

Dott. Arch. SIMONA D'ACHILLE
C.T.U. presso il Tribunale di Civitavecchia
00062 Bracciano (RM), Via Odescalchi n. 13, tel 06 99805203
e-mail: simonadac@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Dominici

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 39/2018 R.G.E.

PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio



- CREDITORE PROCEDENTE:
MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L.

- DEBITORE ESECUTATO:



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Simona D'Achille iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 12692, con studio in Bracciano (Rm), Via Odescalchi n. 13, in data 31/10/2018 è stata nominata **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia *dott.ssa Alessandra Dominici* ed ha accettato l'incarico il 04/12/2018 e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U. Come indicato nel decreto di nomina Le è stato conferito l'incarico per la redazione della Perizia di Stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, ove il Sig. Giudice indicava di rispondere ai seguenti quesiti:

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;

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.

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 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.

oppure:

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.

-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.

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);

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

5) 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;*

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

7) 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;

8) 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;

9) 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;

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

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

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;

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

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;

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.

Ai sensi dell'art. 569 c.p.c, in data 31/10/2018 il G.E. ha fissato l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 13/09/2019 e il termine per il deposito dell'elaborato peritale almeno trenta giorni prima di tale data.

ATTIVITA' ED ACCERTAMENTI ESEGUITI

Il CTU per l'espletamento del mandato ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 04/12/2018: Accettazione dell'incarico affidato
- 10/12/2018: Acquisizione planimetrie catastali presso Agenzia del Territorio
- 19/12/2018: Sopralluogo di accesso con inizio operazioni peritali
- 15/01/2019: Acquisizione visure catastali presso il Catasto di Civitavecchia
- 15/01/2019: Acquisizione visure ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia;
- 22/01/2019: Richiesta copie documenti presso il Comune di Fiumicino;
- 26/02/2019: Presa visione e acquisizione copie documenti presso il Comune di Fiumicino;
- 24/04/2019: Acquisizione visura catastale presso il Catasto di Civitavecchia;
- 24/04/2019: Accertamento presso Agenzia delle Entrate – Ufficio TJ3 – DPRM2 di Civitavecchia;

- 01/07/2019: Acquisizione visure ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia;
- 05/08/2019: Invio della perizia di stima ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore e al custode giudiziario;
- 07/08/2019: Invio della perizia di stima al creditore intervenuto in data 06/08/2019.

SOPRALLUOGO

Allo scopo di acquisire le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti oggetto di valutazione, la sottoscritta CTU ha eseguito il sopralluogo in data 19/12/2018 alle ore 10 presso l'immobile sito in Fiumicino, località Fregene, Via Rapallo ■■■■, convocato dal Custode Giudiziario avv. Emanuela Cappellacci.

La sottoscritta CTU ha svolto il sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario e del sig. ■■■■ ex marito della sig.ra ■■■■ ed attualmente residente nell'appartamento, effettuando le operazioni peritali consistenti nelle misurazioni metriche e nei rilievi fotografici, sia interni che esterni, del villino unifamiliare posto ai piani S1-T-1-2 e del giardino, come indicato nel Verbale di Sopralluogo (all. doc. 1).

RELAZIONE

In seguito all'analisi della documentazione del fascicolo processuale e al sopralluogo effettuato, il C.T.U. ha redatto la perizia di stima così come da incarico:

- 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;*

La documentazione di fascicolo risulta completa in base all'art.567, 2° comma, in quanto è presente negli atti la certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Carlo Biotti in Milano del 27/02/2018 (all. doc. 2).

A seguito della riunione della procedura RGE 297/2018 alla presente procedura esecutiva, come disposto dal G.E. dott.ssa Dominici in data 19/02/2019 (all. doc. 3), è presente negli atti la certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo in Napoli del 14/01/2019 che individua il bene pignorato così come riportato nel Certificato Notarile (all. doc. 4).

- 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.

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 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. oppure:

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.

-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.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. L'immobile pignorato risale all'atto di compravendita del Notaio Monica Giannotti di Roma del 23/01/2008 rep. n.21273/7411, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 24/01/2008 ai nn. 4569/2633 (all. doc.5) quindi in data non antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato.
- Si è proceduto con l'acquisizione del certificato di residenza (all. doc.6) e di matrimonio dell'esecutato (all. doc.7).

