

Studio Tecnico di Ingegneria
Ing. Egisto Bargiacchi
Studio Via Frangipani, 13 Tolfa (Rm)
Abitazione Via Leo Percettori, 18 Tolfa (Rm)
Tel. 3357776026
Mail to: teieba@alice.it
teieba@pec.ording.roma.it

RG 185/2024

Informazione di revisione:

Versione B solo modifiche editoriali rispetto alla Versione A

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Premesso,

che il sottoscritto ingegnere Egisto Bargiacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma N°A17180 con studio in Tolfa (Rm) Via Frangipani, 13, il giorno 09.12.2024 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di beni immobili eseguiti di cui alla procedura RGE 185/2024 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo dottor Stefano Palmaccio,

che i suddetti beni immobili consistono in

- Locale ad uso nominale di ufficio indicato nel prosieguo come Locale A sito nel Comune di Fiumicino (Rm) appartenente alla [REDACTED]
- Numero due posti auto scoperti pertinenziali al predetto Locale A di cui uno interno alla propria corte e l'altro esterno unità di parcheggio a spina di pesce
- Altro locale ad uso nominale di ufficio indicato come Locale B sito nel Comune di Fiumicino (Rm) appartenente alla [REDACTED]
- Numero due posti auto scoperti pertinenziali al predetto Locale B di cui uno interno alla propria corte e l'altro esterno unità di parcheggio a spina di pesce

il tutto meglio identificato successivamente,

il sottoscritto CTU incaricato, dopo le indagini effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi condotti presso i siti di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti assegnati.

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

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile.

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

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per gli immobili ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato il certificato di mappa ma non l'estratto catastale storico.

La storia catastale riferita all'ultimo ventennio è comunque desumibile dal certificato notarile.

La storia catastale analitica è riportata anche nell'allegato catastale (allegato 1).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Amministratore Unico della società esecutata che risulta essere il signor [REDACTED]. Il CTU ha provveduto alla sua acquisizione in aggiunta al certificato di residenza storico, al certificato anagrafico di matrimonio, al certificato di stato di famiglia, il tutto contenuto nell'allegato demografico (allegato 2).

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

Risposta al quesito 3)

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta (allegato 3):

• Presentazione n. 163 del 20.09.2005, reg. n. 61491/17494, ipoteca volontaria a garanzia di concessione mutuo, capitale euro 2.500.000,00, totale euro 5.000.000,00, pubblico ufficiale notaio Cesarini Bruno su terreno sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066, particella 12, consistenza 18 are e 6 centiare oltre a particella 1327 dello stesso foglio consistenza 20 are e 19 centiare.

a favore di
contro



• Presentazione n. 236 del 18.01.2010, reg. n. 3382/620, frazionamento in quota di mutuo, pubblico ufficiale notaio Cesarini Bruno,

su

locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, capitale euro 200.000, ipoteca euro 400.000,00, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 43, categoria A10,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 24, categoria C6,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 12, categoria C6,

su

locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, capitale euro 200.000, ipoteca euro 400.000,00, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 44,

su

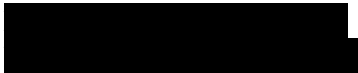
posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 23, categoria C6,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 19, categoria C6,

e su altri immobili non pertinenti la presente procedura esecutiva

a favore di
contro



• Presentazione n. 44 del 22.08.2025, reg. n. 50060/9454, ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, pubblico ufficiale notaio Cesarini Bruno, capitale euro 2.500.000,00, totale euro 5.000.000,00, su

locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 43, categoria A10, piano s1-T, consistenza 2 vani,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 24, categoria C6, piano terra, consistenza mq 13,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 12, categoria C6, piano terra, consistenza mq 11,

su

locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 44, categoria A10, piano s1-T, consistenza 2 vani,

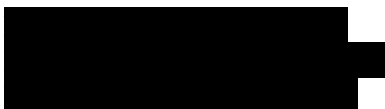
su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 23, categoria C6, piano terra, consistenza mq 12,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 19, categoria C6, piano terra, consistenza mq 12,

