

# Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **RGE 129/2024**  
PROMOSSA DA: **AMCO – Asset Management Company S.p.A.**  
CONTRO: **Benucci Massimo/Lapis Lorenza**

---

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio  
CTU: Arch. Lucia Domenica Simeone  
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Claudia Di Brigida

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

# INDICE

|  |    |
|--|----|
| <b>CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.</b> .....   | 3  |
| <b>CAPITOLO 2-PREMESSA</b> .....   | 5  |
| <b>CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....  | 6  |
| <b>CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.</b> .....   | 7  |
| RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO ..... | 7  |
| RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO. ....  | 8  |
| RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....  | 9  |
| RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA .....   | 10 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....  | 11 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....   | 11 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI .....   | 12 |
| RISPOSTA AI QUESITO N.14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....  | 12 |
| RISPOSTA AL QUESITO N.16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....   | 13 |
| <b>CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI</b> .....   | 15 |

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

### Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

#### QUESITO N.1

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.

#### QUESITO N.2

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:

- **In primo luogo**, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato **oppure** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo 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 trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo 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.

- **In secondo luogo**, 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).

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.

- **In terzo luogo**, 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. 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 G.E.

#### QUESITO N.3

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

#### QUESITO N.4

Predisponga, 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 di trascritto il...

#### QUESITO N.5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

### Descrizione dell'immobile pignorato

#### QUESITO N.6

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.), 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.*

### Storia e identificazione catastale

#### QUESITO N.7

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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

#### QUESITO N.8

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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

### Situazione urbanistica

#### QUESITO N.9

Indichi 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.

## Titoli edilizi

### **QUESITO N.10**

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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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.

## Verifica dei procedimenti giudiziari

### **QUESITO N.11**

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## Occupazione dell'immobile pignorato e assegnazione della casa coniugale

### **QUESITO N.12**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

## Vincoli, oneri condominiali, usi civici

### **QUESITO N.13**

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; **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.

## Individuazione dei lotti

### **QUESITO N.14**

Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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. 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 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**. 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.

### **QUESITO N.15**

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

## Stima degli immobili pignorati

### **QUESITO N.16**

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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai 9 anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti nei precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima 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.

## CAPITOLO 2-PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Lucia Domenica Simeone, nata a Sant'Arcangelo (PZ) il 11/12/1966 e residente a Ladispoli con studio in via dei Campi Fioriti 11/C, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 20308 sezione A, all'Albo Nazionale CTU al n. 14 del 05/02/2024, proveniente dall'Albo CTU del Tribunale Ordinario di Civitavecchia al n. 6 del 28/05/2018, nominata C.T.U. Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 2 agosto 2024 ed accettazione telematica dell'incarico del 16 agosto 2024, in accordo con il nominato Custode Avv. Claudia Di Brigida fissava l'inizio delle operazioni peritali al 29/08/2024, verificato che gli esecutati erano impossibilitati ad essere presenti, veniva fissato un secondo appuntamento per il 9 settembre 2024.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto Esperto Stimatore ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'Intestato Tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si compone di n. 15 pagine e n. 15 allegati.

[L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice](#)

## CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE               |   |  |   |          |
|--------------------------------|---|--|---|----------|
| DEPOSITI TELEMATICI e RICERCHE | UFFICIO/ATTIVITÀ                        | DATA                                   | ESITO   | ALLEGATI |
| PST GIUSTIZIA                  | Giuramento                              | 16 agosto 2024                         |   |          |
|                                | Fascicolo telematico                    | Varie date                             | Consultazioni periodiche  |          |
|                                | Deposito perizia                        | 31 dicembre 2024                       |   |          |
| SISTER                         | Catasto                                 | 16-22 agosto 2024<br>26 settembre 2024 | Mappa, elaborato planimetrico e visure catastali Roma e Fiumicino | ALL. A   |
|                                | Conservatoria                           | 22 agosto 2024                         | Ispezioni ipotecarie e trascrizione atto di divisione             | ALL. B   |
| GOOGLE                         | Inquadramento Territoriale              | Settembre 2024                         |   |          |
| P.T.P.R.                       | Ricerca vincoli territoriali            | Settembre 2024                         |   |          |
| QUOTAZIONI                     | Verifica bollettini OMI e valori locali | Novembre 2024                          | Quotazioni ufficiali  | ALL. C   |

