobile non ci sono contratti di locazione in atto, per cui il bene è nella disponibilità dei signori in ragione della Successione del 09.08.2005 rep. n. 39/406, trascritta il 17.05.2006 al reg. gen. 30877 e reg.part.17418. Tuttavia, durante i sopralluoghi, si è riscontrato che il sig. _____ detiene le chiavi di accesso all'immobile, ma non il sig. _____.

Quesito 8 - ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Descrizione: il caso non sussiste

Quesito 9 - SPESE DI GESTIONE / CONDOMINIALI

Descrizione: non è stato costituito un condominio, pertanto non ci sono spese da indicare

Quesito 11 - PROGETTO DI DIVISIONE

- Separazione in natura e progetto di divisione

La divisione del bene in due unità abitative indipendenti è fattibile tecnicamente, ma con alcune opere edilizie che devono essere preventivamente autorizzate.

La divis
 soltanto
 Cionon
 l'immo
 come s

Inoltre,
 Le ope
 Inoltre,
 diversi
 denaro

In conc
 l'event
 sosten
 l'otten
 Si è rite

Quesit
 Giudiz
 possib

Quesit
 Il bene

Quesit
 • S

Imme
 Villin

Acce

- Me

Desc
 I ber

La divisione del bene, pertanto, è subordinata alle autorizzazioni edilizie che potranno essere richieste soltanto dalla proprietà e comporta una spesa consistente.

Ciononostante, si è ritenuto utile ai fini del giudizio riportare una ipotesi di tale frazionamento, dividendo l'immobile attuale in due distinte unità abitative (A e B) (ALL. G), a cui vengono assegnati i beni accessori come segue:

- Unità A (al piano rialzato), i balconi 1 e 2 e la porzione di giardino antistante;
- Unità B (al piano primo), i balconi 3 e 4, il vano scala interno, un pianerottolo di ingresso, la porzione retrostante del giardino e il piano soffitta.

Inoltre, sono ad uso comune un'area pavimentata esterna e il locale caldaia.

Le opere edilizie comportano una spesa stimabile, sommariamente, tra 70.000,00 € e 90.000,00 €.

Inoltre, da una prima valutazione, emerge che le unità immobiliari costituite hanno valori commerciali diversi che, ai fini di una divisione patrimoniale equa tra le parti, rende necessaria una compensazione in denaro stimabile, sommariamente, tra 60.000,00 e € 70.000,00 €.

In conclusione,

l'eventuale divisione dell'immobile in due unità abitative distinte è un intervento che, seppure sia sostenibile sul piano tecnico, comporta una spesa importante, richiede la redazione di un progetto e l'ottenimento di rilascio di autorizzazione edilizia, secondo le normative vigenti.

Si è ritenuto utile ai fini della decisione, studiare la proposta di divisione riportata nell'allegato G.

Quesito 12 _ GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ DEL BENE PIGNORATO

Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): l'eventuale divisione dell'immobile, seppure possibile sul piano tecnico, risulta essere una operazione onerosa ai fini della procedura.

Quesito 13 _ INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il bene è stimato in un unico lotto

Quesito 14 _ STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

- Superficie commerciale

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Villino bifamiliare		mq 161,95	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 161,95
Accessori	Locale caldaia a piano terra	mq 4,24	15%	mq 0,64
	Giardino	mq 315,00	10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza	mq 8,30
	Balcone 1	mq 20,64	25%	mq 5,16
	Balcone 2	mq 1,73		mq 0,43
	Balcone 3	mq 8,55		mq 2,14
	Balcone 4	mq 7,47		mq 1,87
	Sottotetto accessorio	mq 30,68	35%	mq 10,74
Superficie commerciale				Mq 191,23
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i>				
I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore				