**a favore di
contro**



• Presentazione n. 192 del 23.10.2024, reg. n. 56799/41527, atto di pignoramento, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, su

locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 43, categoria A10, piano s1-T, consistenza 2 vani,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 24, categoria C6, piano terra, consistenza mq 13,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 12, categoria C6, piano terra, consistenza mq 11,

su

locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 44, categoria A10, piano s1-T, consistenza 2 vani,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 23, categoria C6, piano terra, consistenza mq 12,

su

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 19, categoria C6, piano terra, consistenza mq 12,

a favore di
contro



per altre annotazioni e comunicazioni collegate alla nota n. 61491/17494 non direttamente collegate alla procedura esecutiva vedi allegato ipocatastale (allegato 3)

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni non pregiudizievoli

- Presentazione n. 392 del 04.08.2004, reg. n. 46034/28019, atto di compravendita, pubblico ufficiale notaio Bissi Fabrizio, di
Terreno sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 12 consistenza 18 are e 6 centiare, e particella 1327, consistenza 20 are e 19 centiare.

a favore di
contro



- Presentazione n. 23 del 11.11.2009, reg. n. 71052/36866, atto di compravendita, pubblico ufficiale notaio Cesarini Bruno, di
locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 43, categoria A10, piano s1, consistenza 2 vani,

di

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 24, categoria C6, piano terra, consistenza mq 13,

di

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 12, categoria C6, piano terra, consistenza mq 11,

di

locale ufficio sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 44, categoria A10, piano s1, consistenza 2 vani,

di

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 23, categoria C6, piano terra, consistenza mq 12,

di

posto auto sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 19, categoria C6, piano terra, consistenza mq 12,

di abitazione in villino non interessata dalla presente procedura esecutiva sita nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente identificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 37, categoria A7, piano ST1, consistenza 3 vani,

e di

posto auto non interessato dalla presente procedura esecutiva, sito nel Comune di Fiumicino (Rm), via Monte Cauriol snc, catastalmente indentificato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino, particella 1683, subalterno 13, categoria C6, piano terra, consistenza mq 11,

a favore di
contro

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...

Risposta al quesito 4)

Nel ventennio si segnala l'atto di compravendita del 03.11.2009 trascritto in data 11.11.2009 presso la Conservatoria di Roma 2 alla formalità 71052/36866 con cui la società [redacted] acquistava [redacted] due locali ad uso ufficio con ciascuno annessi due posti auto scoperti, oltre ad altri immobili, il tutto nel Comune di Fiumicino (Rm) via Cauriol snc (vedi anche nota ipotecaria).

Alla predetta [redacted] il terreno costruendo è pervenuto per atto di compravendita del 20.07.2004, notaio Bissi Fabrizio, trascritto alla conservatoria di Roma 2 il 04.08.2004 alla formalità 46034/28019, venditori [redacted]

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

Risposta al quesito 5)

Come atto di provenienza ultraventennale (allegato 5) si riporta appunto la nota 46034/28019 dell'atto di trascrizione della compravendita contenente in calce la provenienza della proprietà.

6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. , ovvero nel caso di *immobili abitativi*, **dica** *il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato insieme alla custode un primo accesso il 14.07.2025 per notifica atti e presa ricognizione dei beni, seguito da un secondo il giorno 23.07.2025 per dettagliati rilievi metrici.

Gli immobili pignorati consistono in due locali ad uso ufficio, Locale A e Locale B, in complesso residenziale con ciascuno corte e posto auto scoperto interno. Il Locale A e il Locale B hanno ciascuno una pertinenza esterna costituita da unità a parcheggio con disposizione a spina di pesce. Il posizionamento in adiacenza dei due locali uffici ha suggerito la trasformazione, non autorizzata, in un unico locale mediante abbattimento del tramezzo di confine nonché la variazione anch' essa abusiva della destinazione ad ambiente residenziale. Lo stato finale pertanto

è quello di abitazione con ingresso pedonale principale da cancello su via Monte Cauriol lato nord ovest e secondario da androne condominiale lato su est con fusione delle corti ed accesso ai posti auto interni l'uno da via Monte Cauriol l'altro dal parcheggio lato nord est.

Nel prosieguo il bene di risulta sarà descritto come un unico aggregato residenziale potendosi prevedere un favorevole esito di sanatoria e comunque una maggiore appetibilità di mercato.

In definitiva si propongono tre lotti di vendita di cui il primo (Lotto 1) formato dalla precedente entità il secondo (Lotto 2) ed il terzo (Lotto 3) dai residuali posti auto esterni.