| ACCESSO AGLI ATTI   |                                  |   |          |
|---------------------|----------------------------------|---|----------|
| UFFICI              | UFFICIO/ATTIVITÀ                 | ESITO                                       | ALLEGATI |
| COMUNE DI FIUMICINO | Urbanistica                      | Titoli edilizi e atto d'obbligo             | ALL. D   |
|                     | Condoni                          | Attestazione assenza di condoni             | ALL. E   |
|                     | Ispettorato abusivismo edilizio  | Richiesta (non evasa)                       | ALL. F   |
|                     | Polizia Locale                   | Richiesta protocollata (non evasa)          | ALL. G   |
| SIPRE               | Archivio Direzione Edilizia Roma | Attestazione assenza Titoli edilizi         | ALL. H   |
| AGENZIA ENTRATE     | Ufficio del Territorio           | Richiesta Visura planimetrica (non evasa)   | ALL. I   |
| ARCHIVIO NOTARILE   | Atti                             | Atto di divisione                           | ALL. L   |
| ANPR                | Anagrafe                         | Certificato di Stato Civile e di Matrimonio | ALL. M   |
| COMUNE DI ROMA      | Ufficio anagrafe                 | Estratto di Matrimonio                      | ALL. N   |

| ATTI DI INTERESSE          |              |                  |                        |          |
|----------------------------|--------------|------------------|------------------------|----------|
| RIUNIONI/INCONTRI          | MOTIVO       | DATA             | ESITO                  | Allegato |
| FIUMICINO                  | Sopralluoghi | 29 agosto 2024   | Verbale di sopralluogo | ALL. O   |
|                            |              | 9 settembre 2024 | Elaborati grafici      | ALL. P   |
|                            |              |                  | Elaborato fotografico  | ALL. Q   |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza      | 21 gennaio 2025  |                        |          |

## CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

**RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5** ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

| COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.   |                  |                                  |                      |   |
|---|------------------|----------------------------------|----------------------|---|
| Abitazione in villino Via Marina di Sorso, 22 – P. T. e P.P., int. 2 – loc. Fregene - Fiumicino (RM)  | Presente in atti | Data indagine                    | Non presente in atti | Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)                                  |
| <b>Certificato Ipotecario</b>   |                  |                                  | X                    |   |
| <b>Certificazione notarile</b>  | X                | Nel ventennio fino al 28.06.2024 |                      | La certificazione notarile risulta completa, risale ad un atto derivativo oltre il ventennio. |
| CERTIFICATO DI STATO CIVILE   |                  |                                  |                      |   |
| Il creditore precedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile degli esecutati, pertanto il Custode giudiziario avv. Claudia Di Brigida in data 24 settembre 2024 dall'ANPR ha estratto copia anche del Certificato di Matrimonio ( <b>ALL. M</b> ) da cui risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio il 03/09/1977 a ROMA (RM) - Atto N. 1617 parte 2 serie A - anno 1977 - Comune di ROMA (RM). Il CTU ha fatto richiesta al Comune di Roma dell'estratto di Matrimonio da cui si riscontra l'assenza di annotazioni ( <b>ALL. N</b> ). |                  |                                  |                      |   |
| ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI  |                  |                                  |                      |   |
| IPOTECHE  |                  |                                  |                      |   |
| <b>FORM. 26320/4354</b> del 06/06/2016 – Iscrizione ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo - Atto Equitalia Sud Spa di Roma, rep. 6224/9716 del 06/06/2016 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2. F/Equitalia Sud Spa C. F. 11210661002<br>C/ <b>Benucci Massimo C.F. BNCMSM55L13A390X</b> (50% della piena proprietà)<br>Immobile sito in Fiumicino, via Marina di Sorso 22, int. 2; NCEU foglio 708, part. 704, sub 2.   |                  |                                  |                      |   |
| <b>FORM. 40901/9883</b> del 01/07/2010 – Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2. Atto notaio Gallucci Claudio rep. 27581/15185 del 30/06/2010. F/ <b>Monte dei Paschi di Siena Spa sede di Siena C. F. 00884060526</b><br>C/ <b>Lapis Lorenza C.F. LPSLNZ57E67H501D</b> (½ della piena proprietà) – <b>Benucci Massimo C.F. BNCMSM55L13A390X</b> (½ della piena proprietà)<br>Immobile sito in Fiumicino NCEU foglio 708, part. 704, sub 2.     |                  |                                  |                      |   |
| PIGNORAMENTI  |                  |                                  |                      |   |
| <b>FORM. 35750/26397</b> del 28/06/2024 - Verbale di Pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia Rep. 1525 del 18/05/2024, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2<br>F/ <b>Amco-Asset Management Company Spa sede di Napoli C. F. 05828330638</b><br>C/ <b>Lapis Lorenza C.F. LPSLNZ57E67H501D</b> (1/1 della piena proprietà) – <b>Benucci Massimo C.F. BNCMSM55L13A390X</b> (1/1 della piena proprietà)<br>Immobile sito in Fiumicino NCEU foglio 708, part. 704, sub 2.                         |                  |                                  |                      |   |
| SEQUESTRI   |                  |                                  |                      |   |
| Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.  |                  |                                  |                      |   |
| DOMANDE GIUDIZIALI  |                  |                                  |                      |   |
| Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.   |                  |                                  |                      |   |
| SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO   |                  |                                  |                      |   |
| Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.  |                  |                                  |                      |   |

## ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

AI SOGGETTI DEBITORI NELLA PROCEDURA: **LAPIS LORENZA** nata a ROMA (RM) il 27/05/1957, C.F. LPSLNZ57E67H501D, è pervenuta la proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni, e a **BENUCCI MASSIMO** nato a AREZZO (AR) il 13/07/1955, C.F. BNCMSM55L13A390X per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Perissinotto Lina del 31 marzo 2004 rep. n. 15711 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 24 aprile 2004 al n. di R.G. 21420 e n. R.P. 13368 da **LAPIS LUCILLA** nata a Roma il 27 maggio 1957 C.F. LPSLLL57E67H501Z per i diritti pari ad 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **MUSSARI FRANCESCO** nato a Maida (CZ) in data 30 maggio 1955 C.F. MSSFNC55E30E834L per i diritti pari ad 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **LAPIS LORENZA** nata a ROMA (RM) il 27/05/1957, C.F. LPSLNZ57E67H501D, per i diritti pari ad 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **BENUCCI MASSIMO** nato a AREZZO (AR) il 13/07/1955, C.F. BNCMSM55L13A390X per i diritti pari ad 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

### ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Atto di divisione del Notaio PERISSINOTTO LINA del 31 marzo 2004 rep. n. 15711, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 24 aprile 2004 al n. di R.G. 21420 e n. R.P. 13368 (ALL. L).

## RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un'abitazione posta al piano terra e piano primo in un villino bifamiliare ubicato in località Fregene del Comune di Fiumicino (RM).

| DESCRIZIONE APPARTAMENTO         |  |                         |
|----------------------------------|--|-------------------------|
| COMUNE                           | Località Fregene – Comune di Fiumicino (RM)  |                         |
| VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO         | Via Marina di Sorso 22, piano terra e piano primo, int. 2                                |                         |
|                                  | UNITA' AMBIENTALE  | SUPERFICIE CALPESTABILE |
| PIANO TERRA                      | Bagno  | Mq 3,34                 |
|                                  | Cucina   | Mq 7,42                 |
|                                  | Ingresso/soggiorno/pranzo  | Mq 34,73                |
| PIANO PRIMO                      | Bagno  | Mq 3,96                 |
|                                  | Disimpegno   | Mq 4,38                 |
|                                  | Camera 1   | Mq 14,48                |
|                                  | Camera 2   | Mq 10,52                |
|                                  | Camera 3   | Mq 8,66                 |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE   |  | Mq 87,49                |
| TOTALE SUPERFICIE LORDA          |  | <b>Mq 106,70</b>        |
| PERTINENZE                       |  |                         |
|                                  | UNITA' AMBIENTALE  | SUPERFICI LORDE         |
| PIANO TERRA                      | Corte esclusiva  | Mq 263,23               |
|                                  | Portico 1  | Mq 13,61                |
|                                  | Portico 2  | Mq 20,58                |
|                                  | Portico 3  | Mq 6,99                 |
| PIANO PRIMO                      | Balcone 1  | Mq 2,65                 |
|                                  | Balcone 2  | Mq 7,68                 |
| PIANO SEMINTERRATO               | Utilizzato ad uso abitativo senza i requisiti di abitabilità e privo di titolo edilizio. |                         |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE GRAFICA | <b>ALL. P</b> - Elaborato grafico - Rilievo del 9 settembre 2024                         |                         |
| RILIEVO FOTOGRAFICO              | <b>ALL. Q</b> - Elaborato fotografico - Rilievo del 9 settembre 2024                     |                         |
| CONFINI APPARTAMENTO             |  |                         |

L'appartamento confina con Via Marina di Sorso, int. 1, distacco, salvo altri.

