


**DOTT. ING. FABRIZIO CAPRICCIOLI**  
*ab.: Via BAINSIZZA n.3 – 00058 Santa Marinella (RM)*  
*st.: Piazza GALERIA n.1 - 00179 Roma*  
*tel. e fax 06/70.92.321 – cell.347/8561065*  
*e-mail: [fabrizio.capriccioli@tin.it](mailto:fabrizio.capriccioli@tin.it)*  
*PEC: [f.capriccioli@pec.ording.roma.it](mailto:f.capriccioli@pec.ording.roma.it)*

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** *R.G.E. n.189/2024*

**PROMOSSA DA:** *GUADAGNINI BENI STABILI s.r.l.*

**CONTRO:** 

**GIUDICE:** *Dott. STEFANO PALMACCIO*

**C.T.U.:** *Ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*

**CUSTODE:** *Avv. PASQUALE GIAMPAGLIA*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Relazione del consulente tecnico d'ufficio, *dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*, libero professionista con studio sito in ROMA, Piazza GALERIA n.1, tel/fax 06/70.92.321, cell. 347/856.10.65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ROMA al n.16128, in merito a determinati quesiti posti con decreto del giorno 20.04.2024 dall'Ill.mo Sig. Giudice, *dott. STEFANO PALMACCIO*, e relativi all'avvenuto pignoramento di un'abitazione con pertinenza + area esterna ed un terreno siti nel Comune di FIUMICINO (ROMA), Località ISOLA SACRA, la prima in Via MASSIMO DI FEBO nn.6-8, il secondo in Via CASTAGNEVIZZA, all'altezza del civico n.117.

**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 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 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 G.E.

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

**G) Verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

## **2. Descrizione dell'immobile pignorato**

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

**B) avendo cura di precisare** le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

## **3. Storia e identificazione catastale**

**A) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**B)** Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**C)** Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

#### **4. Situazione urbanistica**

**A)** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**B)** Acquisisca, ove non depositati, i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**C)** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

**D)** Indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

**E)** In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che

*l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

## **5. Vincoli e oneri condominiali**

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

**B) Indichi** *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

**C) Rilevi** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

## **6. Occupazione dell'immobile pignorato**

**A) Accerti** *se l'immobile è libero o occupato;*

**B) Acquisisca** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

**C) Verifichi** *se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

**D) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca**** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

E) Valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

## 7. Identificazione dei lotti

A) Appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota;

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) Dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, 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 indicato 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:

-il sottoscritto CTU, assieme al custode del bene, Avv. PASQUALE GIAMPAGLIA, ha iniziato le operazioni peritali il giorno 21.01.2025, ore 15,00, presso i beni sopra citati, eseguendo i rilievi e gli accertamenti necessari;

-ancora, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici competenti (Uffici comunali, Ufficio del Catasto, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio ecc.) per visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione relativa alla costruzione dei beni ed alla legittimità della detenzione dei beni stessi, necessaria per effettuare le richieste verifiche (difformità con i dati del pignoramento, conformità urbanistico-edilizia dell'attuale stato dei luoghi con quanto previsto in progetto, successiva realizzazione di eventuali abusi, regolarizzati o da regolarizzare, difformità di tipo catastale ecc.);

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITÀ SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09.01.25	Avvenuto deposito telematico di accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	08.01.25	Acquisita la documentazione depositata	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	09.01.25	Acquisiti Planimetrie, Visure storiche ed Estratti di mappa	A1, A2, E1, E2, F1, F2
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		Foto aerea di ausilio per individuare il fabbricato cui appartiene il bene ed il terreno	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		Vincolo paesaggistico	

<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
<b>UFFICI</b>	<b>UFFICIO/ ATTIVITÀ</b>	<b>ESITO</b>	<b>Allegato (Eventuale)</b>	
Comune di FIUMICINO	Urbanistica	Acquisiti i vari documenti	L, M, N	
Comune di FIUMICINO		Non sono presenti usi civici	O	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Acquisiti i vari documenti	A1, A2, E1, E2, F1, F2	
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Acquisito il contratto di locazione interessante parte dell'abitazione	P	
ANAGRAFE		Acquisiti i Certificati di stato civile ed un Estratto di matrimonio: un esecutato è divorziato, mentre l'altro risulta sposato in regime di separazione dei beni	I	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto notarile legittimante il possesso	Acquisiti: -Atto notarile del 16.11.2004, rep. nn.36597/16789, Notaio Giuliano Pelosi; -Atto di divisione ereditaria del 25.06.2006, rep. nn.4515/1824, Notaio Alessandra Federico -Successiva rettifica per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Tullio Cimmino del 10.06.2011, rep. nn.72961/29366	H1, H2, H3	
	Atto Ultraventennale	Atto di divisione ereditaria del 27.10.1972, rep. n.100494, Notaio Mario Mastelloni	G	
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
<b>RIUNIONI/ INCONTRI</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>DATA/ ORA</b>	<b>ESITO</b>	<b>Allegato (Eventuale)</b>
Comune di FIUMICINO	Sopralluogo	21.01.2025, ore 15,00	Positivo	
TRIBUNALE di CIVITAVECCHIA	Udienza	20.05.2025, ore 13,00		
<b>SEGNALAZIONI AL GIUDICE</b>				
<b>CASI DI OPPONIBILITÀ</b>	Contratti di locazione		SÌ	P
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

