



STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA

ARCH. SARA PETRALLA

VIA G. DE LUZZI, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
C.F.L. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla@gmail.com
Pec: s.petralla@pec.archtm.it

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 249/2021**

PROMOSSA DA: **[REDACTED]**

CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **DOTT. F. VIGORITO**

C.T.U.: **ARCH. Sara PETRALLA**

CUSTODE: **AVV. Valerio MORINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMessa

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI





CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato



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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (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:

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, sezione Esecuzioni Immobiliari, ha nominato in data 24-11-2022 la sottoscritta Arch. Sara Petralla, residente in Civitavecchia via Leopoli, 28, con studio in via C. Debussy, 11, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 21832, come Esperto Estimatore dei seguenti immobili:

Immobile di civile abitazione sito in Fiumicino, via Fiumara 26.

La sottoscritta CTU ha svolto tutte le necessarie indagini presso i pubblici uffici, ed ha effettuato sopralluogo sui luoghi oggetto di contestazione in data 23-01-2023, alla presenza della **Sig.ra Irene MATTEA** in qualità di madre dell'esecutato che ha messo a disposizione l'immobile per le operazioni di misurazione e rilievo fotografico.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	24-11-2022	Accettazione telematica	
	Fascicolo telematico	24-11-2022	Consultazione telematica	
	Deposito perizia	-		
SISTER (Telematico)	Catasto	-	Planimetria catastale Visura planimetrica	
	Conservatoria		Già in atti	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	-	Aereofoto;	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	-	PTPR Web Gis	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato





			(Eventuale)
(COMUNE DI MANZIANA)	Urbanistica	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 369/S/98 del 27-11-1997 - Prot n. 0105292/87	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetria Catastale Visura planimetrica	
ANAGRAFE		Certificato di residenza Certificato di stato civile	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	In Allegato	
	Atto Ultraventennale	Già in atti	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
C/O IMMOBILE PIGNORATO	Sopralluogo	23-01-2023	Positivo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	-	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Si
	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	X			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X			
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile:** Appartamento sito in Fiumicino - Foglio 1059 - Part.IIa 146 - Sub. 4 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 5 Vani - Superficie catastale Tot. 117,00 mq escluse aree scoperte 110,00 mq - Piano 1 - Interno 1 - **vedi quesito 2.A)**



TRSCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma - Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 Reg Part. 43385 Reg. Gen. 60162 del 05-11-2021

A Favore: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**, con sede in Napoli - Ch. 05828140638

Contro: **CAPOLINI PATRIZIO**, nato a Roma il 19-01-1980, CF. CPLPR280A19H501E, titolare della piena proprietà.

Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Civitavecchia del 04-10-2021 Rep. 2324.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria Reg. Gen. 29254 Reg. part. 4771 del 20-07-2015

A favore: **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa** per Azioni con sede in Siena CF: 00884060326 che elegge domicilio in Siena Piazza Sallimboni 3;

Contro: **CAPOLINI PATRIZIO**, nato a Roma il 19-1-1980, CF. CPLPR280A19H501E per la piena proprietà - debito non dato di ipoteca **MATIAZZO IRENE**, CF. MTRN160037H501E - atto Russo Giannina del 16-07-2015 per € 390.000,00 di cui € 195.000,00 per sorte capitale. Durata 10anni.

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

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
CAPOLINI PATRIZIO	No
PROVENIENZA (I. F): gli immobili oggetto di pignoramento pervengono al sig. CAPOLINI PATRIZIO in virtù di Atto di compravendita a rogito Notaio Russo Giannina del 17-02-2009 trascritto a Roma 2 il 09-02-2009 Reg. part. n. 4860 dai sig.ri MATIAZZO EUGENIO (CF: MTTGNI56L041417M), MATIAZZO IRENE (CF. MTRN160037H501E) e MATIAZZO ALDO (CF. MTTLDA29R301021G) per la piena proprietà.	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Per effetto della morte di ALBERICI CAROLINA (CF. LBECLN30P21361M) avvenuta in data 15-11-2003 viene presentata denuncia di successione rep. 1/94 in data 13-05-2004 presso l'Ufficio del Registro di Roma e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - uff. Publ. Immobiliare di Roma 2 il 25-10-2004 Reg. Part. n. 36937 per la quota parte di 1/2 della piena proprietà al sig Ai sig. MATIAZZO ALDO sopra generalizzato e per la quota di 1/6 della piena proprietà ai sig.ri MATIAZZO EUGENIO e MATIAZZO IRENE , sopra generalizzati.	

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Residenza:

l'Esecutato risulta residente in Fiumicino, via delle Lampare 2/A

All'interno dell'immobile pignorato risulta risiedere il sig. **MATIAZZO ALDO** come da certificato di residenza già in Atti.