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);*

Nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, le trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono conformi a quelli riportati nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Carlo Biotti e nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo in Napoli del 14/01/2019, attestante le visure catastali e dei registri immobiliari, confermate dal C.T.U, con documenti di visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia del 15/01/2019 e del 01/07/2019 (all. doc.8).

Si riporta l'elenco delle *trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni* gravanti sull'immobile:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 in data 24/01/2008 ai nn. 4570/844, atto notarile del notaio Giannotti Monica del 23/01/2008 rep. n.21274/7412, per euro 1.800.000,00 a garanzia di capitale di euro 900.000,00 durata 21 anni, *a favore di* [REDACTED] con sede in Milano e *contro* [REDACTED];
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo n. 7623 del Tribunale di Roma del 07/04/2006, iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 in data 08/09/2011 ai nn. 47860/9228 per euro 110.000,00 per i propri diritti di nuda proprietà e di usufrutto e per euro 86.145,12 a garanzia di capitale, *a favore di* [REDACTED] con sede in Bologna e *contro* [REDACTED];
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973), repertorio 2324/9713 del 09/12/2013, iscritta in data 19/12/2013 ai nn. 55810/7340 per euro 168.190,94 a garanzia di debito di euro 84.095,47, *a favore di* [REDACTED] con sede in Roma e *contro* [REDACTED];
- **Domanda giudiziale** notificata dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di appello di Roma repertorio 22351 del 25/11/2013- Trascrizione del 20/01/2014 ai nn. 1507 R.P. e 2537 R.G., *a favore di* [REDACTED] spa con sede a Roma e *contro* [REDACTED]

- ██████████, al fine di ottenere la dichiarazione di inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 C.C., per quanto attiene il trasferimento di diritti reali espressi nell'atto del 04/10/2011;
- **Verbale di Pignoramento immobili** - Atto esecutivo o cautelare - Trascrizione del 07/03/2018 ai nn. 7266 R.P. e 610316 R.G. presso la Conservatoria di Roma 2, emesso dal Tribunale di Civitavecchia rep. 334 del 30/01/2018 *a favore* di MERCURIO MORTAGE FINANCE SRL con sede in Milano e *contro* ██████████ fino alla concorrenza di euro 907.557,97 oltre interessi successivi e spese occorrente;
 - **Verbale di Pignoramento immobili** - Atto esecutivo o cautelare - Trascrizione del 07/12/2018 ai nn. 40519 R.P. e 58346 R.G. presso la Conservatoria di Roma 2, emesso dal Tribunale di Civitavecchia-UNEP rep. 2997 del 28/09/2018 *a favore* di ██████████ con sede in Roma e *contro* ██████████.

Atto d'obbligo:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 25/03/1998 ai nn. 8524/5712 atto notarile del Notaio Ciocchi Renato in Roma del 02/03/1998, rep. 13737/2772, *contro* ██████████ *a favore* del Comune di Fiumicino gravante sull'immobile al catasto fabbricati al ██████████ (all. doc. 9).

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

Si identifica l'immobile con provenienza da atto di compravendita del notaio Monica Giannotti di Roma del 23/01/2008 rep. n.21273/7411, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 24/01/2008 ai nn. 4569/2633 (all. doc.5), da cui risulta che sono stati venduti ai sig.ri ██████████, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, e a ██████████ la quota di 1/1 di usufrutto, gli immobili oggetto del pignoramento siti *nel Comune di Fiumicino (RM), località Fregene e precisamente villino in Via Rapallo* ██████████ posto ai piani S1-T-1-2, *denunciato al Catasto Fabbricati al foglio* ██████████, *cat. A/7, classe 5, consistenza vani 8.*

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Paolo Fenoaltea del 04/10/2011 (all. doc.10), rep. n.21473/13111, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 05/10/2011 ai nn. 51415/32280, ██████████ riceve la quota di 1/2 di nuda proprietà e la quota 1/1 di usufrutto da ██████████, il quale allo scopo di dare esecuzione agli accordi assunti nel ricorso congiunto per la dichiarazione della cessazione degli effetti civili di matrimonio, riserva per sé il diritto di abitazione vitalizio ex art. 1022 c.c. con lo stesso atto trascritto il 05/10/2011 ai nn. 51416/32281.

