

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE CIVILE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 53/2023

*Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Dominici***  
*Custode Giudiziario: **Dott. Luca Valobra***  
*C.T.U.: **Arch. Maria Teresa Trapani***

**Perizia con protezione dati personali**

**Allegato 3**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

**1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)**

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

**B)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

*Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

**C) In primo luogo,**

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**D) In secondo luogo,**

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**E) In terzo luogo,**

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il

pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Situazione urbanistica**

**A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Identificazione dei lotti**

**A) appuri**, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B) Valuti** se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

## **8. Stima**

**A) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

*Dispone, altresì che l'esperto estimatore:*

- **depositi entro 60 giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti.....**
- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

**a) le planimetrie** degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**b) una versione della perizia di stima** redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni

**Architetto Maria Teresa Trapani**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 53/2023**

altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

Descrizione: La sottoscritta architetto Maria Teresa Trapani con studio in Fregene (RM) via Lerici n.66, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 7601 <ul style="list-style-type: none"> <li>- in data 24.04.2023 veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 53/2023</li> <li>- in data 28/04/2023 depositava l'accettazione dell'incarico conferitole e prestava il giuramento di rito</li> <li>- in data 26/06/2023, entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico, depositava nel fascicolo telematico la relazione di stima sintetica e provvisoria</li> <li>- in data 5/09/2023, prima dei quaranta giorni dalla data fissata per l'udienza, inviava alle parti la relazione peritale con allegata la documentazione fotografica</li> <li>- in data 20/09/2023, la sottoscritta presentava istanza al Giudice, in riferimento alle tempistiche indicate, per l'espletamento dell'incarico</li> <li>- in data 21/09/2023 veniva esonerata dal Giudice dal deposito della relazione finale con riserva di valutare, all'udienza già fissata, la necessità di concedere un ulteriore termine al deposito della relazione finale</li> </ul>
--

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	28.04.2023	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	28.04.2023	Consultazione fascicolo	
	Deposito relazione sintetica e provvisoria nel fascicolo telematico	26.06.2023		
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	20.06.2023	Visure catastali	Allegato 6
		03.05.2023	Planimetrie catastali	Allegato 6
		21.05.2023	Estratto di mappa	Allegato 6
	Pubblicità immobiliare	21.09.2023	Ispezione ipotecaria	Allegato 11
GOOGLE	Inquadramento territoriale	8.05.2023		Allegato 7
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)

**Architetto Maria Teresa Trapani**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 53/2023**

COMUNE DI FIUMICINO	Area Edilizia e T.P.L.	Richiesta Accesso agli atti in data 16.05.2023, protocollo n.105082 del 17.05.2023. Visura Fascicolo presso l'Archivio del Comune di Fiumicino il giorno 30.05.2023: Permesso di Costruire n.79/2007 del 30.04.2007 Autorizzazione paesaggistica n.206/A/2006 D.I.A. art.22 e 23 prot. 26688 del 07.04.2009 per Variante al PdC/79/2007 D.I.A. art.22 e 23 prot. 93545 del 25.11.2008 per Variante al PdC/79/2007. Domanda di rilascio di certificazione di agibilità prot. 41472 del 4 giugno 2009 Atto d'obbligo Notaio Giovanni Floridi in Roma del 18.01.2007	Allegato 7	
COMUNE DI FIUMICINO	Area Strategia del Territorio	Richiesta certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici il 21.05.2023 prot. 107958 del 22.05.2023	Allegato 7	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetrie richieste in data 03.05.2023 Visure del 20.06.2023	Allegato 6	
	Pubblicità Immobiliare	Ispezione ipotecaria	Allegato 11	
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Comune di Fiumicino	Richiesto certificato di matrimonio e di stato civile in data 24.07.2023	Allegato 10	
	Comune di Roma	Richiesto certificato di matrimonio con annotazioni in data 4.09.2023	Allegato 10	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Richiesto all' Archivio Notarile di Roma: Atto di compravendita Notaio dr. Paolo Palmieri, Notaio in Genzano di Roma, del 08.11.2010 Rep.138601/15187 trascritto a Roma 2 il 12 novembre 2010 al n. 65731/37962	Allegato 8	
	Atto d'obbligo	Atto d'Obbligo Notaio dr. Giovanni Floridi del 18.01.2007 nn.18312/12544 registrato a Roma 2 il 22.01.2007 al n.1502 e trascritto a Roma 2 il 23.01.2007 ai nn 4578/2466	Allegato 9	
	Atto Ultraventennale	Richiesto al Notaio dr. Giovanni Floridi Atto di compravendita del 7.09.2006 Rep. 16598/11251 trascritto a Roma 2 il 18.09.2006 ai n. 60918/37074	Allegato 9	
		Richiesto all' Archivio Notarile di Roma: Atto di donazione della nuda proprietà del Notaio in Roma dr. Giuliano Pelosi del 30.03.1983 Rep. 2622/1287 trascritto a Roma 1 il 21.04 1983 al n.28069/21598	Allegato 9	
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
FIUMICINO	Sopralluogo congiuntamente al custode dott. Luca Valobra	10.05.2023 ore 9.30/11.15	positivo	
	Accesso Archivio Ufficio Tecnico	30.05.2023 ore 15.30/17.30	positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17.10.2023 con Giudice dott. Francesco Vigorito		

		alle ore 12.30 Comunicazione del 21.08.2023 di svolgimento di udienza mediante trattazione scritta		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	//			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	-----		
	Assegnazione della casa coniugale	-----		