-e2 - Certificato di matrimonio:

Non Presente

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Appartamento facente parte di un maggior fabbricato istituito in condominio	
COMUNE	Fiumicino	
VIA / CIVICO	Via Fiumara 20	
PIANO	Primo - interno 1	
	UNITA AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Cucina	Mq 15,03
	Bagno	Mq 6,26
	Camera	Mq 13,60



Camera Patronale	Mq	16,25
Disimpegno	Mq	15,05
Ripostiglio	Mq	2,76
Soggiorno	Mq	27,58
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq	96,53

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Balconi	Mq 20,54

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola in Allegato

CONFINI

Nord:: Distacco su via Fiumara
Sud: Distacco su area privata
Ovest: Int. 2
Est: Distacco su area privata

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1059	146	4	2	A/2	3	5 Vani	Totale: mq 117 Escl. aree scoperte: mq 110	€ 761,77

Indirizzo: via Fiumara, 26

CARATTERISTICHE INTERNE

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato istituito in condominio;

L'immobile, contraddistinto all'interno 1, si sviluppa su un unico livello e risulta come di seguito distribuito: ingresso, camera d'letto, cucina abitabile, bagno, camera da letto matrimoniale ripostiglio e soggiorno.

La pavimentazione degli ambienti destinati a disimpegno e camera da letto è realizzata in "marmettoni" costituiti da graniglia di marmo dai toni rosso-marroni e dalla base chiara, mentre il soggiorno è realizzato con "marmettoni" costituiti da graniglia di marmo chiara su base rosso-marrone.

Il servizio igienico è risultato essere interamente maiolicato con piastrelle di gress porcellanato 20x20 color ocra fino all'altezza di 2,20 mt disposte in modo ortogonale al pavimento piastrellato con il medesimo rivestimento; il locale è composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (wc, bidet, lavabo e vasca)

Il locale destinato a cucina è risultato essere anch'esso interamente maiolicato con piastrelle in gress porcellanato 20x0 di colore giallo fino all'altezza di 2,20 mt, mentre la pavimentazione è realizzata in marmette dai toni del grigio.

Dalla cucina è possibile accedere mediante portafinestra ad un balcone che affaccia su area privata, mentre dal soggiorno è possibile accedere al balcone principale che affaccia su via Fiumara.

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e doppio vetro mentre le porte interne sono risultate essere in legno di colore bianco.

L'immobile è ben illuminato, fornito d'impianto elettrico, telefonico, idrico e fognario, è presente impianto di riscaldamento condominiale con elementi radianti in alluminio di colore bianco.

Non si rilevano impianti o finiture di particolare pregio.

L'immobile nel complesso si presenta con finiture di livello medio in medio stato di conservazione.

Non risultano, allo stato attuale, necessari interventi di manutenzione straordinaria, tuttavia emerge necessità di interventi di manutenzione ordinaria, all'atto del sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni nei locali destinati a





cucina e bagno.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile oggetto di stima si presenta in medie condizioni manutentive;

È situato al piano primo di un maggior fabbricato istituito in condominio, posto in zona residenziale all'interno del Comune di Fiumicino, ben collegata e facilmente raggiungibile.

La struttura portante è costituita in murature, con solai in laterocemento, le tamponature sono in muratura (tipo poroton), mentre le tramezzature sono in laterizi da 10 cm;

le facciate risultano essere realizzate con rivestimento in cortina.

All'appartamento è possibile accedere esclusivamente mediante le scale di pertinenza dell'immobile in quanto lo stesso è privo di ascensore.

Nel complesso l'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione e non necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Quesito 2.B)

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

L'Immobile pignorato non risulta essere soggetto ad esenzione d'imposta.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta censito all'NCEU del Comune di Fiumicino, foglio 1059, Particella 146, Sub 4.

Relativamente al pignoramento si precisa che l'immobile è correttamente indicato in atti, per completezza si allega il certificato storico catastale del compendio pignorato.

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

-a1: NON RILEVATE

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

All'atto del sopralluogo è emerso che il fabbricato risulta contraddistinto dal civico 20 e non 26 come invece catastalmente individuato.

E' stata effettuata richiesta di variazione toponomastica tramite Contact Center, come da attuale prassi definita dall'Agenzia delle Entrate, registrata in data 09-05-2024, in Allegato

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'immobile e le relative pertinenze risultano correttamente individuate;

In allegato planimetrie e visure catastali



4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona B – Sottozona B2a “zone di completamento edilizio ai fini del risanamento e della bonifica ambientale”

Isola Sacra

PTPR Regionale

Strumento urbanistico regionale:

Tavola A – Paesaggio degli insediamenti urbani

Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto. g

Tavola B – Beni dichiarativi – lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D. Lgs 42/2004

Tavola C – Beni del patrimonio naturale – Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)

Direttiva comunitaria 79/409/CEE

DGR 2146 del 19-03-1996 – DGR 651 del 19-07-2005

Tavole grafiche in Allegato

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L’appartamento oggetto di esecuzione risulta sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 369/S/98 del 27-11-1997 - Prot n. 0105292/87

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non presente

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Difformità edilizie:

Non rilevate

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

A seguito di contatti con l’attuale amministratore di Condominio, ~~_____~~ è stato appurato che l’esecutato è proprietario di 71,00 millesimi dell’edificio;

Le spese condominiali annuali per l’appartamento oggetto di esecuzione sono pari a 1.233,40 €/anno;

L’amministratore precisava altresì che sussiste insoluto a carico dell’esecutato di € 1.220,34.