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

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ECC.)**

**Quesito 1.A)**

**Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SÌ			NO
<p><b>Segnalazioni al Giudice:</b></p> <p>Risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva, risalente ai venti anni anteriori la trascrizione del pignoramento, nella quale sono indicati i dati catastali attuali dei beni, non quelli storici (almeno non quello dell'abitazione).</p> <p>Mentre in base al Certificato di stato civile di uno degli esecutati, agli atti, ed all'Estratto di matrimonio dell'altro, acquisito dal sottoscritto, [REDACTED] è divorziato e [REDACTED] è sposato in regime di separazione dei beni</p>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui seguenti n.2 beni:**
  - **Immobile destinato ad Abitazione, categ. A/2, sito nel Comune di FIUMICINO (Roma), Località ISOLA SACRA, Via MASSIMO DI FEBO nn.6-8, piano terra, distinto in Catasto al Foglio 1066, particelle 80, sub 1, e particelle 1629 e 1630;**
  - **Terreno sito nel nel Comune di FIUMICINO (Roma), Località ISOLA SACRA, Via CASTAGNEVIZZA, all'altezza del civico n.117, distinto in Catasto al Foglio 1066, particella 1705**

**IPOTECHE:**

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 26.03.2019 ai nn.14481/2292, per un importo di € 194.892,10 a garanzia di un capitale di € 97.446,05, **a favore** di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma, P.I. 13756881002, **contro** [REDACTED]

<p>[REDACTED], per la quota di contitolarità (1/2) dell'abitazione</p>
<p><b>PIGNORAMENTI:</b> Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 24.10.2024 ai nn.57021/41675, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del giorno 08.10.2024, rep. n.2843, <b>a favore</b> di GUADAGNINI BENI STABILI s.r.l., con sede in FIUMICINO (Roma), C.F. 09376521002, <b>contro</b> [REDACTED], e [REDACTED], per l'importo di € 240.235,01, oltre interessi di mora e le spese successive occorrente</p>
<p><b>SEQUESTRI: NO</b></p>
<p><b>DOMANDE GIUDIZIALI: NO</b></p>
<p><b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO</b></p>
<p><b>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) NO</b></p>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	[REDACTED]
<p><b>PROVENIENZA (1.F):</b> -È stato acquisito l'Atto di divisione ereditaria del 27.10.1972, rep. n.100494, Notaio Mario Mastelloni di Roma, trascritto a Roma 3 il 27 dicembre 1972 al n.83952 (Allegato G), con il quale sono stati assegnati i beni a [REDACTED], tranne delle aree comuni di pertinenza, oggetto di successivi atti notarili</p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.B):</b> -Con Atto di divisione ereditaria del 25.06.2006, rep. nn.4515/1824, Notaio Alessandra Federico (Allegato H2), e successiva rettifica per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Tullio Cimmino del 10.06.2011, rep. nn.72961/29366 (Allegato H3), venivano assegnate delle aree</p>	

comuni di pertinenza a [REDACTED] che in precedenza avevano ricevuto in eredità dal padre [REDACTED], con Accettazione tacita del 17.11.2009, i beni in oggetto (tranne tali aree) in pari quota tra loro, anche per la rinuncia all'eredità della vedova, [REDACTED], come specificato con atto a rogito Notaio Giuliano Pelosi del 16.11.2004, rep. nn.36597/16789 (Allegato H1)

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:** Presente in atti quello relativo ad uno dei soggetti esegutati, che risulta divorziato

**-e2 – Certificato di matrimonio:** Il sottoscritto ha acquisito presso i competenti Uffici l'Estratto di matrimonio dell'altro soggetto esegutato, sposato in regime di separazione dei beni

**2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (n.2 beni distintamente individuabili catastalmente)**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile n.1**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo:</b> ABITAZIONE CON AREA ESTERNA	
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO (Roma), Località ISOLA SACRA	
<b>VIA / CIVICO</b>	Via MASSIMO DI FEBO nn.6-8	
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano terra	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Soggiorno	mq. 17,15
	Ambiente lavorativo	mq. 16,15
	Ambiente lavorativo	mq. 16,15
	Cucina	mq. 3,80
	Disimpegno	mq. 12,35
	Locale igienico	mq. 4,70
	Locale igienico	mq. 6,80
	Camera da letto	mq. 16,60
	Camera da letto	mq. 24,15
	Camera da letto	mq. 16,75
	Cucina	mq. 9,10
	Locale igienico	mq. 3,85
	Locale magazzino	mq. 11,50
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>mq. 159,05</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
Portico	<b>mq. 35,00</b>	
Giardino	<b>mq. 221,40</b>	
Area esterna asfaltata	<b>mq. 254,60</b>	

