

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 183/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **ING. KATIA MERLI**

CUSTODE: **DOTT. PAOLO BONO**

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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(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 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Descrizione: La sottoscritta Ing. Katia Merli iscritta all'Ordine degli ingegneri di Roma con il n. A23497, a seguito dell'incarico ricevuto in data 17.12.2023, effettuato il sopralluogo tecnico congiuntamente al custode Dott. Paolo Bono, studiati gli atti del fascicolo telematico, estratta la documentazione catastale, ipotecaria, urbanistica riassume il lavoro nella seguente relazione al fine della stima dell'immobile sito in Fiumicino Località Fregene Via Lungomare di Levante 47.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	02.01.2024	<i>positivo</i>	
	Fascicolo telematico	02.01.2024 12.01.2024 16.03.2024	<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia	09.05.2024		
SISTER (Telematico)	Catasto	11.02.2024	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>si</i>
	Conservatoria	14.04.2024	<i>(Tipo Ispezione di verifica)</i>	<i>si</i>
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	16.03.2024	<i>dati in relazione</i>	-
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali PTPR Regione Lazio</i>	16.03.2024	<i>dati in relazione</i>	-
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	<i>POSITIVO</i>		<i>SI</i>
UNIV. AGRARIA	-	-		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-		
	Pubblicità Immobiliare	16.03.2024		<i>si</i>
	Locazioni	Non locato		
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	atto di compravendita Notaio Paolo Farinaro rep. 252316/41763 del 11.12.2015		<i>si</i>
	Atto Ultraventennale	-		-
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo n. 1	10.01.2024 Ore 13.00	<i>Positivo</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21.05.2024		

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico- istanza revisione termini per il deposito della relazione peritale</i>	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	14.04.2024	-	-
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	13.10.2023 Notaio Cesare Bortoluzzi	-	si
Segnalazioni al Giudice: nessuna				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile sito in Fiumicino Località Fregene Via Lungomare di Levante 47 - Tipo : Villino- vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE:	
-	[redacted] <small>Notaio Camilla Lanzetta in data 10 giugno 2021 n. 10615/17/12 di repertorio.</small>
-	[redacted]
-	Ipo sed Anna Loria in data 24 maggio 2023 n. 9542/6549 di repertorio.
PIGNORAMENTI:	
-	Verbale di pignoramento trascritto a Roma [redacted]
SEQUESTRI: -----	
DOMANDE GIUDIZIALI: -----	
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----	
ALTRO	
ATTO DI DESTINAZIONE ai sensi dell'art. 2645 ter c.c a rogito del Notaio Pasquale Farinaro in data 8 giugno 2023 n. [redacted]	

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

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
PROVENIENZA (1. F):	

<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Tirone in data 13 luglio 2007 n. 35163/10095 di repertorio, i Sig.ri [redacted] eni per la piena proprietà censiti ai mappali 1687,1689 e 1691 in favore del [redacted] p a Roma il 13 aprile 1953 (il [redacted] edificò sul terreno censito al mappale 2068 (derivante dalla fusione dei mappali 1687,1689,1691) il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare). - Atto di permuta a rogito del [redacted] za del quale il Sig. Franchellucci Francesco acquistò dai [redacted] quota indivisa di piena proprietà pari ad 1/3 dei terreni mappali 1689 e 1691 mentre i [redacted] [redacted] uistarono in parti uguali e pro indiviso dal [redacted] isa di piena proprietà pari a 2/3 del terreno mappale 1687. - Atto di compravendita e donazione a rogito del Notaio Valerio Tirone in data 30 dicembre 1992 n. 10187 di repertorio, in forza del quale in primo luogo il [redacted] la piena ed esclusiva proprietà [redacted] [redacted] acquista [redacted] a piena ed esclusiva proprietà dei terreni censiti ai mappali 1689 e 1691. 	
--	--

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobile sito in Fiumicino Località Fregene, villino facente parte di un edificio trifamiliare composto da tre piani collegati internamente da scale e dotato di corte giardino di proprietà esclusiva