#### DATI CATASTALI APPARTAMENTO

| foglio | p.lla | sub. | categoria | classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita catastale |
|--------|-------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|
| 708    | 704   | 2    | A/7       | 3      | 7,5 vani    | -----                | € 1.316,97        |

**INDIRIZZO:** Via Marina di Sorso n. 22, piano terra e primo, int. 2 – 00054 località Fregene - Fiumicino (RM)

#### CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è distribuito su due livelli posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo di un villino bifamiliare contraddistinto con il numero di int. 2. L'abitazione al piano terra è costituita da un ingresso/soggiorno/pranzo, bagno e cucina, oltre 3 ampi portici; una scala interna porta al piano superiore dove un piccolo disimpegno conduce nelle tre camere dotate di balconi e nel bagno. L'immobile si presenta in condizioni scadenti, le finiture sono di tipo civile e risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione e non risultano essere state oggetto di ristrutturazione recente. Lo stato manutentivo è scarso, emerge un distacco di intonaco presente principalmente sul soffitto e pareti della cucina con presenza di muffa nel bagno del piano terra. Le pareti sono tinteggiate, nei bagni e nella cucina vi è il rivestimento in ceramica. Gli impianti risultano anch'essi datati: l'impianto di riscaldamento (non in uso da circa 5 anni) è autonomo con elementi radianti in alluminio ed è alimentato con caldaia a gas anche per l'acqua calda sanitaria, detta caldaia è ubicata nel portico a cui si accede dal locale cucina; l'impianto di raffrescamento/riscaldamento è costituito da 4 condizionatori inverter, di cui solo 2 funzionanti; l'impianto a gas per uso domestico è costituito da una bombola a gas ubicata esternamente nel portico. Tutte le porte sono in legno tamburato, l'ingresso è costituito da una porta/finestra, mentre gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e imposte esterne anch'esse in alluminio.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'abitazione si trova all'interno di un villino bifamiliare ubicato in località Fregene nel Comune di Fiumicino (RM) e dista circa 1,5 km dal mare. Al villino si accede da un cancello carrabile ed uno pedonale da via Marina di Sorso, è circondato da una corte esclusiva in parte pavimentata ed in parte a giardino, alcuni gradini conducono al piano terra dell'appartamento. Anche le condizioni dell'esterno risultano abbastanza degradate e necessitano di interventi di manutenzione. Nella corte è presente un manufatto in legno e si rileva l'accesso ad un locale seminterrato adibito ad appartamento con ingresso indipendente, dotato di finestre a nastro di cui non vi è presenza nel titolo edilizio rilasciato dall'Ente.

#### MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Non risulta costituito alcun condominio.

#### CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

La vendita immobiliare riguarda un fabbricato abitativo e non strumentale pertanto non risulta soggetta ad IVA. Inoltre non rientra in alcuna eccezione prevista dall'art. 10, visto che trattasi di vendita da soggetto privato.

### **RISPOSTA AI QUESITI N.7-8** STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'appartamento risulta correttamente individuato.

#### DIFFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

-----

#### ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa catastale non risulta depositata nel fascicolo telematico, pertanto è stata estratta dal CTU e l'immobile risulta correttamente inserito.

#### AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

L'esperto Stimatore constatato che catastalmente non era presente la planimetria dell'immobile sia nel Comune di Fiumicino che nel Comune di Roma (Comune di provenienza), ha estratto copia del solo elaborato planimetrico all'UTE del Comune di Roma e ha fatto richiesta all'Agenzia del Territorio per acquisire la planimetria; in data 06/09/2024 con nota

prot. 213274 (ALL. I) è stato comunicato che il servizio di rilascio certificazioni catastali di documentazione cartacea d'archivio ... è temporaneamente sospeso, ad oggi non è stato ancora ripristinato. Da una planimetria ricevuta dal debitore esecutato si riscontra che l'immobile è rappresentato conformemente al titolo edilizio rilasciato. Secondo quanto trattato ai successivi quesiti 9-10 si potrà rendere necessario presentare un aggiornamento catastale che rispetti il nuovo titolo edilizio.