Con la menzionata premessa l'immobile pignorato (Lotto 1) deriva dalla fusione di due locali urbanisticamente assentiti per uso ufficio e trasformati in appartamento con annessa corte esclusiva ospitante due posti auto. Il tutto in complesso residenziale denominato per la sua forma semicircolare "Il Rondo".

E' situato nel comune di Fiumicino (Rm), Via Monte Cauriol, 37, piano terra, primo e seminterrato con corte esterna, confinante con villino subalterno 42, area condominiale, via Monte Cauriol, area parcheggio auto, catastalmente individuato al foglio 1066 del Comune di Fiumicino (Rm), particella 1683, subalterno 43, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2, rendita euro 1580,36 e subalterno 44 stessa categoria, classe, consistenza e rendita.

I posti auto interni alla corte sono censiti al foglio 1066 del Comune di Fiumicino (RM), particella 1683. subalterno 23, (pertinenza originaria del subalterno 44), e 24 (pertinenza originaria del subalterno 43), categoria C6, classe 1, consistenza rispettivamente mq 12 e 13, rendita rispettivamente euro 53,30 e 57,74.

Da segnalare che gli immobili sopra descritti hanno subito trasferimento dal Comune di Roma a quello di Fiumicino a seguito della variazione territoriale del 06.03.1992 legge reg. 25, mantenendo la stessa identificazione catastale ad eccezione della zona censuaria.

L'appartamento è composto al piano terra da cucinino, sala pranzo, soggiorno e bagno; al piano primo da lavatoio adibito abusivamente a camera con bagno, terrazza e balcone scoperto; al piano seminterrato da cantina adibita abusivamente a numero 3 camere, bagno e disimpegno. Sono annessi spazi pertinenziali lato nord ovest e sud est collegati da tra loro da viottolo lato nord est.

La proprietà è inserita in un complesso condominiale costituito da 16 unità e governato da apposito regolamento condominiale. In deroga a detto regolamento l'assemblea condominiale ha stabilito una corresponsione degli oneri ordinari di spesa in parti eguali. L'esecutata ha riferito che recentemente l'assemblea ha nominato un amministratore di condominio il nominativo del quale non si è riusciti a conoscere.

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e comunque non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Il fabbricato di appartenenza è strutturalmente intelaiato in cemento armato con copertura parzialmente a tetto in tegole ed a terrazze. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'interrato ed è costituito schematicamente da 16 unità in adiacenza, 12 ad uso residenziale, 4 ad uso ufficio, a formare un complesso semicircolare, oltre a complessivi 26 posti auto scoperti.

La costruzione tutta è in buono stato di manutenzione anche in considerazione della recente epoca di edificazione avvenuta negli anni 2005-2007. La tinteggiatura esterna è prevalentemente di colore giallo con ampio rivestimento in mattoncini. Le coperture delle superfici a balcone e terrazze del piano superiore sono realizzate con assi portanti in legno a mo' di pergolato.

L'ingresso principale è da cancello grande in ferro senza pedonale su via Cauriol. Da qui attraverso la corte ed alcuni gradini in travertino si accede alla sala pranzo al piano terra. Detto piano comunica col piano superiore ed inferiore per mezzo di rampe di scale disallineate. La conformazione originale delle due unità ufficio prevedeva infatti, quella al subalterno 43, un vano + WC al piano terra e un locale cantina al piano seminterrato, quella al subalterno 44, un vano + WC al piano terra e un locale lavatoio al piano primo. L'abbattimento del tramezzo divisorio dei vani al piano terra ha di fatto realizzato la fusione.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune in stato precario di manutenzione. Al piano seminterrato una porta di una camera è del tipo a pacchetto in legno pesante. I due portoncini sono del tipo antiscasso di buona fattura rivestiti in legno. Le finestre ovunque sono termiche in douglas rigatino inclusi i lucernai al piano seminterrato ed il finestrone scorrevole al piano primo.