Tipo : villetta

COMUNE

Fiumicino
Via Lungomare di Levante, 47
Piano seminterrato, piano terra, piano primo

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Soggiorno con angolo cottura	mq 29,23
Camera piano primo	mq 10,51
Bagno piano primo	mq 4,29
Camera piano seminterrato	mq 16,66
Bagno piano seminterrato	mq 3,28
Ripostiglio piano seminterrato	mq 2,04
Disimpegno piano seminterrato	mq 8,08

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq 74,09

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

Balcone piano primo	mq 2,75
Balcone piano terra	mq 4,84
giardino	mq 122,35

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato rilievo fotografico

CONFINI

Il villino confina con Via Lungomare di Levante Villino Sub 504 e Sub 505

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
706	2068	507	2	A/7	3	3 VANI	Totale: mq 79 Escl. aree scoperte: mq 75	€ 356,36

Indirizzo: Via Lungomare di Levante 47

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento internamente è intonacato e tinteggiato, pavimenti in gres e angolo cottura e servizi igienici risultano rivestiti con maioliche. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, il riscaldamento avviene tramite radiatori alimentati a gpl. Le porte interne sono in legno tamburato. Sono sufficienti le condizioni di manutenzione e conservazione. Si evidenziano segni di umidità diffusa e infiltrazioni d'acqua nel piano interrato e lungo il vano scala all'altezza del piano terra. Il villino si sviluppa su tre piani, piano terra che ospita un soggiorno con angolo cottura ed un balcone, il piano primo una camera, un bagno ed un balcone, il piano interrato una camera, un servizio igienico ed un ripostiglio.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il villino risulta intonacato e tinteggiato in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Il villino è posto sul lungo mare di Fregene e si accede mediante un cancello pedonale posto su Via Lungomare di Levante, l'area esterna ospita una piccola piscina parzialmente interrata, due pergole e a terra sono posizionati listelloni in legno per quasi tutta l'area. Si evidenzia che non è possibile accedere nel giardino mediante l'accesso carrabile in quanto in quella zona è stata posizionata una piscina.

Quesito 2.B)

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

Immobile Indirizzo: Via Lungomare di Levante 47 int. 2

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Gli immobili descritti nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene

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

-aI:-.....

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile in Via Lungomare di Levante 47 è necessario ripresentare la planimetria catastale per esatta indicazione dei confini catastali, e esatta rappresentazione dei luoghi a seguito di adeguamenti alla conformità urbanistica. L'immobile è inserito in mappa e la visura catastale è intestata all'attualità, è necessario ripresentare l'elaborato planimetrico per aggiornamento del sub 507 ancora indicato con sub 502 nell'elaborato planimetrico del 2013. Si evidenzia inoltre che l'esatta toponomastica dell'immobile è Via Lungomare di Levante n. 47 int. 2 anch'essa da aggiornare.

Per l'immobile è stato estratto l'elaborato planimetrico in atti del 2013, ed i precedenti il primo del 2009 il secondo del 2010 ed il terzo del 2012; è stata condotta questa ricerca per confrontare le superfici del piano interrato in quanto come verrà dettagliato nella risposta ai quesiti urbanistici non è stata reperita nell'archivio del Comune la variante PDC 101/2009 che da quanto emerge leggendo gli atti dovrebbe riguardare l'ampliamento del piano interrato per tutti e tre i villini dello stabile cui l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte.

Sono state inoltre ricercate come storico le planimetrie catastali precedentemente presentate a quella in atti che risulta

essere del 11.02.2016. Sono state estratte in totale 4 planimetrie catastali, l'ultima in atti, la prima in costituzione del 06.08.2009, la seconda del 10.09.2015, la terza del 16.11.2015 sempre al fine di comprendere le variazioni in ampliamento sia del piano terra che del piano interrato oltre alla destinazione d'uso degli ambienti rispetto all'originario permesso di costruire come poi dettagliato nella sezione inerente la regolarità urbanistica.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile in Via Lungomare di Levante 47 è inserito in mappa e il relativo estratto è inserito come allegato

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: Inserito nel PPE zona F1 di completamento PTP zona C 2-1 nel PRG del Comune di Fiumicino approvato sul BUR 20 maggio 2006.