**Costi:** sarà necessario presentare una planimetria per nuova distribuzione grafica tramite il sistema telematico DOCFA. Si ipotizzano costi comprensivi di reversale e onorario del tecnico che presenterà la pratica pari ad € 1.000,00 (salvo maggior calcolo ogni altro onere di competenza specifica)

**TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

**€ 1.000,00**

## RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il bene ricade in Zona B Edificabile di Completamento (Tav. 10p) – Completamento a ville di tipo B (art. 19 NTA) del Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio di Fregene di cui alle Modifiche ai sensi dell'art. 1bis della legge R. L. n. 36/87 e ss.mm.ii., approvate con D. G.C. n. 31 del 22/02/2018 e ss.mm.ii. **ALL. D**

### TITOLI EDILIZI

L'esperto estimatore ha fatto regolare richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiumicino ed ha reperito tutta la documentazione da cui si evince che l'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| C.E. n. 1411.C       | 17/11/1986            |
| Rinnovo C.E. n. 18.C | 27/03/1993            |
| Fine lavori          | 16/02/1996            |
| Agibilità            | Non risulta richiesta |

### VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

#### DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI

ABITAZIONE IN VILLINO loc. Fregene - Fiumicino (RM) F. 708 part. 704 sub. 2

#### Difformità edilizie

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato:

1. AMPLIAMENTO SUPERFICIE DEL PORTICO 2 (risulta di 11,82 mq da progetto e 18,74 mq allo stato attuale);
2. MODIFICA DELLA SAGOMA DEL PORTICO 3;
3. REALIZZAZIONE N. 2 SCALE DI COMUNICAZIONE TRA i PORTICI 1 e 2 e il GIARDINO;
4. MODIFICA PROSPETTICA per finestre modificate nella grandezza;
5. MANUFATTO IN LEGNO posto sulla corte privo di titolo e posizionato sul confine;
6. REALIZZAZIONE di un PIANO SEMINTERRATO non previsto nel titolo edilizio.

Si fa presente che le difformità risultano in zona a vincolo paesaggistico.

#### Sanabilità

Non risultano applicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata legge ed anche alle successive proroghe.

In quanto ai punti da 1 a 4 si ritiene che sia possibile regolare le difformità presentando un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica regolamentata dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e successivamente, dopo aver ricevuto il nullaosta si potrà presentare la pratica di Scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 37.

In quanto al punto 5 non risulta alcun titolo edilizio e risulta posto sul confine, in contrasto a quanto stabilito dalle NTA del PRG che prevedono la presenza di eventuali manufatti se posti a 5 m dai confini. In ogni caso, non risultando per esso titoli autorizzativi ed essendo anche zona a vincolo paesaggistico, tale manufatto dovrà essere rimosso.

In quanto al punto 6 si ritiene che tale realizzazione andrà rimossa o tombata. La rimozione non è possibile senza compromettere la parte strutturale dell'edificio realizzata in conformità. Una possibile soluzione, approfittando della circostanza che si tratta di un volume interrato, potrebbe essere quella della "tombatura" (interventi di edilizia libera riportati all'art. 6, comma 1, lettera e-ter del D.P.R. 380/2001) intendendo la sigillatura totale dei locali attraverso il

riempimento del volume, allo scopo di renderli inaccessibili e non idonei a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabile, chiudendo la scala di accesso al vano interrato situata nella corte e tutte le finestre realizzate impropriamente. Con la prima ipotesi, si rimuove l'abuso, con la seconda si inibisce esclusivamente il suo utilizzo. **Si precisa che il riempimento con terreno di un volume interrato non può equipararsi alla "rimozione", demolizione o al ripristino dello stato dei luoghi. Per entrambe le soluzioni è necessario che la opportuna decisione sia definita da un tecnico strutturista che possa valutare quale sia la soluzione più appropriata ed i relativi costi.**

#### Costi

In quanto ai punti da 1 a 5

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004.

SCIA IN SANATORIA in base all'art. 37 del T.U. n. 380 del 2001.

Di seguito vengono indicate sommariamente la sanzione, che dovrà essere poi stabilita dal Responsabile del Procedimento dell'Ente al momento dell'istruttoria della pratica, e le spese tecniche ed accessorie:

- ✓ Sanzione stimata (di cui DPR 380/01 art. 37) comprensiva della modifica prospettica € 1.500,00;
- ✓ Spese tecniche per pratica edilizia (SCIA in SANATORIA), diritti comunali e contributi € 2.000,00
- ✓ Presentazione per richiesta agibilità: si ipotizzano pari ad € 1.000,00.  
(salvo maggior calcolo ogni altra sanzione e onere di competenza specifica)
- ✓ Rimozione manufatto e trasporto in discarica del materiale di risulta si stima forfettariamente pari ad € 500,00.