di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili nell'area di mercato di Fiumicino località Fregene dove è inserita via Loano, i dati OMI per il 1° semestre 2023 Fregene (Via Castellamare) ville e villini e quelli del Borsino immobiliare, ville & villini.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Villino bifamiliare	Val. locali	Min. 2.533,33€/mq ÷ Max. 4.500,00 €/mq	€/mq 3.680,00	€/mq 3.231,00
	OMI	Min. 2.500,00 €/mq ÷ Max. 3.500,00 €/mq	€/mq 3.000,00	
	BI	Min. 2.514,00 €/mq ÷ Max. 3.512,00	€/mq 3.013,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: L'immobile oggetto di stima è in stato di conservazione buono / abitabile. Tenendo conto dei dati raccolti relativi alle valutazioni locali di immobili molto simili per posizione, tipologia edilizia e stato di conservazione a quello da stimare e tenendo conto che i dati OMI e quelli dei Borsini Immobiliari si riferiscono a beni in stato di conservazione normale (buono / abitabile), si ritiene di non dover applicare coefficienti di merito.

-Valore di mercato del bene -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Villino bifamiliare	191,23	3.231,00	617.864,13

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 3 -

Devono essere detratti i costi per la redazione e il deposito della nuova C.I.L.A., della S.C.A. e del DOCFA stimati in € 3.500,00 al netto degli oneri di legge.

- Altri tipi di detrazione

Non ci sono costi da detrarre

-Valore di mercato del bene -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Villino bifamiliare	191,23	3.231,00	€ 617.864,13
		Detrazioni	- € 3.500,00
			€ 614.364,13
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 614.000,00

Quesito 15 _ RENDITE INCASSATE E SUDDIVISIONE DELLE SPESE

Come da verbale di sopralluogo del 11 maggio 2021 (ALL. F), le parti dichiarano di non aver percepito mai alcuna rendita.

Quesito 16 _ VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone d'affitto è stato valutato con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di mercato. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di affitto che si riferiscono a dati disponibili nelle stesse aree territoriali di mercato del comune di Fiumicino località



Fregene dove è sito il bene e in quelle limitrofe, i dati OMI per il 1° semestre 2023, ville e villini e quelli del Borsino immobiliare anno 2023, ville e villini.

Si precisa che i valori relativi alle offerte, si riferiscono ad affitti annuali. E' noto, infatti, che Fregene è una località turistica molto frequentata, con altissima richiesta di affitti stagionali, soprattutto di villette situate in prossimità delle spiagge balneari. Tenendo conto di ciò, dopo una attenta ricerca di mercato, si è ritenuto opportuno scartare le offerte stagionali, in quanto appartenenti ad una fascia di mercato degli affitti non appropriata all'immobile in oggetto, per le intrinseche caratteristiche tipologiche e dimensionali.

Sulla base dei dati raccolti e dell'esperienza professionale maturata, si ritiene di poter determinare un valore di mercato unitario congruo pari a:

		Valore medio €/mq x mese
Valutazioni locali (gennaio 2024)	Da 11,13 a 20,00	13,81
Dati OMI	Min. 9,00 - max 12,80	10,90
Dati Borsini Immobiliari	Min. 10,48 - max 14,66	12,57
<u>Prezzo unitario</u>		<u>12,43</u>
Valore di mercato affitto mensilità	191,23 mq x 12,43 €/mq x mese	2.377,00 €/mese
Canone annuo	2.377,00 €/mese x 12 mesi	28.524,00 €/anno

Il canone d'affitto complessivo del villino di mq 191,23 è il seguente:

- mensilità	€/mese 2.377,00
- canone annuo	€/anno 28.524,00
- prezzo unitario canone	€/mq x mese 12,43

Copia del presente elaborato peritale, è stata inviata al debitore, al legale dell'istituto procedente e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Canale Monterano, 11 febbraio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Elena Boaga



CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

- ALL. A _ documentazione catastale
- ALL. B _ ispezione ipotecaria
- ALL. C _ CDU
- ALL. D _ attestazione_usi_civici
- ALL. E _ L.E. 1319_1968
- ALL. F _ VERBALI
- ALL. G _ elaborato grafico _ rilievo dello stato di fatto
- ALL. G.1 _ elaborato grafico _ rilievo soffitta
- ALL. H _ elaborato grafico _ proposta di divisione
- ALL. I _ documentazione fotografica
- ALL. L _ raccolta dati commerciali