Il complesso immobiliare ricade all'interno della Tav. 23 del Foglio 373 del PTPR della Regione Lazio Art. 134 co. Art. 136 D.Lgs 42\2004 lettere c) e d) beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche.

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Immobile edificato con PDC 44\2007 del 22.03.2007, Voltura n. 82101 del 22.11.2007 PDC 233/2007 del 13.12.2007, Variante prot. 62629 del 07.08.2008 PDC n. 101/2009 del 25.06.2009. CILA 91298 del 06.11.2015 con collaudo finale del 16.11.2015.

In merito ai titoli edilizi si evidenzia quanto segue a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Fiumicino:

- 1) È stato reperito il PDC 44\2007 completo di elaborato grafico
- 2) È stata reperita la voltura PDC 233/2007
- 3) È stata individuata all'interno del fascicolo la presenza della variante prot. 62629 del 07.08.2008 con PDC n. 101/2009 del 25.06.2009 in quanto il Comune stesso nella certificazione di inizio e fine lavori del fabbricato come si riporta in allegato fa riferimento a quest'ultimo PDC, ma in data 02.03.2024 il Comune dichiara che il fascicolo del PDC 101/2009 è irreperibile.
- 4) È stata reperita all'interno del fascicolo Comunale una perizia Giurata del 23.12.2009 prot. 94387 (relativa alla realizzazione dell'edificio cui l'immobile oggetto di procedura esecutiva è parte) come parte integrante della domanda di agibilità.
- 5) Non è stata reperita l'agibilità nel fascicolo Comunale, ricercata dal Comune anche con gli estremi indicati nell'atto di acquisto Notaio Paolo Farinaro rep. 252316/41763 del 11.12.2015.
- 6) È stata reperita la CILA 91298 del 06.11.2015 e collaudo finale del 16.11.2015 relativa all'immobile sub 507 oggetto di procedura esecutiva. In merito a questa CILA il 16.02.2016 con prot. 14859 viene protocollata documentazione aggiuntiva dal Geom. Paolo Solinas, in quanto il 26.11.2015 con prot. 97357 il Comune di Fiumicino notifica la sospensione dei lavori della CILA 91298 del 06.11.2015 in quanto incompleta.

Rispetto ai titoli reperiti, analizzata la documentazione e confrontata con lo stato dei luoghi si può così riassumere:

L'immobile è parzialmente conforme al PDC originario 44/2007 in quanto rispetto a questo titolo:

il piano interrato graficato con un'altezza di 2.40 ml e destinazione d'uso cantina senza nessun tramezzo interno, è di fatto un'ambiente diviso da tramezzature con un'altezza pari a 2.30 ml e destinazione d'uso camera da letto con wc e cabina armadio con la suddivisione graficata nella CILA del 2015. Negli elaborati grafici della CILA del 2015 la destinazione d'uso del piano interrato è sempre non residenziale con altezza pari a 2.40 ml e si legge un appunto in merito alla zona attuale wc e ripostiglio in quanto vengono chiamate nel grafico zone destinate a cabina armadio e scritto con appunto "leggasi ripostiglio". Visto che questa CILA dopo la dichiarazione di fine lavori del 16.11.2015 era stata sospesa dal Comune in data 26.11.2015 che considerava i lavori svolti privi di titolo, poi integrata il 16.02.2016 senza altre comunicazioni di fine lavori e collaudo, ad avviso della scrivente non può considerarsi titolo completo. Pertanto rispetto all'unico elaborato in atti PDC 44/2007 vi è difformità di diversa distribuzione di spazi interni, cambio di destinazione d'uso e minore altezza dei locali di 10 cm al piano interrato. Si evidenzia inoltre che

dagli atti si legge che il PDC non reperibile da parte del comune era stato presentato per l'ampliamento dei piani interrati dei tre villini. Di fatto la superficie del piano interrato è internamente 7,56 ml x 5 ml per un totale di superficie calpestabile 37,8 mq in luogo di 3,7 ml x 5 ml per un totale di 18,5 mq di superficie calpestabile adibita a cantina/deposito come da originario PDC 44/2007.