A margine delle suindicate note risulta:

- (*) Annotazione di cancellazione condizione sospensiva ai nn. 48538/7375 e 48539/7376 del 02/11/2012, nonché annotamento di inefficacia parziale del 22/06/2018 ai nn. 30311/4118 (all. doc.11) e 30312/4119 (all. doc.11.1) emesso dal Tribunale di Roma il 25/03/2018 (all. doc.11.2) con il quale accoglie l'azione revocatoria ordinaria e dichiara inefficace, nei confronti della ██████████, in nome e per conto di ██████████. l'atto del Notaio Paolo Fenoaltea del 04/10/2011.

Pertanto, a seguito della sopraindicata azione di revocatoria ordinaria, l'esecutata [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'immobile pignorato.

- 5) *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;*

L'immobile si trova nel Comune di Fiumicino (RM), Località Fregene, via Rapallo [REDACTED]. La sua ubicazione è in contesto urbano residenziale non molto vicino ai servizi di prima necessità e sita ad alcuni chilometri dal centro effettivo del Comune di Fiumicino; tuttavia gli immobili sono inseriti in un contesto paesaggistico di notevole pregio, in quanto sono posti a pochi metri di distanza dal mare.

- *Caratteristiche interne ed esterne*

L'edificio pignorato, risalente agli anni '90, è realizzato con una struttura portante in c.a, solai in latero-cemento, tetto in legno a falde con manto di copertura in tegole portoghesi in laterizio e rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato di colore chiaro.

Il villino si sviluppa su quattro livelli ed è costituito al piano seminterrato da una zona soggiorno con camino, cucina, due camere, un bagno; l'altezza interna risulta di circa 2,40 ml. Al piano terra, da una zona soggiorno con camino, cucina, un bagno ed una veranda; l'altezza interna risulta di circa 2,70 ml. Al piano primo è composta da n.3 stanze, n.2 bagni e balcone; il soffitto della camera 1 è inclinato con un'altezza interna al colmo di circa 3,70 ml e un'altezza interna all'imposta di circa 2,60 ml; nella camera 3 l'altezza interna al colmo risulta di circa 3,64 ml e l'altezza interna all'imposta di 2,60 ml. Nel piano sottotetto è presente un vano (soffitta non praticabile), con altezza media interna di circa 1,55 ml, a cui si accede dalla camera 3 tramite una scala autoportante realizzata con struttura in ferro e gradini in legno. Annessi all'immobile vi sono un portico e un giardino. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres tipo cotto ad eccezione di quelli dei bagni che sono in ceramica. Le pareti interne delle camere e del soggiorno sono tinteggiate, quelle dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica di vario colore. Tutti i bagni sono dotati di sanitari e doccia, ad eccezione del bagno al piano terra privo di doccia. Gli infissi interni sono in legno massello, quelli esterni sono in legno con vetro-camera muniti di grate in ferro e quelli delle camere sono dotati di sportelloni interni in legno. Nel soggiorno posto al piano terra e nelle camere poste al piano primo sono presenti dei ventilconvettori per la climatizzazione dell'aria.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in un buono stato di manutenzione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta in un vano ricavato nell'area esterna adiacente alla cucina. L'abitazione nel complesso si presenta in buone condizioni ed ha una buona illuminazione naturale.

In adiacenza al villino è presente una struttura in legno di tipo prefabbricato per ricovero attrezzi di circa mq. 7,80 e con altezza interna al colmo di circa ml 2,32, posta su una pavimentazione.