La pavimentazione è in ceramica di colore nocciola con formati cm 42 x cm 42 al piano terra e alla terrazza, cm x cm 30 al piano seminterrato e superiore incluso il balcone. Il bagno al piano terra è equipaggiato con lavabo e vater, pavimentato sempre con ceramica formato cm 42 x cm 42, pannellato lateralmente fino ai 2,10 metri con elementi quadrati di ceramica colore marrone chiaro montati a rombo; quello al piano seminterrato accessoriato con vater, bidet, lavabo e doccia, pavimentato con ceramica grigia formato cm 31 x cm 62, pannellato fino a 1,24 metri con la medesima ceramica con greca a chiudere; quello al piano primo accessoriato con vater, lavabo e doccia, pavimentato con ceramica marrone formato cm 30 x cm 30 utilizzata anche parzialmente per il rivestimento laterale assieme ad altri formati variamente apposti fino al soffitto. La tinteggiatura è prevalentemente con semilavabile bianca o con sfumature cromatiche sul nocciola o grigio chiaro. L'ampia terrazza ospita un pergolato da mantenere utilizzato come elemento di copertura. La terrazza ed il balcone sono protetti con parapetto in muratura rivestito a mattoncini.

Tutti i varchi di accesso sono protetti da grate in ferro.

Per quanto riguarda la corte questa si presenta ben tenuta, pavimentata con elementi in travertino ed ospitante accessori di servizio tra cui due forni barbecue ed un ricovero attrezzi in legno. E' presente una pianta di ulivo.

Il riscaldamento degli ambienti inclusi quelli al piano seminterrato ed al piano primo è realizzato con impianto autonomo e caldaia a gas metano con radiatori in alluminio e termoarredi nei bagni al piano terra ed inferiore.

L'acqua calda sanitaria è pure fornita con la medesima caldaia. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e di luce. E' presente pure impianto citofonico attualmente non funzionante.

L'altezza misurata dal pavimento al soffitto è di m 2,83 al piano terra, di m 2,69 al piano seminterrato, m 2,21 al piano primo.

Le misure delle superfici calpestabili come adibite dal proprietario, sono riportate appresso

Piano terra

Cucina	mq	6,40	
Bagno	mq	1,96	
Sala pranzo	mq	16,14	
Soggiorno	mq	25,42	
Totale superficie (v.p.)	mq	49,92	vani principali residenziali

Piano seminterrato

Camera 1	mq	19,83	
Camera 2	mq	12,32	
Camera 3	mq	9,05	
Sottoscala camera 3	mq	1,92	
altezza media m 1,25 contribuisce per 1/3 mq 0,64			
Bagno	mq	5,37	
Disimpegno	mq	4,65	
Scale	mq	4,43	
Totale superficie	mq	56,29	vani secondari non residenziali ps

Piano primo

Camera	mq	16,75
Bagno	mq	2,37

Scale	mq	4,89	
Totale superficie	mq	24,01	vani secondari non residenziali pp
Terrazza scoperta	mq	29,92	
Balcone scoperto	mq	13,00	
Totale superficie	mq	42,92	terrazza e balcone scoperti
Pianerottolo nord ovest	mq	2,55	
Pianerottolo sud est	mq	3,12	
Totale superficie	mq	5,67	pianerottoli di accesso
Corte lato nord ovest	mq	56,09	
Corte lato sud est	mq	45,75	
Corte lato nord est	mq	43,00	
Totale superficie	mq	144,84	corte pavimentata inclusiva dei posti auto interni
Totale superficie pianerottoli e corte mq (5,67 + 144,84) = mq 150,51			

Per quanto riguarda i posti auto esterni questi sono disposti a spina di pesce in adiacenza al fabbricato principale. Dal punto di vista catastale il Lotto 2 consiste in posto auto censito nel Comune di Fiumicino, via Monte Cauriol, 37, al foglio 1066, particella 1683, subalterno 12, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 11, rendita euro 48,86 confinante con corte dell'ufficio di cui al sub 43, posto auto sub 13, spazio di manovra condominiale sub 27; il Lotto 3 consiste in posto auto censito nel Comune di Fiumicino, via Monte Cauriol, 37, al foglio 1066, particella 1683, subalterno 19, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, rendita euro 53,30 confinante con corte dell'ufficio di cui al sub 44, posto auto sub 18, spazio di manovra condominiale sub 26 e 27.

7) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella **contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 7)

A parte qualche imprecisione nella narrazione dei confini e nella definizione della zona censuaria (ZC 2 e non ZC 7) le descrizioni contenute nel pignoramento sono conformi all'attualità del bene fermo restando le considerazioni sul cambio d'uso di cui si è già detto.