Il piano terra non è conforme al PDC 44/2007 in quanto risulta un ampliamento del soggiorno che comprende tutto il patio. Nella stima sono stati esclusi in totale 13,79 mq residenziali (metri di ampliamento verso il patio). L'ultimo accatastamento è del 11.02.2016 e non conforme comunque allo stato dei luoghi in quanto viene riportato un patio di 3,36 mq in realtà superficie anch'essa inglobata nel soggiorno. Si fa quindi riferimento al titolo PDC 44/2007. Si evidenzia inoltre che l'altezza del piano terra è pari a 2.65 ml inferiore a 2.75 dichiarati nel progetto e nella planimetria catastale e comunque inferiori all'altezza minima per i locali residenziali DPR 380/2001 pari a 2.7 ml. All'interno del fascicolo comunale erano presenti dei documenti che si riportano in allegato riferiti ad una DIA del 2011 per ampliamento, ma tali documenti fanno riferimento prima all'immobile Via Lungomare di Levante 47a e poi all'immobile Lungomare di Levante 47b, non viene mai menzionato l'immobile Via Lungomare di Levante 47 oggetto della procedura esecutiva, in ogni caso tali documenti consistono in una dichiarazione di collaudo finale per l'immobile Via Lungomare di Levante 47a in riferimento alla DIA del 29.09.2011 Protocollo 73838 e ad una integrazione documentale sempre con riferimento alla DIA sopramenzionata ma questa volta con indicazione dell'immobile Lungomare di Levante 47b per la realizzazione di un'ampliamento ai sensi della L.R. 21/2009. Tra i documenti in riferimento a tale DIA sono stati reperiti i conteggi per gli oneri concessori per il solo villino al civico 47b e la perizia giurata per il rinnovo dell'agibilità per il villino di cui al civico 47b identificato nella perizia con il subalterno 503. Pertanto questa documentazione frammentaria indica che nel 2011 è stata presentata una DIA ai sensi della L.R. 21/2009 ma nessun documento estratto dal fascicolo messo a disposizione dal Comune di Fiumicino rimanda al villino Via Lungomare di Levante 47 sub. 507 (già Sub. 502 e precedentemente Sub. 2). Non è presente nel fascicolo la DIA del 2011 prot. 73838 e pertanto ad oggi l'ampliamento al piano terra non è supportato da titolo edilizio verificabile. In ultimo la sottoscritta ha estratto tutte le planimetrie storiche in atti: quella attuale risulta essere del 11.02.2016. Sono state estratte in totale 4 planimetrie catastali, la prima storica in costituzione del 06.08.2009, la seconda del 10.09.2015, la terza del 16.11.2015 sempre al fine di comprendere le variazioni in ampliamento sia del piano terra che del piano interrato oltre alla destinazione d'uso degli ambienti rispetto all'originario permesso di costruire. Nella prima planimetria presentata il 06.08.2009 in conformità ai titoli edilizi compresa la variante PDC 101/2009 non visionata perché non reperita nell'archivio Comunale, si evince che l'ampliamento al piano interrato era già presente, non erano presenti i tramezzi al piano interrato e la destinazione d'uso del piano interrato sempre cantina. Il piano primo ed il piano terra sono conformi in questo accatastamento a quanto riportato nel PDC originario 44/2007. La seconda planimetria catastale presentata il 10.09.2015 presenta a differenza della precedente l'ampliamento del patio al piano terra a meno di 3,62 mq rispetto alla superficie realmente chiusa allo stato attuale, ma non si comprende rispetto a quale titolo edilizio è stato effettuato l'ampliamento. La terza planimetria catastale estratta, precedente all'attuale in atti presenta in aggiunta alla precedente la tramezzatura al piano interrato con destinazione degli ambienti deposito e cabina armadio e quindi riferibile tale variazione alla CILA 91298 del 06.11.2015 poi sospesa il 26 11 2015 per mancanza di documentazione. In merito a questa CILA il 16.02.2016 con prot. 14859 viene protocollata documentazione aggiuntiva dal Geom. Paolo Solinas e presentata sempre dallo stesso tecnico in data 11.02.2016 l'ultima planimetria catastale in atti dove al piano interrato vengono riportate le tramezzature e la destinazione d'uso degli ambienti deposito e ripostiglio, l'ampliamento al piano terra sul patio sempre a meno di 3,62 mq rispetto allo stato di fatto