- *Superfici*

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base dei rilievi metrici) sono:

(* *destinazione d'uso* come da Concessione edilizia)

Villino

Piano Interrato

- soggiorno/pranzo (cantina*): 38,68 mq
- cucina (cantina*): 7,95 mq
- bagno (cantina*): 5,80 mq
- camera 1 (lavanderia*): 11,00 mq
- camera 2 (lavanderia*): 7,92 mq
- disimpegno (lavanderia*): 1,14 mq
- *Sup. utile netta:* 72,49 mq

Piano Terra

- ingresso: 6,05 mq
- soggiorno/pranzo: 33,30 mq
- cucina: 9,48 mq
- bagno: 2,70 mq
- disimpegno: 1,62 mq
- *Sup. utile netta:* 53,15 mq
- *Sup. portico* 39,90 mq
- *Sup. veranda (portico*):* 8,74 mq
- *Sup. giardino:* 723,00 mq

Piano Primo

- camera 1: 14,10 mq
- camera 2: 13,55 mq
- camera 3: 9,12 mq
- disimpegno: 4,20 mq
- bagno 1: 3,82 mq
- bagno 2: 4,65 mq
- *Sup. utile netta:* 49,44 mq

Piano Sottotetto (soffitta non praticabile)

- *Sup. utile netta:* 12,56 mq

- Confini

La proprietà confina a nord con via Rapallo, a sud con proprietà privata, a est con villini con accesso su via Rapallo civ. [REDACTED] e ad ovest con villino con accesso su via Rapallo [REDACTED] e altre proprietà.

- Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (all. doc. 12) e più precisamente:

- **Villino, [REDACTED]**, piani S1-T-1-2, z.c. 7, cat. A/7, classe 5, consistenza vani 8, rendita catastale € 1.301,47.

- In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si precisa che l'immobile pignorato è esente dal pagamento dell'IVA in quanto il proprietario non è un'impresa di costruzione o di ristrutturazione.

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

- I dati riportati nei pignoramenti si ritengono conformi all'attuale descrizione del bene e a quelli risultanti dalla documentazione acquisita e dagli atti processuali. Tuttavia si precisa che dalla visura catastale attuale emerge che l'esecutata è proprietaria dell'immobile pignorato per 1/1 in regime di separazione dei beni mentre, a seguito dell'azione di revocatoria ordinaria definita dalla Sentenza n.6449/2018 emessa dal Tribunale di Roma il 25/03/2018, risulta proprietaria per la quota di 1/2 di nuda proprietà. Dunque non risulta volturata la situazione del quadro intestati che dovrà essere aggiornato a seguito di quanto precedentemente evidenziato.

- Al fine di una migliore individuazione del fabbricato si è provveduto all'acquisizione della mappa censuaria (all. doc.13).

7) *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;*

La planimetria catastale individua con certezza i beni oggetto di pignoramento, pur presentando alcune differenze con lo stato dei luoghi; pertanto successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento.

8) *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;*

Come da ricerche effettuate presso l'ufficio preposto, lo strumento urbanistico in vigore risulta:

- PRG approvato con DGR 162 del 31/03/2006

Destinazione urbanistica:

- Sottozona B3a - Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.
- Piano Particolareggiato del comprensorio di Fregene approvato con D.G. n. 31 del 22/02/2018 – Zona di completamento a ville di tipo A (art. 18 N.T.A.)

Prescrizioni:

- Altezza massima ml 8,50
- Indice di fabbricabilità fondiario 0,85
- Distacco minimo dal confine su strada ml 10,00
- Distacco minimo dal confine interno ml 5,00
- Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano ml 10,00

- 9) *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;*

L'immobile in esame è stato realizzato mediante le seguenti autorizzazioni (all. doc. 14):

- Concessione edilizia n. 49 del 26/10/1992 rilasciata dal Comune di Fiumicino in scissione della precedente concessione edilizia n.1579/C rilasciata in data 11/11/1989 dal Comune di Roma (all. doc. 14.1);
- Concessione edilizia n. 28 del 28/04/1998 rilasciata dal Comune di Fiumicino relativa alla realizzazione del piano interrato ad uso cantina (all. doc. 14.2).

Non risulta rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino alcuna dichiarazione di agibilità.

