

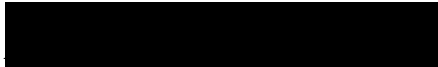
**DOTT. ING. FABRIZIO CAPRICCIOLI**  
*ab.: Via BAINSIZZA n.3 – 00058 Santa Marinella (RM)*  
*st.: Piazza GALERIA n.1 - 00179 Roma*  
*tel. e fax 06/70.92.321 – cell.347/8561065*  
*e-mail: [fabrizio.capriccioli@tin.it](mailto:fabrizio.capriccioli@tin.it)*  
*PEC: [f.capriccioli@pec.ording.roma.it](mailto:f.capriccioli@pec.ording.roma.it)*

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** *R.G.E. n.215/2024*

**PROMOSSA DA:** *GROGU SPV s.r.l.*

**CONTRO:** 

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

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

**CUSTODE:** *Dott. MARCO MANOVELLI*

**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 21.12.2024 dall'Ill.mo Sig. Giudice, *dott. STEFANO PALMACCIO*, e relativi all'avvenuto pignoramento di un villino sito nel Comune di FIUMICINO (ROMA), Località FREGENE, Via AGROPOLI n.115.

**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, Dott. MARCO MANOVELLI, ha iniziato le operazioni peritali il giorno 21.01.2025, ore 12,00, presso il bene in oggetto, eseguendo i rilievi e gli accertamenti necessari;

-ancora, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici competenti (Uffici comunali, anagrafico e tecnico, Ufficio del Catasto, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio ecc.) per visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione relativa sia ai soggetti eseguiti (stato civile), sia alla costruzione dell'unità immobiliare ed alla legittimità della detenzione del bene stesso, 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**

<b>ATTIVITÀ SVOLTE</b>				
<b>RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI</b>	<b>ATTIVITÀ</b>	<b>DATA</b>	<b>ESITO</b>	<b>Allegato (Eventuale)</b>
PST GIUSTIZIA	Giuramento	03.01.25	Avvenuto deposito telematico di accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	27.12.24	Acquisita la documentazione depositata	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	30.12.24	Acquisiti Planimetria, Visura storica ed Estratto di mappa	A1, E ed F
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		Foto aerea di ausilio per individuare il fabbricato cui appartiene il bene	
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 ed N
Comune di FIUMICINO		Non sono presenti usi civici		O
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Acquisiti i vari documenti		A1, E ed F
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Acquisito il Certificato di stato civile: l'esecutata è libera		I
ARCHIVIO NOTARILE	Atto notarile legittimante il possesso	Acquisito l'Atto notarile stipulato il giorno 19.09.2011, rep. nn.122914/37813, Notaio Marco Papi		H
	Atto Ultraventennale	Acquisito l'Atto notarile di acquisto del terreno stipulato il 28.10.1982, rep nn.60555/29251 Notaio Cesare Marini, sul quale il precedente proprietario ha costruito il fabbricato cui appartiene il bene pignorato		G
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
<b>RIUNIONI/ INCONTRI</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>DATA/ORO</b>	<b>ESITO</b>	<b>Allegato (Eventuale)</b>
Comune di FIUMICINO	Sopralluogo	21.01.2025, ore 12,00	Positivo	
TRIBUNALE di CIVITAVECCHIA	Udienza	29.04.2025, ore 10,00		
<b>SEGNALAZIONI AL GIUDICE</b>				
<b>CASI DI OPPONIBILITA'</b>	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

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

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA 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 del bene, non quelli storici.</p> <p>Mentre non è agli atti il Certificato di stato civile dell'esecutata, acquisito dal sottoscritto presso i competenti Uffici comunali e dal quale può desumersi come l'interessata sia attualmente Libera</p>				

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

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti su:**
  - **Immobile destinato ad Abitazione, categ. A/7, sito nel Comune di FIUMICINO (Roma), Località FREGENE, Via AGROPOLI n.115, Int.1, piani seminterrato, terra/rialzato, 1° e soffitta, distinto in Catasto al Foglio 708, particella 838, sub 3**

**IPOTECHE:**

**1-Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 30.11.2006 ai nn.79959/19503, per un importo di € 3.000.000,00 a garanzia di un mutuo di € 1.500.000,00, in forza di atto a rogito Notaio Marco Papi di Roma in data 28.11.2006, rep. nn.108996/29344, **a favore** di Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona, C.F. 01377380421, **contro** Gng Media.Costruzioni s.r.l., con sede in Roma, C.F. 07873621002.