<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>							Allegato A1a	
<b>CONFINI</b>								
Terreni adiacenti, strada di accesso								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
1066	80, 1629, 1630	1	2	A/2	3	8 vani	Totale: mq.222,00	€ 1.218,84
Indirizzo: Via MASSIMO DI FEBO nn.6-8, FIUMICINO (Roma), Località ISOLA SACRA								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p><b>-ASPETTO VISIVO INTERNO:</b> Scarso</p> <p><b>-MURATURA INTERNA:</b> Tramezzi in mattoni</p> <p><b>-TINTEGGIATURA INTERNA PARETI:</b> Tinta lavabile e a tempera nei locali igienici</p> <p><b>-TINTEGGIATURA INTERNA SOFFITTI:</b> Tinta a tempera</p> <p><b>-PRESENZA DI BALCONI E/O TERRAZZI E/O VERANDE:</b> Un portico</p> <p><b>-PRESENZA DI SOPPALCHI:</b> N.2 soppalchi</p> <p><b>-PRESENZA DI CHIOSTRINE E/O CAVEDI:</b> No</p> <p><b>-PRESENZA DI CANTINE:</b> No</p> <p><b>-PRESENZA DI SOFFITTE:</b> No</p> <p><b>-INFISSI ESTERNI:</b> In legno</p> <p><b>-INFISSI INTERNI:</b> In legno</p> <p><b>-PAVIMENTI CAMERE:</b> In marmette</p> <p><b>-PAVIMENTI e RIVESTIMENTI SERVIZI:</b> In ceramica</p> <p><b>-IMPIANTO ELETTRICO:</b> Non a norma</p> <p><b>-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:</b> Alimentato a gas, tramite n.2 caldaie e radiatori in alluminio</p> <p><b>-IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:</b> Presente</p> <p><b>-IMPIANTO FOGNARIO:</b> Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite collegamento ad apposita fossa settica, da controllare periodicamente</p>								

- <b>IMPIANTO CITOFONICO:</b> No
- <b>IMPIANTO TV:</b> No
- <b>PRESENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ (LESIONI, INFILTRAZIONI ECC.):</b> Il bene è effettivamente in condizioni di scarsa manutenzione
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>
- <b>TIPO DI FABBRICATO CUI APPARTIENE:</b> Abitativo su 3 piani con area esterna
- <b>ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE:</b> Pedonale
- <b>NUMERO DI PIANI DEL FABBRICATO:</b> Un piano terra, un piano 1° ed un sottotetto
- <b>TIPO DI UNITÀ IMMOBILIARE:</b> Abitazione con giardino, catastalmente A/2
- <b>STRUTTURA PORTANTE:</b> Muratura
- <b>TIPO DI COPERTURA:</b> Tetto
- <b>CONFINI:</b> Terreni adiacenti e strada di accesso
- <b>ASPETTO VISIVO ESTERNO:</b> Sufficiente
- <b>MURATURA ESTERNA:</b> In mattoni, con soprastante intonaco
- <b>ISOLAMENTO TERMICO:</b> Non presente
- <b>FINITURA DI FACCIATA:</b> Tinteggiatura al quarzo plastico

**Descrizione immobile n.2**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo:</b> TERRENO							
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO (Roma), Località ISOLA SACRA							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via CASTAGNEVIZZA, all'altezza del civico n.117							
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano terra							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>			
	Terreno				mq. 34.128,00			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				<b>mq. 34.128,00</b>				
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Allegato A2a				
<b>CONFINI</b>								
Particelle catastali adiacenti 112, 1510, 1692 e lotti con fabbricati								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Reddito dominicale
1066	1705						mq. 34.128,00	€ 467,08

Indirizzo: Via CASTAGNEVIZZA, FIUMICINO (Roma), Località ISOLA SACRA, all'altezza del civico n.117

**CARATTERISTICHE**

**-ACCESSO AL BENE:** Pedonale e carrabile

**-TIPO DI BENE:** Area esterna attualmente libera e non utilizzata

**-CONFINI:** Particelle catastali adiacenti 112, 1510, 1692 e lotti con fabbricati

**-ASPETTO VISIVO:** Tipico di un terreno in attesa di essere utilizzato

**-PRESENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ:** Nessuna in particolare

**Quesito 2.B)**

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

Vendita non soggetta ad IVA

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dell'abitazione, con particolare riferimento all'indirizzo, corretto, diversamente da quello indicato nella visura catastale, non aggiornato, mentre per il terreno è stato necessario avvalersi anche dell'estratto di mappa

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto:**

Abitazione: Essendo state effettuate delle **modifiche abusive** (vedasi la risposta al quesito 4.E), occorre prima provvedere alla regolarizzazione urbanistica e poi all'aggiornamento catastale, il cui costo può essere quantificato in € **500,00**, incluse le spese tecniche. Tramite tale operazione potrà altresì procedersi alla correzione del numero della particella che nella planimetria catastale identifica gli ambienti ubicati esternamente all'ingombro del fabbricato. Numero che non è 1629, relativo invece all'area esterna (anch'essa presente in tale planimetria), ma 1630, come correttamente indicato nella visura catastale e nei vari documenti

notarili allegati alla presente

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Sono stati acquisiti dal sottoscritto presso i competenti Uffici l'estratto di mappa con la particella cui appartiene l'abitazione (Allegato F1) e quello con la particella identificante il terreno (Allegato F2)

