

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**STIMA IMMOBILIARE**  
**INTEGRAZIONE**

**GIUDICE RELATORE:**

*Dott.ssa Alessandra Dominici*

**PROCEDIMENTO:**

*Numero Ruolo Generale 58/2017*  
*Tribunale di Civitavecchia*

**PARTI:**

*Creditore:* ~~XXXXXXXXXX~~

*Debitore:* ~~XXXXXXXXXX~~

**CTU**

**Ing. Francesco De Risi**

*data*



FRANCESCO DE RISI  
INGEGNERE

VIA DELLE MARCERITE, 17 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA

E-MAIL: [ING.FRANCESCO DERISI@GMAIL.COM](mailto:ING.FRANCESCO DERISI@GMAIL.COM) - [F.DERISI@PEC.ORDING.ROMA.IT](mailto:F.DERISI@PEC.ORDING.ROMA.IT)

TEL. + 39 0756 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 5271811

N° 22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco De Risi nato a Civitavecchia il 21/12/1970, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Roma al n. 22233, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Civitavecchia, nominato dall'Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Alessandra Dominici perito estimatore nella procedura n. 58/2017 promossa da: [redacted] contro [redacted] con incarico del 14/03/2018, redige la presente relazione tecnico-estimativa sui beni immobili di seguito identificati:

**Dettaglio dei Beni:**

Sito in: Comune di Fregene - Fiumicino (Roma), Via Agropoli 26, piano T Interno 16  
NCEU Fiumicino

Via Agropoli 26, Fregene (Rm), piano T,  
fg. 708. p.lla 849, sub.20 cat. A2

Proprietà/ Intestazione:

Soc. Gaymi Realestate srl C.F. 09029941003 Proprietà 1/1

Altri Dati

Consistenza catastale: 5 vani

Superficie Catastale escluse aree scoperte: 63 mq Totale: 78mq

Classe 3, categoria A/2

Rendita catastale: € 955,45

**INTEGRAZIONE**

**QUESITO 1)**

*"Verificarsi 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;*

In relazione al documento della documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 cpc.

Dalla certificazione speciale dell'Agenzia Entrate e relativa documentazione sono stati eseguiti controlli incrociati, relativamente ai terreni ed ai fabbricati, su due Conservatorie (Roma 1 e Roma 2) in quanto il Comune di Fiumicino, prima del 2016, faceva parte del Comune di Roma, dal 2016 in poi è diventato Comune autonomo.

Pertanto la documentazione di riferimento era depositata in due archivi differenti nelle conservatorie di Roma 1 e Roma 2.

Da tali controlli è emerso che dai terreni compravenduti dalle varie società (RIF GESTIONI DI PARTECIPAZIONI S.P.A., ALA 97, ARDEA INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.P.A., ARES 2002 S.P.A. e GIARDINO FREGENE S.R.L.) su cui venivano edificati i fabbricati di cui fanno parte gli immobili del pignoramento in oggetto, poi successivamente oggetto di vari passaggi tra le suddette società, documentati nella certificazione ventennale esibita, ad eccezione della formalità 28421 a favore della

La visura catastale dove viene indicato: "COSTITUZIONE del 19/06/2008 protocollo n. RM0830294 in atti dal 19/06/2008 (n. 6598.1/2008)" a favore di [redacted] null'altro è che l'accatastamento dei fabbricati edificati nel Comune di Fiumicino, sui terreni di cui sopra, da parte della [redacted] (società costruttrice) e **non si tratta di un passaggio di proprietà**, come si può facilmente evincere dalla categoria dell'immobile che a detta data veniva indicata nella suddetta visura come "in corso di costruzione".



**IN FEDE**

**Dott. Ing. Francesco De Risi**