Successivamente, con atto di quietanza finale, riduzione e frazionamento, in data 29.03.2010, rep. nn.118806/35299, e nota a margine in data 09.04.2010, ai nn.22459/4354, si è proceduto al frazionamento di tali ipoteca e mutuo in n.6 quote (relative ai n.6 villini – uno dei quali costituisce il bene pignorato - del fabbricato esafamiliare poi costruito);

**2-Ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 12.06.2008 ai nn.34901/7797, per un importo di € 3.000.000,00 a garanzia di un mutuo di € 1.500.000,00, in forza di atto a rogito Notaio Marco Papi di Roma in data 10.06.2008, rep. nn.113998/32451, **a favore** di Banca delle Marche S.p.A., con sede in Ancona, C.F. 01377380421, **contro** Gng Media.Costruzioni s.r.l., con sede in Roma, C.F. 07873621002.

Tali n.2 ipoteche sono state iscritte sul terreno su cui, poi, costruito il fabbricato cui appartiene il bene pignorato;

**3-Ipoteca giudiziale** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 09.07.2021 ai nn.38628/6250, per un importo di € 70.000,00 a garanzia di un capitale di € 35.022,34, **a favore** di Mediocredito Italiano S.p.A., con sede in Milano, C.F. 13300400150, **contro** [REDACTED]

**PIGNORAMENTI:**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 05.12.2024 ai nn.66445/48431, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del 09.11.2024, rep. n.47724, **a favore** di GROGU SPV s.r.l., con sede in CONEGLIANO (TV), C.F. 05197150260, **contro** [REDACTED], per l’importo di € 223.029,55, oltre interessi di mora e le spese successive occorrente

**SEQUESTRI:** NO

**DOMANDE GIUDIZIALI:** NO

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:** NO

**ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)** NO

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div>	<p>1-Il fabbricato cui appartiene il bene pignorato è stato costruito dal precedente proprietario che ha acquistato il terreno tramite Atto notarile del 15.12.2005, rep. nn.105825/27373, Notaio Marco Papi, trascritto a Roma 2 il 20.12.2005 ai nn.83839/48189;</p> <p>2-Il terreno, al ventennio, era di proprietà di Maria Domenica Scaramucci/Cirillo Comazzetto</p>
<p><b>PROVENIENZA (1.F):</b></p> <p>-Per il fabbricato, come già specificato, non c'è un atto di provenienza ultraventennale, essendo stato costruito nel 2008 dal precedente proprietario;</p> <p>-Per il terreno è stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale del 28.10.1982, rep. nn.60555/29251, a rogito Notaio Cesare Marini, trascritto a Roma 1 in data 11.11.982 ai nn.71373/51769, con il quale Maria Domenica Scaramucci e Cirillo Comazzetto ne sono diventati proprietari (Allegato G)</p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.B):</b></p> <p>1- <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; display: inline-block;"></div> ha acquistato il bene da Gng Media.Costruzioni s.r.l. con atto di compravendita a rogito Notaio Marco Papi di Roma in data 19.09.2011, rep. nn.122914/37813, trascritto il 23.09.2011 ai nn.49464/31038 (Allegato H);</p> <p>1-Gng Media.Costruzioni s.r.l. ha acquistato il terreno sul quale costruito il fabbricato cui appartiene il bene pignorato da Maria Domenica Scaramucci e Cirillo Comazzetto con atto di compravendita a rogito Notaio Marco Papi di Roma in data 15.12.2005, rep. nn.105825/27373, trascritto il 20.12.2005 ai nn.83839/48189</p>	