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

***Strumento urbanistico comunale:***

1-Il lotto di terreno ove ubicato il fabbricato cui appartiene l'abitazione pignorata ricade in **Zona B, Sottozona B4a**, del PRG di Fiumicino - *Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica* - che comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto deve essere sottoposto a strumento attuativo, redatto e dimensionato sulla base di criteri e parametri analoghi a quelli già utilizzati per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi relativi agli insediamenti spontanei adiacenti;

2-Per il terreno vedasi il CDU (All. L) e quanto si argomenterà nel capitolo relativo alla stima

**Quesito 4.B) - CDU**

***Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*** Si allega il relativo documento (Allegato L), interessante uno dei 2 beni pignorati

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

***Regolarità edilizia:***

Abitazione: La parte storica del bene appartiene ad un fabbricato, ubicato fuori da un centro abitato e che risulta edificato prima del 01.09.1967 (la particella è indicata graficamente nell'atto notarile ultraventennale - Allegato G). Mentre in merito agli ambienti posizionati esternamente all'ingombro del citato, intero fabbricato, la situazione è la seguente:

1-Quello indicato nella planimetria catastale (evidenziato dalla particella 1629, numero errato, come specificato in precedenza, perché in realtà è 1630) è stato anch'esso realizzato prima del 01.09.1967, ma la destinazione iniziale, magazzino, è rimasta tale, non essendo stata sanata dalla **Concessione edilizia in sanatoria n.222/S/2011** (Allegato M ed Allegato N relativo agli elaborati grafici) richiamata in un atto notarile (Allegato H3), ma che invece è relativa ad altri immobili. Quindi l'attuale destinazione, abitazione, è abusiva;

2-L'ambiente adiacente, destinato a magazzino, è interamente abusivo

#### **Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:** Non risulta rilasciata

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

##### **Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quanto indicato nella documentazione in atti, urbanistica e catastale (quest'ultima da considerare in merito alla parte storica dell'abitazione), è emersa la presenza di **alcune difformità in violazione della normativa urbanistico-edilizia interessanti l'abitazione**. Nello specifico:

1-La distribuzione interna dei vani è cambiata: nella parte storica del bene, l'ambiente destinato a cucina, spostata nel vano antibagno, è diventato una camera da letto;

2-Sono stati realizzati abusivamente un nuovo bagno ed una nuova cucina, sup. utile complessiva mq.13,00, che hanno sostituito il locale magazzino adiacente l'unità principale;

3-Il nuovo locale magazzino, sup. utile mq.11,50, adiacente tale bene è interamente abusivo.

Pertanto, valutando altresì che l'intera unità immobiliare, anche in relazione alla presenza complessiva di n.2 cucine e n.3 bagni, potrebbe essere oggetto di apposito frazionamento (anche per l'esistenza di n.2 distinti accessi pedonali) cui potrebbe essere interessato il relativo proprietario ai fini di una maggiore fruibilità, anche in termini economici, le citate difformità non sono regolarizzabili con la presentazione di un'eventuale domanda di condono entro 120 gg. dalla data del Decreto di trasferimento dell'immobile emesso dal Tribunale, perché le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della Legge

n.326/2003, l'ultima sul condono (art.40, comma 6, Legge n.47/85).

Nel caso in oggetto, considerando altresì che la zona in cui ubicato il bene è soggetta a vincolo paesaggistico, l'abuso di cui al punto **1** è sanabile in base all'art.36 bis del DPR 380/2001, sia depositando presso i competenti Uffici tecnici comunali una cosiddetta SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), sempre in sanatoria, versando un'oblazione di € **1.000,00** ed un importo per diritti di segreteria pari ad € **300,00**, sia chiedendo il relativo nulla osta paesaggistico. Aggiungendo a tali importi le spese tecniche per la predisposizione di tutta la necessaria documentazione da allegare alla SCIA ed alla richiesta di nulla osta paesaggistico, valutabili in € **3.000,00**, si ha un costo di tale regolarizzazione pari ad € [1.000,00 + 300,00 + 3.000,00] = € **4.300,00**.

Mentre per gli abusi di cui ai punti **2**, trasformazione di magazzino in ambienti abitativi, e **3**, nuovo locale magazzino, va chiesto sia un Permesso di costruire – PdC - in sanatoria, versando un'oblazione ed un importo per oneri di urbanizzazione, sia il relativo nulla osta paesaggistico. L'oblazione è pari, in situazioni del genere, al doppio del contributo per il costo di costruzione, pari a sua volta al 10% di tale costo, attualmente (va tenuto presente il notevole aumento dei prezzi di questi ultimi anni, anche in ambito edilizio) quantificabile - considerando la zona in cui ubicato il bene, quindi le relative finiture - in circa €/mq.1.200,00 sia per la realizzazione del nuovo magazzino, sia per la trasformazione del magazzino indicato nei documenti ufficiali in abitazione, quindi €/mq.1.200,00 x mq.[13,00 (superficie dei nuovi ambienti abitativi) + 11,50 x 0,60 (superficie, non residenziale, del nuovo magazzino)] = € 23.880,00. E conseguentemente l'oblazione è pari ad € 23.880,00 x 10% x 2 = € **4.776,00**.