8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi non conformi agli strumenti urbanistici);

Risposta al quesito 8)

I cespiti principali e gli annessi posto auto risultano regolarmente accatastati. Le planimetrie catastali dei posti auto sono sostanzialmente conformi allo stato attuale.

Le planimetrie catastali dei cespiti principali sono conformi al progetto dell'ultima variante approvata. Non sono però corrispondenti allo stato di fatto attuale causa la fusione delle unità. Non sono conformi anche per diversa distribuzione degli spazi interni e per abusivo aumento di superficie (e di cubatura) conseguente ad allineamento a destra della rampa di accesso del subalterno 44 ed aggregazione di parte del pianerottolo a superficie residenziale (vedi risposta al punto 10).

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed **acquisisca**, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito 9)

All'epoca della richiesta del permesso di costruire il terreno oggetto dell'intervento edilizio ricadeva ai sensi del PRG vigente in zona "O", Zona di Recupero Urbanistico con Piano Particolareggiato Esecutivo del nucleo n° 39 di Isola Sacra destinato a nuova edificazione residenziale con indice di 0,50 mc/mq e non residenziale con indice 0,10 mc/mq.

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dica** se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; **verifichi** in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito 10)

Per quanto è emerso dagli atti depositati presso il competente ufficio tecnico comunale il complesso di appartenenza è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n° 171 del 03.09.2004 richiesto con istanza prot. n° 13580 del 06.03.2003, Permesso di Costruire in Variante n° 115 del 12.06.2006 richiesto con istanza prot. n° 58965 del 27.09.2005, DIA prot. n° 00033777 presentata in data 17.05.2007 per eliminazione tramezzo al piano seminterrato, eliminazione della piscina di progetto, diversa distribuzione interna degli uffici al piano terra, aumento della superficie a parcheggio con diversa sistemazione dei giardini senza modifiche dei prospetti e volumetrie assentite con la precedente variante (allegato 4).

Non risulta essere stato emesso né richiesto certificato di abitabilità.

Per quanto riguarda gli abusi sono stati riscontrati i seguenti

1. Abuso per diversa distribuzione degli spazi interni comprendente la fusione di due cespiti. L'abuso è di modesta gravità ed è sanabile mediante presentazione all' Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria) in regime di edilizia libera dietro pagamento della sanzione pecuniaria di euro 1.000,00 di cui al comma 5 art. 6-bis del DPR 380/2001.

2. Abuso per diversa destinazione d'uso degli immobili da locali ufficio a residenziale, da locali di servizio (cantina al piano interrato e lavatoio al piano primo) a residenziale. Tale abuso può essere risolto eliminando i caratteri di "residenzialità" e cioè sostanzialmente eliminando il bagno al piano interrato e ripristinando il bagno del piano primo a lavatoio. Costo stimato euro 2.000,00.

3. Abuso per aumento di superficie (e cubatura) riferito al cespite subalterno 44 con variazione del prospetto. Il CTU non ha reperito agli atti alcuna variante che giustifichi detta modifica sostanziale con la quale è stata spostata sul lato destro la scala di accesso e racchiuso sul lato sinistro un volume di circa 20 metri cubi a formare l'attuale cucina. La continuità delle rifiniture esterne rispetto al resto del fabbricato suggerisce che questa alterazione sia stata effettuata prima del fine lavori.

L'abuso è potenzialmente sanabile ricorrendo all'art. 36-bis ovvero con accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali pagando una sanzione di cui all'art. 5 comma a del DPR 380/01 salvo dimostrare la compatibilità paesaggistica con pagamento di altra sanzione di cui all'art 5-bis del DPR 380/2001. La quantificazione dei costi è comminata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino. Indicativamente si può prevedere una spesa di euro 10.000.

11) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito 11)

I beni pignorati, per quanto è stato possibile appurare, non risultano essere sottoposti ad altri procedimenti giudiziari

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** anche mediante l'aiuto del custode il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza e **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. **Dia atto** dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.

Risposta al quesito 12)

L'immobile è occupato [redacted] e figli che lo detengono senza alcun titolo contrattuale registrato.