**Quesito 1.E)**

<p><b>-e1 – Certificati di Stato Civile:</b> Non presente in atti. Acquisito successivamente dal sottoscritto: l'interessata risulta libera</p>
---

**-e2 – Certificati di matrimonio:** Non necessario

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 2.A)

#### Descrizione immobile

<b>Immobile</b>	<b>Tipo:</b> VILLINO							
COMUNE	FIUMICINO (Roma), Località FREGENE							
VIA / CIVICO	Via AGROPOLI n.115, Int.1							
PIANO/INTERNO	Piani seminterrato, terra/rialzato, 1° e soffitta							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Ingresso/Soggiorno piano terra/rialzato						mq. 26,40	
	Cucina piano terra/rialzato						mq. 5,80	
	Locale igienico piano terra/rialzato						mq. 4,50	
	Camera da letto piano 1°						mq. 14,35	
	Camera da letto piano 1°						mq. 9,80	
	Disimpegno piano 1°						mq. 2,25	
	Guardaroba piano 1°						mq. 4,50	
	Locale igienico piano 1°						mq. 5,85	
	Cantina piano seminterrato						mq. 47,90	
	Ripostiglio piano seminterrato						mq. 5,20	
	Soffitta (senza tratti con h < mt.1,50)						mq. 25,70	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq. 152,25</b>		
<b>Accessori dell'immobile</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
Balcone						<b>mq. 8,50</b>		
Portico						<b>mq. 18,60</b>		
Giardino/Area esterna						<b>mq. 173,50</b>		
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						Allegato A2		
<b>CONFINI</b>								
Intt.2-3, Lotto confinante, Strada esterna comunale								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
708	838	3	1	A/7	4	6,5 vani	Totale: mq.120,00	€ 973,52
Indirizzo: Via AGROPOLI n.115, Int.1, FIUMICINO (Roma), Località FREGENE								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<b>-ASPETTO VISIVO INTERNO:</b> Ottimo								
<b>-MURATURA INTERNA:</b> In foratini								

**-TINTEGGIATURA INTERNA PARETI:** Tinta lavabile e a tempera nei locali igienici

**-TINTEGGIATURA INTERNA SOFFITTI:** Tinta a tempera

**-PRESENZA DI BALCONI E/O TERRAZZI E/O VERANDE:** È presente un piccolo portico davanti l'ingresso, chiuso abusivamente, ed un balcone sul prospetto principale

**-PRESENZA DI SOPPALCHI:** No

**-PRESENZA DI CHIOSTRINE E/O CAVEDI:** No

**-PRESENZA DI CANTINE:** L'intero piano interrato è "ufficialmente" una cantina + lavatoio, poi trasformato senza titolo in locali abitativi

**-PRESENZA DI SOFFITTE:** L'intero sottotetto è "ufficialmente" una soffitta, poi trasformata senza titolo in locali abitativi