Mentre gli oneri di urbanizzazione, determinati considerando apposite delibere comunali, sono pari ad €/mc.40,20 x mc.[(18,00 + 15,60) x 2,70] = € **3.647,00**.

A tali importi vanno aggiunte le spese per diritti di segreteria pari sempre ad € **300,00** e quelle tecniche per la predisposizione della necessaria documentazione da allegare al PdC ed alla richiesta di nulla osta paesaggistico, valutabili in € **5.000,00**, determinando un costo totale pari ad € [4.776,00 + € 3.647,00 + 300,00 + 5.000,00] = € **13.723,00**.

E quindi l'ammontare complessivo di tutte le regolarizzazioni è pari ad € (4.300,00 + 13.723,00) = € 18.023,00.

Cui aggiungere quello indicato nella risposta al quesito 3.B per il successivo aggiornamento catastale.

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Non risulta esserci un effettivo Condominio
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> Vedi sopra
<i>Spese condominiali:</i> Vedi sopra
<i>Altro:</i> NO

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

Sui beni pignorati non sono presenti diritti demaniali od usi civici (Allegati L e O)
---

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione degli immobili

	Libero	Occupato
ABITAZIONE	NO	SÌ
TERRENO	SÌ	NO

### Quesito 6.B) – Possesso degli immobili

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
-Abitazione -Terreno		Atti notarili	Presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 24.10.2024 ai nn.57021/41675, in base a verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del giorno 08.10.2024, rep. n.2843

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

<i>Descrizione:</i> È in atti un Contratto di locazione su una parte dell’abitazione (Allegato P)				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione	A Roma 7, il 17.10.2020, prot.000311, serie 3T	24.10.2024	SÌ	

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione:</i> NO
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> Vedi sopra

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

Il canone mensile indicato nel contratto di locazione, € 500,00, relativo alla parte locata del bene pignorato, è in linea con le quotazioni OMI, unici valori da poter considerare nella zona in oggetto per la riscontrata mancanza di appositi valori di mercato
---

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		In data 08.10.2024		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
ABITAZIONE	[REDACTED]	Foglio 1066, p.lla 80, sub 1, e p.lla 1629-1630	½ ciascuno	Accettazione tacita di eredità del 17.11.2009
TERRENO	[REDACTED]	Foglio 1066, p.lla 1705	½ ciascuno	Accettazione tacita di eredità del 17.11.2009

**Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità dei beni pignorati**

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>  Poiché i beni pignorati sono costituiti da n.2 distinti beni, un’abitazione ed un terreno, indipendenti e vendibili separatamente, la stima viene effettuata distintamente per ognuno di essi
--

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: NO
Più lotti: <b>N.2 Lotti</b>

## 8. STIMA

### Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

#### LOTTO 1 - ABITAZIONE

- Superficie commerciale

In merito alla valutazione estimativa dell'abitazione, poiché occorre avere un'unica superficie cui applicare il prezzo unitario a mq., è necessario moltiplicare le varie aree interessate (calcolate anche in relazione alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia del Territorio, in particolare dal Manuale dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, cioè considerando per intero, sino ad un max di cm.50, lo spessore dei muri divisorii interni e di quelli perimetrali esterni) per i seguenti, appositi coefficienti di omogeneizzazione: 1 per la superficie lorda dei vani abitativi, inclusi i servizi e gli ambienti del vano accessorio, anche se con h più bassa, 0,50 per il locale magazzino, 0,30 per quella del portico sino a mq.25 e 0,10 per quella eccedente, 0,10 per quella del giardino sino al valore della superficie abitativa ragguagliata e 0,02 per quella ulteriore, 0,02 per l'area esterna residua. Il tutto è indicato nella seguente tabella:

<b>Lotto 1 ABITAZIONE</b>		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
		mq. 168,15	100% muri perimetrali (max cm.50)	mq. 168,15
<b>Accessori</b>	Locale magazzino	mq. 15,60	mq.15,60 x 0,50	mq. 7,80
	Portico	mq. 35,00	mq.25,00 x 0,30 + mq.10,00 x 0,10	mq. 8,50
	Giardino Area esterna	mq. 221,40 mq. 254,60	mq.(175,95 x 0,10 + 45,45 x 0,02) + mq.254,60 x 0,02	mq. 23,60
			<b>Sup. commerciale</b>	<b>mq. 208,05</b>

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

##### *Descrizione metodo*

Diversi sono i procedimenti di stima adottati per raggiungere lo scopo, cioè la determinazione del valore venale di un immobile. In questa sede si accenna a due di essi che, in base a quanto verificato dal sottoscritto nel corso degli anni, sono i più utilizzati,

tenendo presente che nell'applicazione di entrambi i metodi vengono considerate tutte le superfici coperte e scoperte, le prime con i valori lordi. Assegnando poi, come specificato in precedenza, appositi coefficienti riduttivi alle superfici accessorie (cantine, magazzini, balconi, giardini ecc.) per renderle omogenee e ricavando quindi la cosiddetta superficie totale convenzionale o *commerciale* (vedasi tabella alla pagina precedente).

Con il *metodo sintetico o comparativo*, individuati i diversi tipi di superfici e/o volumi a disposizione e calcolatene le consistenze, si attribuisce a ciascuno di essi un determinato valore unitario considerando le rispettive condizioni di manutenzione e tenendo costantemente presente di operare in regime di ordinarietà.