L'Agenzia delle Entrate con risposta all'istanza del 07.01.2025 ha comunicato la non esistenza di contratti di affitto in corso. Per completezza di informazione ha altresì comunicato che risulta registrato in data 15/09/2016 presso l'ufficio di Roma 3 Settebagni TJQ al n. 2382 serie 3t con durata dal 01/09/2016 al 31/08/2022 un contratto di locazione relativo agli immobili sottoindicati : N.C.E.U. Comune di Fiumicino M297 Foglio 1066 part .1683 sub 43- 44 – 23 – 24, locatario "[redacted]"

Per quanto riguarda la rispondenza del canone di affitto si rimanda all'allegato 10.

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 13)

All'epoca della costruzione la zona era sottoposta ai vincoli di legge n° 1497/39 e n° 431/85 art 1 quinquies, zona C2/2 di PTP, zona dove è consentita l'edificazione secondo le normative del PRG vigente. Attualmente secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'area è soggetta a vincolo di fascia di rispetto di cui all'art 35 delle NTA per la vicina presenza del fiume Tevere e vincolo di beni d'insieme di cui all'art 8. Qualunque intervento edilizio è soggetto al rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica da parte della Sovrintendenza per i Beni Culturali.

In quanto alle spese condominiali il conduttore non ha pendenze. Il CTU per avere svolto nel 2018 attività peritale per altra esecuzione immobiliare su appartamento dello stesso complesso riferisce che i condomini almeno fino al recente passato contribuivano alle spese secondo "l'occorrenza delle medesime" in eguale quota parte in deroga all'utilizzo delle tabelle condominiali. La detentrica dell'immobile, come già espresso in risposta al quesito 6, ha riferito della nomina recentissima di un amministratore di condominio che ha provveduto per il momento alla sola acquisizione dei registri.

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. **Indichi, in questo caso**, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **Valuti**, se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura, e **proceda**, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrari, **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;

Risposta al quesito 14)

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria pienamente dei beni due locali ad uso nominale di ufficio e quattro posti auto scoperti di cui due interni alle corti pertinenziali e due esterni a confine con area di manovra condominiale in forza dell'atto di compravendita del 03.11.2009, numero di repertorio 130890/8074, notaio Cesarini Bruno, trascritto alla Conservatoria di Roma 2 il 11/11/2009, reg.710/36866. Con il predetto atto la [redacted] acquistava, tra le altre cose, dalla [redacted] per la quota di 1/1 i beni oggetto della presente esecuzione. I beni sono pignorati per intero.

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

Risposta al quesito 15)

I beni potranno essere venduti in tre lotti distinti. I lotti 2 e 3 corrispondono ai posti auto esterni subalterni 12 e 19. Il Lotto 1 è più articolato e visto l'attuale stato di trasformazione degli ambienti si raccomanda appunto la vendita indivisa dei cespiti che lo formano. Il Lotto 1 comprenderà pertanto i due immobili ufficio subalterni 43 e 44 rispettivamente con cantina e piano primo, le corti ad essi associate e i posti auto subalterni 23 e 24.

16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo,

operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione 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;

Risposta al quesito 16)

Per la stima dell'immobile generato dalla fusione dei due uffici ed adibito ad appartamento al piano terra con cucina, bagno, sala pranzo e soggiorno, al piano seminterrato con tre camere, bagno e disimpegno, al piano primo con camera e bagno, oltre ad accessori quali scale interne, terrazza, balcone, corte, si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato prelevato dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili accertate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto si ottiene quindi come sommatoria del

- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile dei vani principali**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 60% per la superficie netta resa residenziale al piano seminterrato e primo**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 25% per la superficie netta scoperta della terrazza e del balcone**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 10% moltiplicato la superficie della corte.**

A tale scopo,

siccome l'OMI (ultimo dato disponibile 2° semestre 2024) fornisce per tale tipologia di costruzione e cioè uffici nel Comune di Fiumicino Isola Sacra una forchetta di euro 1.300,00 – 1.950,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione ad euro 1.450,00 – 2.180,00 per metro quadrato netto, atteso che l'immobile ha caratteristiche costruttive simili alle unità residenziali del complesso e che si presta alla destinazione d'uso abitativa, considerato che l'art.23-ter comma 1-ter del DPR 380/01 consente il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse, assunto come maggiormente probabile il valore massimo del bene terziario,

con il predetto valore deriva:

mq 49,92 x euro 2.180,00/mq = euro 108.825,60 per superficie vani principali

mq (56,29 + 24,01) x euro 2.180,00/mq x 0.60 = euro 105.032,40 per superficie piano interrato e primo

mq 42,92 x euro 2.180,00/mq x 0.25 = euro 23.391,40 per superficie balcone e terrazza scoperti

mq 150,51 x euro 2.180,00/mq x 0.10 = euro 32.811,18 per superficie pianerottoli e corte inclusiva dei due posti auto interni