**-INFISSI ESTERNI:** In pvc con vetri doppi e persiane alla romana

**-INFISSI INTERNI:** In legno

**-PAVIMENTI CAMERE:** In marmo e parquet

**-PAVIMENTI e RIVESTIMENTI SERVIZI:** In ceramica

**-IMPIANTO ELETTRICO:** A norma

**-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** Alimentato da caldaia a gas e radiatori in alluminio

**-IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:** Costituito da n.3 autonomi split a parete

**-IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** Presente

**-IMPIANTO FOGNARIO:** Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite collegamento alla fognatura comunale

**-IMPIANTO CITOFONICO:** Presente

**-IMPIANTO TV:** Presente

**-PRESENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ (LESIONI, INFILTRAZIONI ECC.):**

Alcune tracce d'infiltrazione in un muro al piano interrato

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

**-TIPO DI FABBRICATO:** Appartenente ad un fabbricato esafamiliare con ampio giardino

**-ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE:** Pedonale e carrabile dal civico 115, tramite due cancelli

- NUMERO DI PIANI DEL FABBRICATO:** 1 piano seminterrato e n.3 piani fuori terra, incluso un sottotetto
- PRESENZA DI PORTIERE:** No
- TIPO DI UNITÀ IMMOBILIARE:** Villino, catastalmente A/7
- STRUTTURA PORTANTE:** Pilastri e travi in c.a.
- TIPO DI COPERTURA:** A tetto
- CONFINI:** Villini adiacenti e strada comunale
- ASPETTO VISIVO ESTERNO:** Più che buono
- MURATURA ESTERNA:** In mattoni, con soprastante intonaco
- ISOLAMENTO TERMICO:** Probabilmente presente
- FINITURA DI FACCIATA:** Tinteggiatura al quarzo plastico

**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 dei beni e quella contenuta nel pignoramento:**

**SÌ, i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene**

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto:**

Immobile 1: Va aggiornata la planimetria del villino, dopo l'indispensabile regolarizzazione urbanistica (vedasi la risposta al quesito 4.E), perché risultano effettuate alcune modifiche, interne ed esterne (il riferimento è a uno dei due balconi). Quindi redazione di apposita planimetria (interessante i 4 piani), il cui costo, incluse le spese tecniche, può essere considerato pari ad € **700,00**

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

È stato acquisito dal sottoscritto presso i competenti Uffici l'estratto di mappa con l'individuazione della particella, quindi del fabbricato, cui appartiene il bene pignorato (Allegato F)

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

***Strumento urbanistico comunale:***

Il lotto di terreno ove ubicato il bene pignorato ricade in **Zona B, Sottozona B3a**, del PRG di Fiumicino - *Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa* - che comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo, nel quale sono indicati gli indici e le norme che regolano le relative edificazioni

**Quesito 4.B) - CDU**

***Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*** Non necessario

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

***Regolarità edilizia:***

Il bene pignorato è stato costruito in base ai seguenti titoli abilitativi:

**1-Permesso di costruire n.202/2006 del 30 ottobre 2006** (Allegato L);

**2-Successiva DIA in variante prot. n.76412 del 25 settembre 2008** (Allegato M)

**Quesito 4.D) - Agibilità**

***Dichiarazione di agibilità:***

Non rilasciata. Risulta presentata la relativa richiesta, **prot. n.61285 del 5 agosto 2008** (Allegato N), che non ha avuto seguito

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai documenti autorizzativi sopra richiamati, è emersa la presenza di **notevoli difformità in violazione della normativa urbanistico-edilizia interessanti i vari piani del villino**. Nello specifico, l'attuale stato dei luoghi è il seguente:

- 1-Al piano seminterrato, la cantina ed il lavatoio (indicati negli elaborati grafici di cui sopra) sono stati sostituiti da vari ambienti abitabili, superficie utile mq.47,90, e da un locale ripostiglio;
- 2-Al piano terra è stato realizzato un aumento di cubatura, sup. utile mq.4,30, che ha consentito di ampliare il soggiorno con angolo cottura, che adesso è un effettivo locale cucina, ed il portico è stato chiuso con degli appositi infissi, comunque rimovibili;
- 3-Al piano 1° uno dei 2 balconi è stato chiuso e la relativa superficie utile, mq.2,50, appartiene adesso al locale igienico, una cui parte di progetto è invece destinata ad armadio/guardaroba;
- 4-Sempre al piano 1°, la superficie dell'altro balcone è stata aumentata di mq.2,00;
- 5-Gli ambienti al piano sottotetto, destinati a soffitta, risultano invece costituiti da ambienti abitativi e da un locale igienico, sup. utile mq.25,70.