In quanto al punto 6 l'esperto ritiene di non poter quantificare tale costo che rimette all'esito di una valutazione strutturale per i motivi sopra spiegati della rimozione o tombatura del piano seminterrato.

**TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE € 6.000,00**

#### RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

##### VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori procedimenti giudiziari.

#### RISPOSTA AL QUESITO N.12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

##### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

| Immobile   | Libero | Occupato                            |
|--|--------|-------------------------------------|
| Abitazione in Via Marina di Sorso, 22 – loc. Fregene – Fiumicino |        | Immobile occupato dagli intestatari |

##### POSSESSO DELL'IMMOBILE

| Immobile  | Intestatari                      | Titolo Legittimante Il Possesso  | Trascrizione Del Pignoramento                      |
|---|----------------------------------|--|--|
| Abitazione in villino Via Marina di Sorso, 22 – Piano terra e primo – loc. Fregene – Fiumicino (RM) | Benucci Massimo<br>Lapis Lorenza | Atto di divisione Notaio PERISSINOTTO LINA del 31/03/2004 rep. n. 15711, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 24/04/2004 R.G. 21420 e R.P. 13368. | Trascrizione del 28/06/2024 R.G. 35750, R.P. 26397 |

##### ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Custode nominato avv. Claudia Di Brigida ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Roma 7 - Acilia con nota n. 256388/2024 da cui risulta nessuna locazione in essere.

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Assegnazione casa coniugale | L'ipotesi non sussiste |
|-----------------------------|------------------------|

**RISPOSTA AL QUESITO N.13** VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

| VINCOLI SUI BENI PIGNORATI  |         |
|---|---------|
| VINCOLO ARTISTICO   | Nessuno |
| VINCOLO STORICO   | Nessuno |
| VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ   | Nessuno |
| VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ   | Nessuno |
| ONERI CONDOMINIALI  |         |
| Non risulta costituito alcun condominio.  |         |
| DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI   |         |
| L'Area Pianificazione del Territorio del Comune di Fiumicino nel Verbale della seduta della Conferenza di Servizi del 10 giugno 1999 attesta che <i>in tutto il territorio del Comune di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici.</i>   |         |
| ALTRI VINCOLI   |         |
| Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2:<br><u>Tavola A</u> - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO: l'area ricade nel <i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i> ;<br><u>Tavola B</u> – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 del D. Lgs 42/2004; Beni dichiarativi: lett. c) e d) <i>beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche</i> (art. 8 NTA).<br><u>Tavola C</u> - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE – <i>Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali</i> (Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 e DGR 1100/2002).   |         |
| ATTO D'OBBLIGO (ALL. D)   |         |
| Notaio Maurizio Prato rep. 21603/2075 del 15/01/1986, registrato a Roma il 27/01/1996 al n. 3911 serie 1B - Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma e a carico dei sigg. [REDACTED] M. [REDACTED] a [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>che si impegnano:  |         |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano rialzato;</li> <li>2. a vincolare l'area occorrente di metri quadrati 750 (settecento cinquanta) circa a servizio della progettata costruzione;</li> <li>3. a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 40 (quaranta) a parcheggio a servizio dell'edificio, ed a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta) nonché a porre a dimora numero quattro (4) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro virgola cinquanta) e a salvaguardare le alberature eventualmente presenti.</li> </ol> |         |
| I comparanti sono a conoscenza che non ottemperando agli impegni sopra indicati e che graveranno come oneri reali sulla proprietà, il Comune di Roma adotterà i provvedimenti del caso <u>non esclusa la revoca della concessione.</u>  |         |

**RISPOSTA AI QUESITO N.14-15** INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

| VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO   |                          |                            |            |  |
|--|--------------------------|----------------------------|------------|--|
| Notifica atto di pignoramento 18/05/2024   |                          |                            |            |  |
| Immobili   | Intestatari              | Beni (F., p.la, sub)       | Quota      | Trascrizione del titolo di proprietà   |
| Abitazione in villino –<br>Via Marina di Sorso n.<br>22, int. 2 loc. Fregene –<br>Fiumicino (RM) | [REDACTED]<br>[REDACTED] | F. 708 part. 704<br>sub. 2 | 1/1<br>1/1 | Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di<br>Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in<br>data 24 aprile 2004 R.G. 21420 e R.P.<br>13368, rep. n. 15711 del 31/03/2004. |
| PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ   |                          |                            |            |  |

Sebbene si ritiene che l'immobile possa essere divisibile in base alle sue superfici, non risulta conveniente suddividerlo in quanto i due piani non hanno una loro autonomia abitativa per cui dovrebbero essere creati dei servizi e inoltre mancherebbero gli accessi autonomi; i costi per creare tali autonomie comporterebbero dei costi tali che inciderebbero negativamente sul valore dell'immobile, per cui non si ritiene vantaggioso predisporre frazionamenti.