Primo totale = euro (108.825,60+ 105.032,40 + 23.391,40 + 32.811,18) = euro 270.060,58

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'immobile è ben posizionato nel senso che gode dei favori della riservatezza pur rimanendo prossimo ad importanti arterie stradali che consentono di raggiungere il centro della cittadina, l'aeroporto internazionale, il litorale e la capitale in pochi minuti. Il fabbricato di appartenenza sorge poi a poche decine di metri da uno dei canali di foce del Tevere che nel tratto di rispetto consente la navigabilità.

Buona è pure la disponibilità di parcheggio oltre a quelli riservati.

Il clima della zona è mite pur rimanendo umido per la presenza del vicino fiume che comunque offre motivi di fruizione durante la stagione estiva.

La cittadina offre tutti i servizi di base ed avanzati di un centro importante ivi inclusi servizi ospedalieri e di trasporto. L'aeroporto intercontinentale con il relativo indotto garantisce molteplicità di soluzioni in campo di occupazione.

Grazie alla sua collocazione e distribuzione geografica offre inoltre diversificazione in ambito turistico balneare (vedi la vicina Fregene) ed agricolo per la presenza di importanti appezzamenti pianeggianti di particolare fertilità.

In quanto all'immobile oggetto della perizia molto buono è lo stato della conservazione dell'esterno in riferimento agli intonaci, alla pittura, alla pavimentazione dei balconi e della terrazza, all'area pertinenziale. Buono è lo stato complessivo dell'ambiente interno abitabile con riguardo agli intonaci, pittura, pavimentazione, scala, servizi. Buona l'esposizione e la luminosità in riferimento al piano terra. Di contro si annota il cattivo stato delle porte interne e soprattutto ai piani seminterrato e terra la grave esposizione ad infiltrazioni di acqua pluviale.

Molto luminoso risulta poi il locale lavatoio al piano primo convertito anch'esso ad abitabile con grande finestrone scorrevole. Ampia la visuale dalle superfici balconate al piano primo con gradevole affaccio.

Per le considerazioni esposte il CTU ritiene di migliorare del 5% il valore precedentemente trovato.

Secondo totale = euro 270.060,58 x 1.05 = euro 283.563,60

La stima dell'immobile di cui al Lotto 1 sarà pari al valore nominale trovato diminuito del costo di sanatoria degli abusi che incluse le spese tecniche si pone pari ad euro 18.000,00 e quindi

Terzo totale = euro (283.563,60– 18.000,00) = euro 265.563,60 approssimato per difetto ad euro 265.500,00 (euro duecentosessantacinquemilacinquecento/00).

I posti auto costituenti Lotto 2 e Lotto 3 sono situati appena fuori il giardino condominiale. Fanno parte di una serie di parcheggi a spina di pesce su superficie asfaltata e scoperta.

In considerazione della facilità di fruizione per vicinanza alle abitazioni e disponibilità di spazi di manovra si attribuisce ad essi un valore approssimativamente doppio rispetto a quelli interni e cioè euro 5.200,00 ciascuno. Il valore è congruente (euro 5.000,00) con altro parcheggio della medesima schiera periziato dal sottoscritto alla procedura RGE 320/2016.

Riassumendo

Stima Lotto 1 formato dai due uffici + corte con due posti auto scoperti interni

Euro 265.500,00

Stima Lotto 2 formato da posto auto scoperto facente parte del parcheggio esterno al fabbricato

Euro 5.200,00

Stima Lotto 3 formato da altro posto auto scoperto facente parte del parcheggio esterno al fabbricato
Euro 5.200,00

CONCLUSIONI

Ritiene questo CTU di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.

Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.

Il CTU

Ing. Egisto Bargiacchi

ALLEGATI:

Allegato 1 catastale
Allegato 2 demografico
Allegato 3 ipocatastale
Allegato 4 atti edilizi
Allegato 5 atto ultraventennale
Allegato 6 descrizione lotto
Allegato 7 identificativi catastali
Allegato 8 foto immobili
Allegato 9 protezione dati
Allegato 10 stima canone di affitto