Trattasi pertanto di abusi che hanno comportato sia un aumento della superficie coperta abitativa (al piano terra e 1°) e scoperta (balcone al piano 1° più grande di quanto indicato nei documenti in atti), sia una diversa destinazione di vari ambienti, nel piano seminterrato e nel sottotetto. Tutti abusi non 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, deve chiedersi un Permesso di costruire – PdC - in sanatoria ed il relativo nulla osta paesaggistico per la destinazione abitativa al piano seminterrato e per l'ampliamento del

balcone. Mentre per gli aumenti di cubatura, al piano terra (con esclusione della chiusura del portico, rimovibile e che quindi può considerarsi temporanea, comunque non stabile) e 1°, essendo stata raggiunta l'intera cubatura realizzabile, si renderà necessario procedere, tramite presentazione di un'apposita SCIA, anch'essa ovviamente in sanatoria, al ripristino dello stato dei luoghi antecedente la realizzazione di tali opere, rispondente cioè a quanto indicato nella citata **DIA prot. n.76412/2008**. Ed, infine, la soffitta, anche in considerazione della ridotta altezza, h media mt.1,70, non può non continuare ad essere considerata come tale.

In merito al PdC, occorre versare un'oblazione ed un importo per oneri di urbanizzazione. La prima 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 per la zona in oggetto in circa € 1.500,00 per mq di abuso, quindi in €/mq.1.500,00 x mq.[47,90 + 2,00 (balcone) x 0,60] = € 73.650,00. E conseguentemente si ha un'oblazione pari ad € 73.650,00 x 10% x 2 = **€ 14.730,00**.

Mentre gli oneri di urbanizzazione, determinati considerando apposite delibere comunali, sono pari ad €/mc.56,50 x mc.(52,60 x 2,80) = **€ 8.321,00**.

A tali importi vanno aggiunte le spese per diritti di segreteria pari circa ad **€ 300,00** e quelle tecniche per la predisposizione della necessaria documentazione per il PdC e per il nulla osta paesaggistico, valutabili in non meno di **€ 5.000,00**, determinando quindi un costo totale di tale regolarizzazione pari ad € [14.730,00 + 8.321,00 + 300,00 + 5.000,00] = **€ 28.351,00**.

In merito agli aumenti di cubatura non sanabili, occorre ripristinare lo stato dei luoghi antecedente la realizzazione di tali opere, rispondente cioè a quanto indicato nell'elaborato grafico allegato alla citata **DIA**. In questo caso, quindi, va presentata un'apposita SCIA per ripristino ed effettuate delle idonee opere edili, consistenti nella demolizione/rimozione di quanto realizzato in eccedenza, tenendo però nella dovuta considerazione che tale intervento non è relativo ad un intero immobile, ma ad una sua parte, ed è quindi necessario porre la massima cura affinché il ripristino in oggetto riconduca ad un bene perfettamente funzionale sotto ogni

punto di vista. Occorre cioè ipotizzare, in aggiunta alla demolizione vera e propria, anche l'esecuzione di opere murarie ed impiantistiche che possano garantire un corretto utilizzo del bene post operam, cioè dopo l'eliminazione della superficie in eccesso. I relativi costi, con riferimento al caso specifico e quindi sia alla destinazione, sia alla geometria dei luoghi prima e dopo l'avvenuto ripristino, possono essere quantificati in circa € 1.800,00 per mq di abuso, pari complessivamente a mq. lordi [4,80 (piano terra) + 2,90 (piano 1°)] = mq.7,70. Per tali opere si ha quindi un importo pari ad €/mq.1.800,00 x mq.7,70 = € **13.860,00**. Che consente altresì di determinare l'oblazione (trattasi di sanatoria), sempre pari al doppio del contributo relativo al costo di costruzione (anche se trattasi di demolizione), a sua volta, come specificato in precedenza, pari al 10% dell'importo sopra stimato, quindi € 1.386,00. Quindi oblazione pari ad € 1.386,00 x 2 = € **2.772,00**.