### VENDITA DEI BENI PIGNORATI

La vendita sarà effettuata in un unico lotto d'asta.

### RISPOSTA AL QUESITO N.16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Stimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale risultante dalla superficie lorda secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138: ABITAZIONE superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni, al 50% dei muri perimetrali in comunione; PERTINENZE:

- ❖ **BALCONI/PORTICI:** pertinenza comunicante con i vani principali ponderata al 30% comunicanti con i locali principali, la superficie eccedente i 25 metri quadrati viene ponderata con coefficiente pari al 10%.
- ❖ **AREE SCOPERTE:** ponderazione al 10% per la superficie corrispondente a quella principale e al 2%, quella eccedente, determinando la superficie commerciale di seguito riportata:

| SUPERFICIE COMMERCIALE                             |                 |                  |       |   |   |                         |
|--|-----------------|------------------|-------|---|---|-------------------------|
| IMMOBILE   |                 | SUP. LORDA<br>mq |       | RAGGUAGLIAMENTO<br>(DPR n. 138/1998)                    |   | SUP. RAGGUAGLIATA<br>mq |
| ABITAZIONE IN VILLINO<br>PIANO TERRA E PIANO PRIMO |                 | 106,70           |       | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti            |   | 106,70                  |
| ACCESSORI<br>P.T.                                  | Portico 1       | 13,61            | 51,51 | 30% la superficie<br>entro i 25 mq                      | 10% la superficie<br>eccedente i 25 mq          | 10,15                   |
|  | Portico 2       | 20,58            |       |   |   |                         |
|  | Portico 3       | 6,99             |       |   |   |                         |
| ACCESSORI<br>P.P.                                  | Balcone 1       | 2,65             |       |   |   |                         |
|  | Balcone 2       | 7,68             |       |   |   |                         |
| ACCESSORI<br>P.T.                                  | Corte esclusiva | 263,23           |       | 10% superficie<br>corrispondente a<br>quella principale | 2% superficie<br>eccedente quella<br>principale | 13,67                   |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE mq</b>                   |                 |                  |       |   |   | <b>130,52</b>           |

### METODI DI STIMA UTILIZZATI

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale, pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato, si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al VALORE DI MERCATO e in base alla CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel primo semestre 2024.

### METODO 1: VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari ricadenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

| TIPOLOGIA IMMOBILE    | MERCATI DI RIFERIMENTO | Valori di mercato €/mq |            |            | Prezzo unitario con arrotondamenti |
|-----------------------|------------------------|------------------------|------------|------------|------------------------------------|
|                       |                        | Min.                   | Max        | Val. medio |                                    |
| ABITAZIONE IN VILLINO | OMI (1° semestre 2024) | 2.450,00 €             | 3.500,00 € | 2.975,00 € | €/MQ                               |

|   |             |            |            |            |          |
|---|-------------|------------|------------|------------|----------|
| Superficie mq <b>131</b>                    | VAL. LOCALI | 2.900,00 € | 3.700,00 € | 3.300,00 € | 3.138,00 |
| <b>STIMA VALORE DI MERCATO € 411.078,00</b> |             |            |            |            |          |

### METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei "mercati ufficiali" e delle "valutazioni locali" dell'area in cui ricade il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene. Per quanto riguarda le "valutazioni locali" l'esperto precisa che, essendo l'area in cui insiste il fabbricato di notevole interesse balneare, non si individuano dei valori locativi costanti nell'arco dell'anno bensì dei valori con dei picchi molto alti nei soli mesi estivi. Al fine di mettere a confronto i valori di stima locali con i mercati ufficiali OMI l'esperto, verificate le oscillazioni più significative dei valori locali, ha determinato il valore medio che risulta essere pari a circa € 13,00/mq.