Ci si basa quindi sull'analogia con altri immobili siti nella stessa zona o in zone che a questa possano paragonarsi, pur ritenendo che ogni immobile ha note proprie distintive e che i parametri di riferimento non sono perfettamente omogenei.

Il metodo sintetico, mentre è scarsamente applicabile per edifici industriali ove l'eterogeneità, e quindi la scarsa attendibilità dei confronti, rende spesso poco precisa la determinazione del loro valore di mercato, è invece quello più utilizzato per abitazioni, uffici e locali commerciali, in quanto è più probabile riscontrare in tale campo somiglianza di caratteristiche tra un immobile ed un altro a parità di ubicazione e di superficie.

Il *metodo analitico*, invece, si basa sulla capitalizzazione del presunto reddito netto ordinario di cui è capace il bene economico ad un tasso, fissato dallo stimatore, la cui determinazione è però spesso motivo di contrasto poiché lo scarto di un solo punto comporta variazioni notevoli nel valore finale (il contrasto è determinato dal fatto che gli stimatori lo quantificano, appunto, in misura alquanto divergente).

Per la stima del bene in oggetto si adotterà il metodo sintetico, per la riscontrata mancanza nella zona in oggetto di riferimenti specifici relativamente ad un ipotetico canone di affitto, necessario per utilizzare il metodo analitico.

#### **Lotto n.1 – Abitazione con area esterna**

Il bene in oggetto, un'abitazione con ampio giardino ed area esterna, è situato nella zona

sud di Isola Sacra, importante località di Fiumicino. È una zona rurale, distante dal centro storico comunale, ma vicina al fiume Tevere e a Via dell'Aeroporto di Fiumicino, rilevante arteria comunale. Trattasi cioè di un'area abbastanza isolata, anche se certamente tranquilla dal punto di vista del rumore, caratterizzata dalla presenza di ampi spazi verdi e comunque vincolata per la lontananza dal centro all'utilizzo del mezzo privato per i vari spostamenti.

È altresì importante sottolineare che l'unità immobiliare potrebbe essere, ad avviso del sottoscritto, frazionabile, ovviamente tramite apposita pratica urbanistico-catastale, il che ne aumenta certamente l'appetibilità sul mercato.

L'abitazione si sviluppa su un piano, terra, e presenta una distribuzione interna dei vani un po' particolare, non troppo ordinata, anche conseguenza di alcune modifiche interne non autorizzate (come specificato nella risposta al quesito 4.E). Inoltre, in merito alla valutazione estimativa, assieme all'abitazione va necessariamente considerato un adiacente locale magazzino (la cui superficie è stata infatti considerata dal sottoscritto nel totale lordo del lotto) che ne è indipendente funzionalmente, ma il cui accesso è possibile solo dal giardino dell'abitazione stessa. Quindi un bene, peraltro abusivo ed oggetto quindi di regolarizzazione (vedasi sempre la risposta al quesito 4.E), a servizio del bene principale.

Pertanto, tenendo presenti i fattori sopra elencati, maggiormente negativi, in fase di stima viene considerato un importo per unità di superficie vicino ai valori minimi della zona.

Poi, in base all'effettivo stato manutentivo, scarso, soprattutto internamente al bene, occorre necessariamente considerare in detrazione il costo di profondi interventi edili ed impiantistici per la cui quantificazione, dopo aver consultato i vari prezzari in vigore (Elenco prezzi Regione Lazio, Prezzario DEI ecc.) ed idonei siti informatici, nonché in base alla personale esperienza del sottoscritto, si ritiene corretto considerare un importo pari ad € 800,00 per mq di superficie abitativa lorda.

Valutazione con il metodo sintetico - Dopo aver svolto opportune indagini ed aver effettuato idonee ricerche di mercato, consultando agenzie immobiliari e colleghi del settore, nonché appositi siti informatici, tra cui il più volte citato OMI dell'Agenzia del Territorio/Entrate

(quest'ultimo utilizzato unicamente per avere indicazioni di larga massima, non certamente per orientare la stima), all'unità di superficie del bene, considerando i vari aspetti illustrati in precedenza, si applica un prezzo vicino a quello minimo indicato nella successiva tabella:

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
VILLINO	Val. locali	Min.2.000 ÷ Max.2.400	€/mq.2.200	<b>€/mq.2.100</b>
	OMI	Min.1.900 ÷ Max.2.700	€/mq.2.300	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq.	

**-Adeguamenti e correzione del valore di mercato** – Non si ritiene opportuno applicare alcun adeguamento, essendo già stato determinato il prezzo unitario del bene in base alle citate caratteristiche intrinseche e tenendo presente sia l'assenza di particolari vincoli, sia la necessità di eseguire apposite opere edili, il cui costo verrà portato in detrazione dall'importo finale

### VALORE DI MERCATO

#### Lotto n.1 – Abitazione con area esterna

Applicando il *metodo sintetico* e considerando, come specificato in precedenza, l'importo relativo alle opere edili da effettuare per rendere il bene sufficientemente abitabile, il valore dell'Abitazione con area esterna **sita nel Comune di FIUMICINO (ROMA), Località ISOLA SACRA, Via MASSIMO DI FEBO nn.6-8, piano terra, distinta in Catasto al Foglio 1066, particella 80, sub 1, e particelle 1629-1630**, è pari ad € [2.100,00 x 208,05 – 800,00 x 168,15] = € 302.385,00, arrotondati ad € **302.400,00 (euro trecentoduemila-quattrocento/00)**, da cui detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistico/catastale, pari in totale ad € (18.023,00 + 500,00) = € **18.523,00**.