Il piano primo è conforme al titolo edilizio 44 /2007.

Pertanto nella relazione dopo aver indicato le superfici reali calpestabili degli ambienti, ai fini della stima del bene si conviene di far riferimento al PDC 44/2007 per le superfici del piano terra scomputando la porzione di residenziale chiusa sul patio in quanto nulla rinvenuto in atti per tale ampliamento, per il piano interrato con destinazione d'uso di deposito si conviene di computare tutta la superficie presente anche se indicazione supportata solamente dall'originario accatastamento in quanto in atti è presente un titolo edilizio non solamente menzionato dal tecnico di parte ma menzionato anche dal Comune quando ha attestato l'inizio e fine dei lavori facendo espressamente riferimento al PDC 101/2009 per l'ampliamento del piano interrato.

Si evidenzia che nell'area giardinata di proprietà esclusiva è presente una piscina rialzata in prossimità dell'accesso carrabile che quindi non può essere utilizzato come tale. Non è stato rinvenuto nessun titolo autorizzativo per la piscina e neanche per le pergole in legno presenti in giardino.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: non reperita dichiarazione di agibilità in atti Comunali, è presente una perizia giurata relativa all'edificazione dell'edificio e che si legge essere parte integrante della richiesta di agibilità. Non è stata reperita l'agibilità neanche con il protocollo inserito nell'atto di acquisto come da ricerche effettuate nell'archivio sia cartaceo che informatizzato del Comune dal Funzionario Sig.ra Giuliana Errera.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Le difformità rilevate e allo stato attuali non sanabili sono: altezza dei locali del piano interrato e del piano terra (la minore altezza del piano terra ne pregiudica l'agibilità come superficie residenziale), cambio di destinazione d'uso del piano interrato da cantina a camera da letto con bagno e ripostiglio e ampliamento del piano interrato di 19,30 mq (non verificabili sino al reperimento da parte del Comune dell'ultimo PDC 101/2009). Ampliamento del piano terra per mq 13,79 sulla zona patio (non verificabili sino al reperimento da parte del Comune dell'ultimo PDC 101/2009 o altra documentazione successiva al 2009 e precedente alla CILA del 2015). Realizzazione della piscina e del pergolato nell'area giardinata.

Per le opere realizzate in difformità al titolo edilizio 44/2007 è necessario il ripristino dello stato dei luoghi con opere murarie di spostamento della vetrata di ingresso al piano terra, e di ridimensionamento della superficie interrata sempre con tramezzatura. Per l'altezza del piano terra è necessario riportare all'altezza minima abitabile a 2.7 ml. La piscina è realizzata a ridosso del confine e si ritiene altamente improbabile la sua legittimazione. Il pergolato potrà essere sanato con una SCIA art. 37.

Per le opere di ripristino si preventivano € 10.000,00 computati con l'ausilio del prezziario DEI della Regione Lazio.