A tale importo vanno aggiunte le spese per diritti di segreteria pari sempre ad € **300,00** e quelle tecniche per la predisposizione della necessaria documentazione, valutabili in € **3.000,00**, determinando quindi un costo totale di tale regolarizzazione pari ad € [13.860,00 + 2.772,00 + 300,00 + 3.000,00] = € **17.232,00**

E quindi il costo dell'intera regolarizzazione interessante il bene in oggetto è pari complessivamente ad € (28.351,00 + 17.232,00) = € **45.583,00**.

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**

	<b>Esistente</b>	<b>Non esistente</b>
<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 c'è un Condominio per il bene pignorato
<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**


Sul terreno ove costruiti i beni pignorati non sono presenti diritti demaniali od usi civici (Allegato O)
---

**6. OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**Quesito 6.A) – Occupazione dei beni**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
VILLINO	NO	SÌ

**Quesito 6.B) – Possesso dei beni**

<b>Immobili</b>	<b>Intestataro</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
-Villino		Atto notarile	Presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 05.12.2024 ai nn.66445/48431, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del 09.11.2024, rep. n.47724

**Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sui beni**

<i>Descrizione:</i> Nessun contratto di locazione sui beni. C'è un contratto di comodato, gratuito, a tempo indeterminato (Allegato P)				
<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati				
Contratti di locazione				

**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**

Nessun contratto di locazione sull'immobile

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

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

Notifica atto di pignoramento:		In data 09.11.2024		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Villino	[REDACTED]	Foglio 708, p.lla 838, sub 3	1/1	In data 23.09.2011

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

-Separazione in natura e progetto di divisione: Il bene pignorato è unico

-Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Per motivi geometrici e funzionali non è possibile considerare più di 1 Lotto

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

Unico lotto: SÌ

Più lotti: NO

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) – Stima del bene pignorato**

• **Superficie commerciale**

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 del piano terra e del piano 1°, inclusi i servizi, 0,80 per quella

dei locali abitativi del piano seminterrato (tenendo presente, appunto, il piano in cui ubicati), 0,50 per il ripostiglio, sempre del piano seminterrato, 0,40 per la soffitta (considerandola sempre come tale ed, in merito alla ridotta altezza, escludendo i tratti con  $h < \text{mt.1,50}$ ), 0,30 per quella del balcone e del portico, assimilabile al balcone stesso, 0,10 per quella del giardino sino al valore della superficie abitativa ragguagliata e 0,02 per quella ulteriore. I vari valori sono i seguenti:

<b>Immobile</b>		<b>Sup. lorda</b>	<b>Ragguagliamento</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
<b>VILLINO</b>		<b>(mq)</b>	<b>(DPRn138/1998)</b>	
Piano terra/rialzato		mq. 45,70	100% muri perimetrali	mq. 45,70
Piano 1°		mq. 43,80	100% muri perimetrali	mq. 43,80
Locali abitativi Piano S1		mq. 52,60	mq.52,60 x 0,80	mq. 42,08
Ripostiglio Piano S1		mq. 6,40	mq.6,40 x 0,50	mq. 3,20
Soffitta		mq. 29,00	mq.29,00 x 0,40	mq. 11,60
<b>Accessori</b>	Balcone	mq. 8,50	mq.8,50 x 0,30	mq. 2,55
	Portico	mq. 18,60	mq.18,60 x 0,30	mq. 5,58
	Giardino	mq. 173,50	mq.146,38 x 0,10 + 27,12 x 0,02	mq. 15,19
			<b>Sup. commerciale</b>	<b>mq. 169,70</b>

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

*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 appositi coefficienti riduttivi alle superfici accessorie (cantine, soffitte, 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 costituito da Villino abitativo**

Il villino, con ampio giardino circostante, è una bella abitazione su quattro piani (seminterrato, terra, 1° e sottotetto, con balcone e giardino) all'interno della quale sono state effettuate senza titolo delle opere di trasformazione edilizia (come specificato nella risposta al quesito 4.E).