#### LOTTO 2 - TERRENO

- Superficie commerciale

In questo caso la superficie è ovviamente unica, mentre in merito alla stima, ci si può basare sul metodo sintetico applicato direttamente al terreno stesso o può essere

determinata come differenza tra il valore dell'ipotetico immobile che vi si potrà edificare – quantificato utilizzando il metodo sintetico – e le spese necessarie per la costruzione. Nel caso in oggetto, viene considerato questo secondo metodo.

Il terreno, pianeggiante e di forma regolare, si trova nella parte Sud di Isola Sacra, a circa 100 mt. dall'abitazione. È anche importante segnalare la vicinanza al fiume Tevere ed alle imbarcazioni ancorate nelle vicinanze perché tale ubicazione, unita ai dati desumibili dal CDU (All. L), rende fattibile la realizzazione sia di abitazioni, sia di beni a destinazione artigianale/industriale, ad esempio dei capannoni (da quanto appurato tramite apposita indagine "in loco") al servizio delle citate imbarcazioni. Perché per un tratto, circa mq.10.500, secondo le norme di PRG si ha una destinazione, appunto, residenziale, mentre per altri circa mq.23.500 possono realizzarsi dei volumi commerciali al servizio delle citate imbarcazioni, con l'obbligo comunque di mantenere una "fascia di rispetto", cioè una distanza di mq.150,00 di inedificabilità dall'argine del fiume.

Affrontando adesso il discorso relativo alla quantificazione del valore del terreno, si considera prima la parte residenziale, quindi la superficie che può esservi edificata: poiché in base alle norme di PRG, si ha un Indice (*I<sub>ut</sub>*) di utilizzazione territoriale complessivo pari a 0,12 mq/mq, di cui il 55% residenziale ed il 30% non residenziale (oltre ad un 15% destinato ad ERP), si ha una superficie lorda realizzabile pari a mq.[0,12 x 55% x 10.500,00 (superficie residenziale) + 0,12 x 30% x 10.500,00 (superficie non residenziale)] = mq.693,00 residenziali + mq.378,00 non residenziali. Quindi una superficie totale pari a mq.(693,00 + 378,00 x 0,60) = **mq.920,00**.

In merito al valore, premesso che da quanto appurato la tipologia più indicata in una zona del genere è rappresentata da uno o più edifici a due piani (ad esempio, n.2 fabbricati da n.6 unità immobiliari ciascuno di circa mq.77 complessivi l'una + eventuale sottotetto), all'unità di superficie può essere applicato un prezzo unitario di stima a metro quadrato pari ad € 2.400,00, considerando di essere in presenza di unità immobiliari nuove e dopo aver svolto opportune indagini, consultando appositi siti informatici, tra cui quello dell'Agenzia

del Territorio/Entrate ed il già citato OMI, ed effettuando idonee ricerche di mercato. E quindi, il valore dei beni residenziali da costruire su una parte del terreno in oggetto è pari ad €/mq.2.400,00 x mq.920,00 = € **2.208.000,00**.

Da tale importo vanno detratti tutti i vari costi relativi alla costruzione dei beni + le spese generali e l'utile dell'Impresa esecutrice delle opere. Le voci da considerare sono:

**1**-Costo di costruzione che nel caso in oggetto, ipotizzando di realizzare delle abitazioni con rifiniture di tipo medio (come la maggioranza delle costruzioni presenti nella zona in oggetto), può essere valutato pari ad €/mq. 1.200,00 per la superficie realizzabile;

**2**-Spese per la progettazione, architettonica e strutturale, la direzione dei lavori, il coordinamento per la sicurezza in fase progettuale ed esecutiva, nonché il controllo della sicurezza in generale (diverso dal coordinamento): si può considerare un importo pari al 18% del costo di costruzione;

**3**-Spese generali ed utile dell'Impresa esecutrice delle opere: l'importo è pari al 25% del costo di costruzione;

**4**-Contributo da corrispondere al Comune commisurato all'incidenza degli oneri concessori relativi alle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, ed al contributo sul costo di costruzione: da quanto comunicato al sottoscritto a seguito di apposita richiesta formulata presso gli Uffici tecnici competenti, che gli hanno fornito apposite tabelle, l'ammontare è pari ad €/mq. 225,00 da applicare alla superficie lorda complessiva.

Si ha quindi un importo complessivo dei vari costi pari ad € [(1.200,00 x 920,00 x (1 + 0,18 + 0,25) + 225,00 x 920,00] = € **1.785.720,00**.