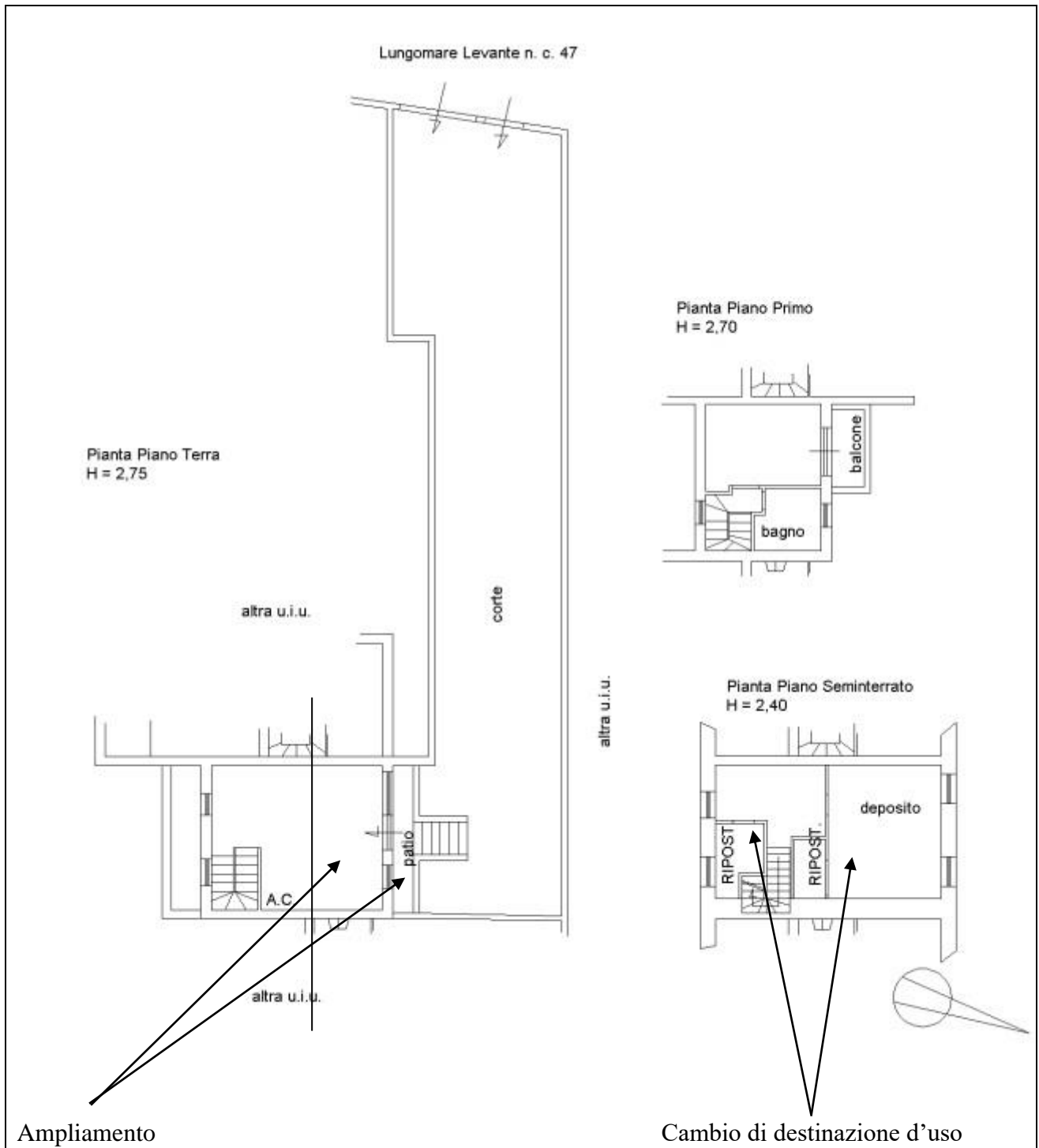
Tali opere in conformità all'unico titolo completo reperito in atti Comunali PDC 44/2007 ferma restando la possibilità di presentare nuova istanza al Comune e cercare i titoli successivi al PDC 44/2007 (che di fatto si evidenzia essere menzionati dal Comune stesso, presenti nell'elenco dei PDC rilasciati ma non reperiti nell'archivio come da lettera pervenutami e allegata alla presente perizia).