Il bene appartiene ad un edificio esafamiliare situato in una zona non troppo lontana – circa 1 km. - dal centro di Fregene, rinomata località balneare del Comune di Fiumicino. L'area in oggetto, costituita in gran parte da fabbricati a pochi piani e di edificazione o ristrutturazione più o meno recente, se da una parte la rende tranquilla dal punto di vista del rumore ambientale e caratterizzata dalla presenza di ampi spazi destinati a verde, dall'altra obbliga ad avvalersi del mezzo privato per

spostamenti di vario tipo, sia verso il mare, situato a circa 2 km., sia verso il centro di Fregene o la città, magari solo per raggiungere la stazione ferroviaria dell'adiacente località di Maccarese, distante circa km.7.

In sintesi, può ragionevolmente attestarsi come l'ubicazione del fabbricato cui appartiene il bene pignorato presenti caratteristiche positive ai fini di una destinazione abitativa (aria buona, zona tranquilla, lontana dai rumori e dallo smog del centro abitato), ma va altresì considerata la necessità di dover utilizzare il mezzo privato per qualsiasi tipo di spostamento.

Inoltre, poiché il sottoscritto ha potuto riscontrare un grado di manutenzione più che buono, sia esternamente all'intero edificio, realizzato una ventina di anni fa, sia internamente al bene pignorato, nonché una distribuzione dei vani sufficientemente studiata, in fase di stima non verrà applicato alcun coefficiente riduttivo agli importi per unità di superficie.

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 l'OMI dell'Agenzia del Territorio/Entrate (comunque, utilizzato unicamente per avere indicazioni di larga massima, non per orientare la stima), all'unità di superficie del bene, considerando i vari aspetti illustrati in precedenza, si applica un prezzo pari a quello medio indicato nella successiva tabella:

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
VILLA	Val. locali	Min.2.300 ÷ Max.3.300	€/mq.2.800	€/mq.2.800
	OMI	Min.2.400 ÷ Max.3.500	€/mq.2.950	
	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 l'assenza di particolari vincoli

Valore di mercato

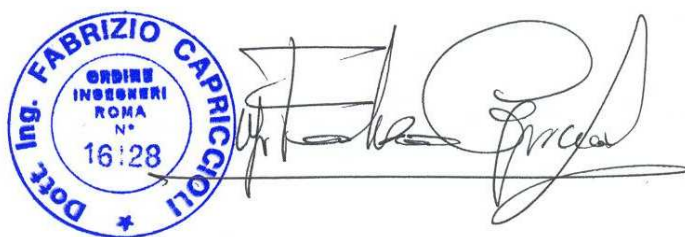
Applicando il *metodo sintetico*, il valore del **Villino sito nel Comune di FIUMICINO (Roma), Località FREGENE, Via AGROPOLI n.115, Int.1, piani seminterrato, terra/rialzato, 1° e**

sottotetto, distinto in Catasto al Foglio 708, particella 838, sub 3, è pari ad €/mq.2.800,00 x mq.169,70 = € 475.160,00, arrotondati ad € **475.200,00** (euro **quattrocentosettantacinquemila-  
duecento/00**), da cui detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistico/catastale, € (45.583,00 + 700,00) = € **46.283,00**.

Roma, 10 marzo 2025

*il C.T.U.*

*dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*

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

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

- A1**-Planimetria catastale immobile
- A2**-Documentazione fotografica immobile
- B**-Versione della perizia senza le generalità del debitore
- C**-Dati catastali immobile
- D**-Descrizione sintetica del Lotto
- E**-Visura catastale storica immobile
- F**-Mappa censuaria con l'ubicazione del bene pignorato
- G**-Atto ultraventennale del terreno ove poi costruito il bene
- H**-Atto di compravendita legittimante la proprietà dei bene pignorato
- I**-Certificato di stato civile soggetto esecutato
- L**-Permesso di costruire relativo al bene pignorato
- M**-DIA relativa al bene pignorato con elaborati grafici
- N**-Domanda di rilascio Certificato di agibilità
- O**-Attestazione assenza usi civici
- P**-Contratto di comodato relativo al bene pignorato