Discorso analogo per la superficie destinata alla realizzazione di capannoni. Sempre in base a quanto appurato potrebbe considerarsi la realizzazione di n.4 capannoni, della superficie pari a 0,2 mq./mq. (*Iut*) x mq. 23.500,00 = mq. 4.700,00, quindi mq.1.175,00 ognuno, comprensivi di una percentuale max del 25% per uffici di servizio e mq.100 per abitazione del custode (è specificato nelle norme di PRG).

A tale valore può essere applicato un prezzo unitario di stima per mq pari ad € 700,00,

determinato sempre dopo aver svolto opportune indagini, consultando appositi siti informatici, tra cui quello dell'Agenzia del Territorio/Entrate ed il già citato OMI, ed effettuando idonee ricerche di mercato. E quindi, il valore dei capannoni da costruire su una parte del terreno in oggetto è pari ad €/mq.700,00 x mq. 1.175,00 x 4 = € **3.290.000,00**.

Da tale importo vanno poi detratti, come per i beni residenziali, tutti i vari costi relativi alla costruzione di tale fabbricato + le spese generali e l'utile dell'Impresa esecutrice delle opere. Le voci da considerare sono le seguenti:

**1**-Costo di costruzione dei capannoni, valutabile in €/mq. 250,00, determinato a seguito di apposite indagini svolte dal sottoscritto, in merito alle quali si è tenuta nella dovuta considerazione la dimensione complessiva prevista;

**2**-Spese per la progettazione, architettonica e strutturale, la direzione dei lavori, il coordinamento per la sicurezza in fase progettuale ed esecutiva, nonché il controllo della sicurezza in generale (diverso dal coordinamento): si può considerare un importo pari al 15 % del costo di costruzione;

**3**-Spese generali ed utile dell'Impresa esecutrice delle opere, 25% del costo di costruzione;

**4**-Contributo da corrispondere al Comune commisurato all'incidenza degli oneri concessori relativi alle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria (per i capannoni non è dovuto il contributo sul costo di costruzione): da quanto comunicato al sottoscritto a seguito di apposita richiesta formulata presso gli Uffici tecnici competenti, che gli hanno fornito apposite tabelle, l'ammontare è pari ad €/mq. 130,00.

Si ha quindi un importo complessivo dei vari costi pari ad € [(250,00 x 1.175,00 x 4) x (1 + 0,15 + 0,25) + (130,00 x 1.175,00 x 4)] = € **2.256.000,00**.

## **VALORE DI MERCATO**

### **Lotto n.2 - Terreno**

Conseguentemente, effettuando la differenza tra il valore dei beni realizzabili ed i costi da sostenere, la stima del terreno oggetto di pignoramento, sito nel **Comune di FIUMICINO (ROMA), Località ISOLA SACRA, Via CASTAGNEVIZZA s.n.c., e distinto in**

**Catasto al Foglio 1066, particella 1705, è pari ad € [(2.208.000,00 + 3.290.0000,00) – (1.785.720,00 + 2.256.000,00)] = € 1.456.280,00, arrotondati ad € **1.456.300,00** (euro unmilionequattrocentocinquantaseimilatrecento/00).**

E quindi i Valori di mercato relativi ai n.2 Lotti oggetto di pignoramento sono:

<b>LOTTO N.1</b>
<u>Abitazione + area esterna, Foglio 1066, particella 80, sub 1, e particelle 1629-1630,</u> <b>€ 302.400,00</b> , da cui detrarre <b>€ 18.523,00</b> per la regolarizzazione urbanistico/catastale
<b>LOTTO N.2</b>
<u>Terreno, Foglio 1066, particella 1705</u> <b>€ 1.456.300,00</b>

Roma, 12 marzo 2025

*il C.T.U.*

*dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*



A circular blue professional stamp of Fabrizio Capriccioli, an Engineer (Ingegnere) in Rome, with registration number 16128. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

- A1**-Planimetria catastale Lotto 1 - Abitazione
- A2**-Planimetria catastale Lotto 2 - Terreno
- A1a**-Documentazione fotografica Lotto 1 - Abitazione
- A2a**-Documentazione fotografica Lotto 2 - Terreno
- B**-Versione della perizia senza le generalità del debitore
- C1**-Dati catastali Lotto 1 - Abitazione
- C2**-Dati catastali Lotto 2 - Terreno
- D1**-Descrizione sintetica del Lotto 1 - Abitazione
- D2**-Descrizione sintetica del Lotto 2 - Villino sub 2
- E1**-Visura catastale storica Lotto 1 - Abitazione
- E2**-Visura catastale storica Lotto 2 - Terreno
- F1**-Mappa censuaria con ubicazione fabbricato cui appartiene l'abitazione
- F2**-Mappa censuaria con ubicazione Terreno
- G**-Atto di provenienza ultraventennale
- H1**-Atto notarile legittimante la proprietà dei beni
- H2**-Atto di divisione ereditaria del 2006
- H3**-Atto di rettifica divisione ereditaria del 2011
- I**-Certificato di stato civile esecutati
- L**-Certificato di Destinazione Urbanistica terreno
- M**-Concessione edilizia in sanatoria parte dell'abitazione
- N**-Elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria
- O**-Attestazione assenza usi civici
- P**-Contratto di locazione relativo ad una parte dell'abitazione