Per la SCIA art. 37 si preventivano € 3.000,00

Per la definizione dell'agibilità come quota parte dei tre villini si preventivano € 2.000,00.

Per il nuovo accatastamento e l'elaborato planimetrico si preventivano € 1.100,00.

Planimetria in atti



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

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	-	x
<i>Vincolo storico:</i>	-	x
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	-	x
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	-	x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>	non è presente un condominio
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>	
<i>Spese condominiali:</i>	
<i>Altro:</i>	

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

L'immobile non è soggetto a usi civici come pubblicato sul sito del Comune di Fiumicino che attesta l'assenza di usi civici sul territorio Comunale.
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile in Fiumicino Località Fregene Via Lungomare di Levante 47		<input type="text"/>

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Villino Via Lungomare di Levante 47	<input type="text"/>	atto di compravendita Notaio Paolo Farinero rep. 252316/41763 del 11.12.2015	Verbale di pignoramento trascritto a Roma 2 in data 11 ottobre 2023 ai numeri 55298/39269

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

<i>Descrizione:</i> nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	nessuno			
Contratti di locazione	nessuno			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

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

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

€/mq 12,8 x 78 mq= 998,40 €/mese

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Villino Via Lungomare di Levante 47 Fiumicino		Fg. 706 P.lla 2068 Sub. 507	1:1	<ul style="list-style-type: none"> Trascritto a Roma 2 in data 21 dicembre 2015 ai numeri 51501/36596

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Il bene è vendibile in unico lotto
Lotto unico

- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> il bene non è divisibile in quanto rappresenta una unità immobiliare non frazionabile sia dal punto di vista urbanistico che logistico.
--

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: villino

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiunta
Appartamento piano ...		mq	1	mq 48
Accessori	<i>Balconi e patio</i>	mq 19,90	0,3	mq 30
		mq 40,47	0,3	
	<i>Cantina</i>	mq 122,35	0,1	
			Superficie commerciale	mq 78

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

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Metodo comparativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture dei beni; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose. Viene utilizzato il metodo comparativo che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale

<p>complessiva in riferimento ai titoli edilizi verificati. Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche: La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.</p>																
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti												
Villino	Val. locali	Min. 2.000 ÷ Max. 5.500	€/mq 3.750	€/mq 3.500,00												
	OMI	Min. 2.350 ÷ Max. 3400	€/mq 2.875													
	BI	Min. 2.514 ÷ Max. 3.512	€/mq 3.013													
<p>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato – €/mq 3.500 x 0,909 = 3.182 €/mq</p>																
<p>Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 9,1 % e pertanto il parametro K di ponderazione è $K = 1 - 0,091 = 0,909$. (età del fabbricato, stato di manutenzione e conservazione, impianti, parcheggi, posizione) Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente K (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore massimo di zona Pm rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare <u>Il coefficiente unico di ponderazione calcolato:</u> $k = 0,909$ Si evidenzia che esistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale sia in termini di volume (ampliamento dell'immobile sul patio) che di destinazione d'uso di alcuni ambienti ed in particolare del piano interrato. Si rileva inoltre un'altezza del piano terra inferiore a 2,75 ml come indicato nella planimetria catastale. E' stata presa in considerazione la superficie reale del piano terra esclusi 13,79 mq in ampliamento non autorizzati come descritto nel paragrafo dedicato alla legittimità urbanistica e non sanabili (o comunque con titolo non verificabile in quanto non presenti gli elaborati grafici), l'interrato è stato considerato come locale deposito. Si evidenzia che poi saranno da scomputare le attività tecniche per eventuale ripristino dello stato dei luoghi, l'aggiornamento della planimetria catastale e l'elaborato planimetrico.</p>																
<p>-Valore di mercato compendio pignorato – metodo comparativo</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bene</th> <th>Mq</th> <th>€/mq</th> <th>Valore di mercato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Villino Via Lungomare di Levante 47</td> <td>78</td> <td>3.182</td> <td>€ 248.196,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Valore di Mercato in cifra tonda metodo comparativo</td> <td>€ 248.000,00</td> </tr> </tbody> </table>					Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	Villino Via Lungomare di Levante 47	78	3.182	€ 248.196,00	Valore di Mercato in cifra tonda metodo comparativo			€ 248.000,00
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato													
Villino Via Lungomare di Levante 47	78	3.182	€ 248.196,00													
Valore di Mercato in cifra tonda metodo comparativo			€ 248.000,00													
<p>Metodo del reddito Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto. Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore. Nel caso in questione il metodo del reddito comporta: - la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico; - la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione; - la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione. Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili residenziali compresi fra un minimo del 3,5% ad un massimo del 5,5% (borsino immobiliare). Il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto è stimato a pari a 3,75 % La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente: $V = R / r$ V = Valore di Mercato</p>																