| TIPOLOGIA IMMOBILE   | MERCATI DI RIFERIMENTO | Valori di mercato €/mq |         |            | Stima mensile         |
|--|------------------------|------------------------|---------|------------|-----------------------|
|  |                        | Min.                   | Max     | Val. medio |                       |
| ABITAZIONE IN VILLINO  | OMI (1° semestre 2024) | € 9,00                 | € 12,80 | € 10,90    | € 1.428,00            |
| Superficie mq 131  | VAL. LOCALI            | ---                    | ---     | € 13,00    | € 1.703,00            |
| <b>STIMA CANONE MENSILE</b>                                  |                        |                        |         |            | <b>€ 1.566,00</b>     |
| Stima canone annuo   |                        |                        |         |            | € 18.792 (1.566 x 12) |
| Spese manutenzione-servizi-improduttività ecc. al 25%        |                        |                        |         |            | € 4.698,00            |
| Reddito netto (canone annuo - spese)                         |                        |                        |         |            | € 14.094,00           |
| Tasso di capitalizzazione medio                              |                        |                        |         |            | 4,40 %                |
| <b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn / T) € 320.350,00</b> |                        |                        |         |            |                       |

Così ad ottenere:

|  |                     |
|--|---------------------|
| VALORE DI MERCATO  | € 411.078,00        |
| VALORE DI CAPITALIZZAZIONE                                   | € 320.350,00        |
| <b>MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI</b> | <b>€ 365.714,00</b> |

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e la tabella che segue e il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

| TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI<br>(Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa) |                       |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
|  |                       | COEFFICIENTE DI MERITO |
| STATO DI CONSERVAZIONE   | Da ristrutturare      | -0,1                   |
| EDIFICIO   | 20-40 anni - Scadente | -0,1                   |
| ESPOSIZIONE E VISTA  | Esterna               | 0,05                   |
| LUMINOSITA'  | Mediamente luminoso   | 0                      |
| RISCALDAMENTO  | Assente               | -0,05                  |
| INDICE CORRETTIVO (1 + coefficiente di merito)   |                       | <b>0,80</b>            |
| <b>VALORE DI MERCATO</b>   |                       | <b>€ 292.571,20</b>    |

### VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO PIGNORATO

| BENE   | MQ  | €/MQ     | VALORE DI MERCATO<br>In cifra tonda |
|--|-----|----------|-------------------------------------|
| f. 708 p.lla 704 sub 2   | 131 | 2.236,00 | <b>€ 293.000,00</b>                 |
| DETRAZIONI   |     |          |                                     |
| Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale  |     |          | € 6.000,00                          |
| Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (10%)<br>Considerata la situazione del piano seminterrato come esposta al quesito 9-10 ed agli eventuali costi extra da sostenere |     |          | € 29.300,00                         |

| LOTTO UNICO<br>Abitazione in villino | MQ  | €/MQ     | VALORE DI MERCATO |
|--------------------------------------|-----|----------|-------------------|
| f. 708 p.IIa 704 sub 2               | 131 | 1.969,00 | € 258.000,00      |

| STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO |            |                             |
|---|------------|-----------------------------|
| LOTTO UNICO<br>Abitazione in villino    | €          | EURO/00                     |
| f. 708 p.IIa 704 sub 2                  | 258.000,00 | duecentocinquantottomila/00 |

## CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati è stato inviato a mezzo mail ordinaria ai debitori eseguiti, a mezzo PEC al creditore procedente, all'intervenuto ed al Custode Giudiziario in data odierna entro i termini previsti dal G.E. dando termine per eventuali note di osservazioni entro 10 giorni dall'invio alle parti.

|               |   |               |  |
|---------------|---|---------------|--|
| <b>ALL. A</b> | Mappa, elaborati planimetrici e Visure Roma e Fiumicino | <b>ALL. I</b> | Risposta AdT                             |
| <b>ALL. B</b> | Isp. Ipotecarie e trascrizione atto di divisione        | <b>ALL. L</b> | Atto di Divisione                        |
| <b>ALL. C</b> | Quotazioni Ufficiali                                    | <b>ALL. M</b> | Certificato di Stato Civile e Matrimonio |
| <b>ALL. D</b> | Titoli edilizi e atto d'obbligo                         | <b>ALL. N</b> | Estratto di Matrimonio                   |
| <b>ALL. E</b> | Attestazione Ufficio Condono                            | <b>ALL. O</b> | Verbale di sopralluogo                   |
| <b>ALL. F</b> | Ispettorato Abusivismo                                  | <b>ALL. P</b> | Elaborati Grafici                        |
| <b>ALL. G</b> | Richiesta Polizia Locale                                | <b>ALL. Q</b> | Elaborato Fotografico                    |
| <b>ALL. H</b> | Esito SIPRE   |               |  |

Ladispoli, 11 dicembre 2024

IL CTU - ESPERTO STIMATORE  
Arch. Lucia Domenica Simeone