Nel corso delle indagini svolte presso gli uffici comunali sono stati reperiti i progetti originali ma non sono state trovate pratiche edilizie né ulteriori richieste di condono. Dalle ricerche effettuate la planimetria catastale dell'immobile, aggiornata al 10/12/2018 (all. doc.12), risulta parzialmente difforme rispetto a quella dei progetti approvati (all. doc.14). Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo si è constatato che lo stato attuale dell'immobile presenta delle differenze rispetto a quello dei progetti approvati in quanto sono state apportate le seguenti modifiche:

- realizzazione di una veranda nel piano terra;
- realizzazione del volume tecnico adiacente alla cucina nel piano terra;
- modifiche interne e variazione della destinazione d'uso dei locali cantina e lavanderia a locale ad uso abitativo, con realizzazione di cucina e bagno, nel piano interrato;
- installazione nella camera 3 del piano primo di scala autoportante di collegamento con la soffitta;
- installazione di struttura in legno per ricovero attrezzi nella corte esterna;
- diversa distribuzione interna al piano primo;
- variazioni prospettiche.

In merito alle difformità riscontrate si ritiene che:

- La veranda e il volume tecnico (in cui è alloggiata la caldaia) non siano sanabili in quanto l'area su cui ricade l'immobile è gravata da un vincolo paesaggistico, quindi deve essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante la loro demolizione;
- Le modifiche interne e il cambio di destinazione d'uso nel piano interrato non risultano legittime e non possono essere sanate anche in virtù dell'Atto d'obbligo del 02/03/1998 (all. doc. 9) in base al quale *"i componenti si obbligano a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio"*, quindi è necessario ripristinare lo stato dei luoghi;
- Il ricovero attrezzi, avendo un'altezza interna al colmo superiore a mt 2.20 e un ingombro esterno superiore a mq 4,00 sia in base all'art.26 del Regolamento edilizio del Comune di

Fiumicino che alle prescrizioni dell'art. 18 delle NTA del PPE del comprensorio di Fregene, secondo cui la realizzazione di volumi accessori deve avere un'altezza massima ml 2.10 e un distacco minimo dal confine interno di ml 5,00, non può essere sanato attraverso una procedura di sanatoria pertanto deve essere demolito;

- In base a quanto previsto dall'art.16 (Norme di carattere generale) delle NTA del PPE del comprensorio di Fregene nell'ambito delle costruzioni rientranti nelle zone edificabili di completamento a ville del tipo A (art. 18), ai piani sottotetti è consentita la realizzazione di locali a servizio (soffitte) con altezza utile netta interna non superiore a ml. 2,20 al colmo e a ml. 1,60 all'imposta; pertanto la soffitta non praticabile avente un'altezza interna al colmo di ml 1,86 e la scala di collegamento possono essere regolarizzate tramite la presentazione dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001;
- Le variazioni prospettiche eseguite possono essere regolarizzate mediante l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 comma 4 e 5 del D.Lgs 42/2004 e successivo Permesso di costruire in sanatoria di cui all'art.36 del DPR 380/2001. Le spese per la sanzione da parte della Regione saranno calcolate sulla base di una percentuale relativa al computo metrico estimativo redatto da un professionista incaricato in base al prezzario regionale in vigore.

Pertanto per le difformità non regolarizzabili relative alle partizioni interne del piano interrato, alla realizzazione della veranda, del locale tecnico e del ricovero attrezzi occorre la rimessa in pristino mediante la loro demolizione.

Mentre le difformità relative alle modifiche prospettiche, alla diversa distribuzione interna al piano primo e al collegamento con la soffitta non praticabile, possono essere sanate con la presentazione del Permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, previo ottenimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato dall'autorità amministrativa competente ai sensi dell'art. 167 del D.Lgv. 42/2004 comma 4 e 5 per le modifiche esterne realizzate.

Al costo degli interventi sopracitati, calcolato a corpo e pari a circa € 2.500,00, si devono aggiungere le spese per la presentazione del Permesso di costruire in sanatoria che ammontano a € 1.350,00 (comprehensive di pagamento di diritti di segreteria e di oblazione e di oneri catastali) e la parcella del tecnico anche per il nuovo accatastamento pari a € 2.500,00 per un totale presumibile di € 6.350,00.