<p>R = Reddito annuo lordo r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento Calcolo delle spese: vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 15% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo): Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito per il Lotto unico. Lotto unico – stima metodo del reddito Prezzo affitto appartamento €/mq 12,80</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affitto mensile: (12,80 €/mq x 78 mq) = €/mese 998,40 - reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato x 12,185 = € 12.165,50 - reddito annuo netto € 12.165,50 – 15% = € 10.340,67 - Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 3,75 % si ricava il valore dell'immobile: - $V = R / r = € 10.340,67 / 0,0375 = € 275.751,20$ <p>Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito V Tot_Lotto unico_Reddito = € 276.000,00</p>		
Valore di mercato in cifra tonda metodo del reddito € 276.000,00		
-Valore di mercato compendio pignorato – media metodo del reddito e metodo comparativo € 262.000,00		
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile Villino Via Lungomare di Levante 47		
Costo Regolarizzazione difformità € 3.000,00 per la SCIA comprensivi degli oneri, € 2.000,00 agibilità € 10.000,00 ripristino stato autorizzato € 1.100,00 presentazione delle nuove planimetrie catastali ed elaborato planimetrico	€ 16.100,00	
- Altri tipi di detrazione -		
<i>Descrizione:</i> correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% dell'importo stimato.		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto valore della regolarizzazione delle difformità e la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) -		
Lotto unico	€	Euro/00
Villino	221.310,00	221.000,00

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

<i>Descrizione metodo:</i>non pertinente.....	
Valore della nuda proprietà	<i>non pertinente</i>

Canale Monterano, li 05.04.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 Ing. Katia Merli

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

- 1-VISURA CATASTALE AGGIORNATA FIUMICINO
- 2-VISURA CATASTALE AGGIORNATA STORICA ROMA
- 3-ESTRATTO DI MAPPA
- 4-PLANIMETRIA VILLINO 2016
- 5- PLANIMETRIA VILLINO 2015
- 6- PLANIMETRIA VILLINO NOV 2015
- 7- PLANIMETRIA VILLINO 2009
- 8- ELABORATO PLANIMETRICO 2013
- 9- ELABORATO PLANIMETRICO 2012
- 10- ELABORATO PLANIMETRICO 2010
- 11- ELABORATO PLANIMETRICO 2008
- 12-ATTO DI PROVENIENZA
- 13-VISURA IPOTECARIA
- 14- NOTA ATTO DI ASSEGNAZIONE
- 15-PDC 44 / 2007
- 15° - ELABORATI GRAFICI PDC 44/2007
- 16- VOLTURA PDC 233 /2007
- 17- PERIZIA GIURATA INIZIO E FINE LAVORI
- 18-INIZIO E FINE LAVORI CERTIFICATI DAL COMUNE
- 19-CILA 2015 CON FINE LAVORI E ALTRA DOCUMENTAZIONE
- 20-DICHIARAZIONE IRREPERIBILITA' PDC 101/2009
- 21-ELABORATO GRAFICO
- 22- ELABORATO FOTOGRAFICO
- 23- CERTIFICATO STATO CIVILE