In allegato quanto ricevuto

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non rilevati.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile pignorato		X*
all'atto del sopralluogo l'immobile è stato dichiarato essere occupato dal sig. MAURIZIO ALDO in comodato d'uso "verbale".		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 1059 P.lla 146 Sub. 4	CAPOLINI PATRIZIA	Atto di compravendita a rogito Notaio Russo Gianluca del 17-02-2009 trascritto a Roma 2 il 09-02-2009 Reg. part. n. 4860 dai sig.ri MAURIZIO ALDO (CF: MAURIZIO ALDO) e MAURIZIO ALDO (CF: MAURIZIO ALDO) e MAURIZIO ALDO (CF: MAURIZIO ALDO) al sig. CAPOLINI PATRIZIA per la piena proprietà.	Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 Reg Part. 43385 Reg. Gen. 60162 del 05-11-2021 Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Civitavecchia del 04-10-2021 Rep. 2324. Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare

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

Non presenti

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Non rilevato

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

-

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:

MA

ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA

ARCH. SARA PETRALLA

VIA C. DEGUBBY, 11 - 00098 CIVITAVECCHIA (RM)
TEL. 0747 634415
E-MAIL: sara.petralla@gmail.com
PROF.S.PETRALLA@PEC.ARCHITM.IT

Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile Pignorato	[REDACTED]	Foglio 1059 P.la 146 Sub. 4	1/1	Atto di compravendita a rogito Notaio Russo Gianluca del 17-02-2009 trascritto a Roma 2 il 09-02-2009 Reg. part. n. 4860 dai sig.ri MATTAZZO EUGENIO (CF: [REDACTED]), MATTAZZO IRENE (CF: [REDACTED]) e MATTAZZO ALDO (CF: [REDACTED]) al sig. CAPOLENI PATRIZIO per la piena proprietà.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Il bene in questione costituisce unico Lotto D'asta

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

L'immobile risulta indivisibile in quanto trattasi di appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato istituito in condominio, non frazionabile ne autonomamente utilizzabile nell'ipotesi di frazionamento

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: X

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile: Appartamento facente parte di maggior fabbricato istituito in condominio	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	Mq 110,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 110,00
Accessori Terrazzo	mq 20,54	30%	Mq 7,00
Superficie commerciale			Mq 117,00

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

Per determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:

- Destinazione d'uso
- Zona di ubicazione dell'immobile;
- Epoca di costruzione aspetto esterno dell'edificio
- Coefficiente di piano
- Consistenza dell'immobile
- Distribuzione degli spazi
- Tipo di orientamento/luminosità
- Affacci

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0c8b3a9e07c



<ul style="list-style-type: none"> - <i>Regolarità urbanistica e catastale</i> - <i>Calore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari)</i> - <i>Inoltre, quanto attiene quest'ultimo punto si sono consultate fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare e in particolare:</i> - <i>Quotazioni Osservatorio Immobiliare anno 2023 1° semestre</i> - <i>Borsa immobiliare di Roma</i> - <i>Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio</i> <p><i>Agenzie immobiliari locali</i></p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1.800,00 Max. 1.950,00	€/mq 2.770,00	€/mq 2.500,00
	OMI	Min. 1.900,00 Max. 2.700,00	€/mq 3.250,00	
	BI	Min. 1.270,00 Max. 1.864,00	€/mq 1.567,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p><i>Descrizione metodo:</i> Effettuata la media ponderata tra i valori massimi e minimi di mercato rilevati dai sopracitati enti, effettuato sopralluogo in sito e visto lo stato di conservazione del bene pignorato e le caratteristiche interne ed esterne dello stesso, si è reputato di utilizzare come prezzo unitario il valore medio di € 2.500,00 decurtato del 30% per un importo totale al mq di € 1.750,00.</p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile pignorato	117,00	€ 1.750,00	€ 204.750,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 204.000,00	

*La presente CTU è stata inviata per eventuali osservazioni e/o note ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore ed al custode come da incarico.
Alla data odierna nessuna osservazione e/o nota è pervenuta alla scrivente.*

Civitavecchia, li 10-05-2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Sara Petralla



A

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA

ARCH. SARA PETRALLA

VIA E. DEBURY, 11 - 30053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla@gmail.com
Pec: s.petralla@pec.caronim.it

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- *Allegato 1: Visure Catastali*
- *Allegato 2: Planimetria catastale*
- *Allegato 3: Documentazione fotografica*
- *Allegato 4: Rilievo*
- *Allegato 5: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 369/S/98 del 27-11-1997 - Prot n. 0105292/87*
- *Allegato 6: Variazione toponomastica – Visura Catastale attuale*
- *Allegato 7: Parametri di stima*
- *Allegato 8: Relazione GU – 25.02.2008*
- *Allegato 9: Riassunto beni periziati*
- *Allegato 10: Relazione ristretta*