Le spese per la sanzione da parte della Regione saranno calcolate sulla base di una percentuale relativa al computo metrico estimativo redatto da un professionista incaricato in base al prezzario regionale in vigore, mentre le spese per la parcella del tecnico sono pari a € 2.000,00.

Il totale degli importi sopraindicati va scorporato dal valore di stima dell'immobile oggetto di causa.

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

In data 19/02/2019 è stata disposta dal G.E. dott.ssa Dominici la riunione alla presente procedura esecutiva della procedura RGE 297/2018 promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro spa.

11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.*

- L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED], ex coniuge della sig.ra [REDACTED] in virtù della cessazione degli effetti civili del matrimonio con sentenza n. 2239 del 23/03/2012 emessa dal Tribunale di Roma (all.doc.15). Lo stesso, tuttavia, risulta proprietario per la quota di ½ di nuda proprietà e per la quota 1/1 di usufrutto dell'immobile pignorato, in base della sentenza n. 6449/2018 emessa dal Tribunale di Roma il 25/03/2018 (all. doc. 11.2) con cui viene dichiarato inefficace l'atto del Notaio Paolo Fenoaltea del 04/10/2011.
- Il bene è giunto alla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto notarile della Dott.ssa Monica Giannotti di Roma del 23/01/2008 rep. n.21273/7411, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 24/01/2008 ai nn. 4569/2633, quindi in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.
- Da accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio TJ3 – DPRM2 di Civitavecchia, non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura.

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

Vedi punto 11)

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;*

- Come risulta dalle ricerche effettuate, l'area in cui ricade l'immobile è soggetta ai seguenti vincoli:
 - Nella Tavola B del P.T.P.R. - "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" il bene pignorato insiste alle lett.c e d: "*Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*" (art. 136 D.Lgs 42/04); - "Ricognizione delle aree tutelate per legge" il bene pignorato insiste nella zona a) *costa del mare* (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04) il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 2a) del D.Lgs 42/04, non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del DM 1444/68, come zone territoriali omogenee A e B;
 - Nella Tavola A del P.T.P.R. - "Sistema del paesaggio naturale" il bene pignorato insiste nelle *coste marine, lacuali e corsi d'acqua*; nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" negli *ambiti di recupero e valorizzazione paesaggistica*.
- Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da dichiarazione di inesistenza (all. doc. 16) rilasciata alla scrivente dal Comune di Fiumicino in data 11/04/2019.
- L'immobile non fa parte di un Condominio.

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

- All'atto della notifica sia del pignoramento del 26/01/2018 che del pignoramento del 26/09/2018, l'esecutata era intestataria dell'immobile pignorato in forza dell'atto di compravendita trascritto in data 24/01/2008 ai nn. 4569/2633. Da tale atto [REDACTED] e [REDACTED] risultano proprietari del bene pignorato per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà e [REDACTED] anche per la quota di 1/1 di usufrutto.
- L'immobile non risulta pignorato pro quota ma nella sua intera consistenza e non è ulteriormente divisibile in più unità immobiliari.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- L'immobile pignorato può essere venduto in unico lotto.

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;

Il criterio di stima, con cui si deciso di determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, è quello sintetico-comparativo che si ritiene il più adatto alla situazione in esame.

Tale metodo consiste nella comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili, prendendo in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dell'immobile in oggetto, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- aspetto esterno dell'immobile;
- consistenza dell'immobile;
- distribuzione degli spazi;
- tipo di orientamento/luminosità;
- regolarità urbanistica e catastale.

Il valore dell'immobile sarà attribuito in relazione allo specifico stato di conservazione generale e alle sue finiture e sarà espresso in relazione alla superficie commerciale, determinata in riferimento a quanto riportato nel D.P.R. 138/98, che comprende:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne;
- 100 % strutture portanti perimetrali fino a 50 cm;
- 30% terrazzi, balconi e simili fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali;
- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 10% della superficie area scoperta (corti, giardini e simili), che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Si ottiene la seguente superficie ragguagliata:

Descrizione	U.m	Mq lordi	% regguaglio	Mq commerciali
Appartamento	mq	128,50	100	128,50
Balcone fino a 25 mq	mq	4,80	30	1,44
Cantina/lavanderia	mq	87,60	50	43,80
Portici	mq	48,60	30-10	9,86
Giardino	mq	723	10-2	55,22
TOTALE SUPERFICIE Mq				238,82

Come parametro di calcolo si sono scelti i prezzi medi di mercato correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti e aventi caratteristiche simili, eseguendo un'attenta analisi tramite le maggiori agenzie immobiliari operanti nel Comune di Fiumicino ed in particolare di Fregene. Quindi tenendo conto delle informazioni e dei dati ricavati dalle *fonti dirette* (agenzie immobiliari della zona e siti internet), che analizzano il mercato immobiliare locale, i prezzi medi di mercato risultano compresi tra un valore minimo ed un valore massimo di 2.000,00 €/mq – 3.500,00 €/mq. Per formulare la stima dell'immobile si è tenuto conto anche delle *fonti indirette* attraverso i dati ricavati dall'Agenzia del Territorio, prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2018, che per villini in uno stato conservativo normale per la zona Suburbana/Fregene (Via Castellammare) oscillano tra 2.300,00 €/mq e 3.200,00.

Considerando il buono stato conservativo dell'immobile e il contesto in cui è ubicato, rispetto ai parametri presi in considerazione, il costo medio residenziale è pari a 2.750,00 €/mq.

Stima dell'immobile:

Valore di mercato x sup. commerciale: €/mq 2.750 x mq 238,82 = € 656.755,00

Spese per sanatoria (da scorporare) € - 8.350,00

€ 648.405,00

Arrotondato ad € 648.400,00.

VALORE STIMATO Euro 648.400,00

Stima del valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato in cui la debitrice esecutata [REDACTED] risulta titolare della quota di 1/2 della nuda proprietà, il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. L'ex coniuge [REDACTED], infatti, ha riservato per sé il diritto di usufrutto per l'intera quota e la quota di 1/2 della nuda proprietà, come è riportato nell'atto di compravendita del 23/01/2008 rep. n. [REDACTED].

Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà saranno determinati in base al valore della piena proprietà dell'immobile e dell'età dell'usufruttuario secondo i coefficienti di cui al D.M. 12 dicembre 2018 (G.U. n. 291 del 15.12.2017), in vigore dal 1° gennaio 2019.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse dello 0,8%			
Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore Usufrutto	Valore Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

Considerato che l'oggetto della presente procedura non è la piena proprietà del bene ma la nuda proprietà, pertanto il valore di mercato dell'immobile pignorato è in relazione al valore dell'intera nuda proprietà.

Dato che il beneficiario dell'usufrutto è il sig. [REDACTED] che è nato il [REDACTED] e che pertanto alla data odierna ha [REDACTED] anni di età, con riferimento alla tabella suindicata, il coefficiente da applicare per il calcolo del valore dell'usufrutto è pari a 70%.

Valore usufrutto: € 648.400*70% = € 453.880,00

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'immobile viene stimato secondo la seguente formula:

Valore intera proprietà – Valore usufrutto = € 648.400,00 – € 453.880,00 = € 194.520,00

Arrotondato ad € 194.500,00.

VALORE DI MERCATO DELLA NUDA PROPRIETÀ:

€ 194.500,00

(eurocentonovantaquattromilacinquecento/00)

Non è pervenuta alcuna osservazione all'elaborato peritale nei termini prescritti.

La sottoscritta, grata per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Bracciano, 30 agosto 2019

IL CTU Architetto

Simona D'Achille



ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Certificazione notarile Biotti
3. Comunicazione riunione procedura
4. Certificazione notarile Landolfo
5. Atto di proprietà
6. Certificato residenza
7. Certificato matrimonio
8. Visura ipotecaria
9. Atto d'obbligo
10. Atto trasferimento immobile
11. Annotazioni e Sentenza
12. Visura e planimetria catastali
13. Estratto di mappa
14. Autorizzazioni edilizie e stralcio progetto
15. Sentenza divorzio
16. Dichiarazione inesistenza usi civici
17. Rilievi grafici
18. Documentazione fotografica