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

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

**Quesito 1.A)**

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C) -c2	Certificato notarile redatto in data 13 aprile 2023 dal Notaio in Perugia dr. Niccolò Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	13 aprile 2023		x
<b>Segnalazioni al Giudice: //</b>				

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

**• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobili siti in via Angelo Ricapito 73/75 - Edificio 2 – Comune di Fiumicino - Isola Sacra (Rm) – Tipo: Villino piano terra e primo, posto auto scoperto

- Appartamento piano terra e primo – catastalmente identificato al catasto fabbricati del medesimo comune F. 1063, p.lla 2988, sub 2 e 1 fra di loro graffati, via Angelo Ricapito snc., Edificio 2, int. 1, piano T-1, zc 2, categ. A/7, cl 4, consistenza vani 3, sup. catastale mq.52, totale escluse aree scoperte mq.46, Rendita Euro 418,33. Intestato a:

..... nato a ..... il ..... C.F. .... proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con .....

.....nata a .....il ..... C.F. .... proprietà per ½ in comunione dei beni con.....

- Posto auto scoperto - catastalmente identificato al catasto fabbricati del medesimo comune F. 1063, p.lla 2988, sub 13, via Angelo Ricapito snc, Edificio 2, int. A, piano T, z.c. 2, cat. C/6, cl.1, consistenza mq.13, sup. catastale totale mq. 13, Rendita Euro 57,74. Intestato a:

..... nato a ..... il ..... C.F..... proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con .....

.....nata a.....il .....C.F. .... proprietà per ½ in comunione dei beni con .....

<p><b>IPOTECHE:</b>  si precisa che il bene pignorato risulta al ventennio libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:  a tutto il giorno 17.03.2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dei signori .....come sopra generalizzati  Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 12 novembre dicembre 2010 ai nn.65732/15589, giusto atto a rogito notaio Dr. .... del giorno 8 novembre 2010 nn. 138602/15188, a favore di ..... con sede in ....., C.F..... gravante sulla quota intera degli immobili, recante mutuo di capitale Euro 295.000 della durata di 24 anni</p>
<p><b>PIGNORAMENTI:</b></p>

Pignoramento immobiliare trascritto a Roma 2 il 17 marzo 2013 al n. 15087/10064, emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 9.03.2023 n. 787 a carico dei signori ....., come sopra generalizzati ed a favore della signora ....., nata a ....., C.F. ....
<b>SEQUESTRI:</b> .....
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> .....
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> .....
<b>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)</b> .....

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<p>Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso i competenti uffici, per l'immobile di cui trattasi risulta il seguente quadro della provenienza al ventennio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ai signori....., come sopra generalizzati, in regime patrimoniale di comunione legale di beni, il diritto di proprietà sui beni immobili oggetto della presente procedura, è pervenuto per acquisto dalla Società ..... con sede in ....., C.F. ...., con Atto di Compravendita a rogito Notaio dr. ...., del 08.11.2010 Rep.138601/15187 trascritto a Roma 8.11.2010 al n. 5043</li> </ul>	Allegato 8
<p><b>PROVENIENZA:</b> La proprietà del bene, in precedenza, era pervenuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla Società ....., sopra generalizzata, con Atto di compravendita del Notaio dr..... del 7.09.2006 Rep. 16598/11251 trascritto il 18.02.2006 al n. 37074 per aver edificato su area acquistata dalla signora ....., nata a ....., C.F. ....</li> <li>- alla signora....., sopra generalizzata, con atto Atto di donazione dei diritti di nuda proprietà del Notaio in Roma dr. .... del 30.03.1983 Rep. 2622/ trascritto a Roma 2 il 21.04.1983 al n.21598 e successivo ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà in seguito al decesso dei propri genitori ..... avvenuto rispettivamente il giorno .....</li> </ul>	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO: //</b>	

**Quesito 1.E)**

<b>-e1 – Certificato di stato civile:</b>	
Richiesto all'Anagrafe del Comune di Fiumicino in data 24.07.2023 e risulta che i signori ..... hanno contratto matrimonio in .....	Allegato 10
<b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b>	
Richiesto all'Anagrafe del Comune di Fiumicino in data 24.07.2023 e risulta che i signori ..... hanno contratto matrimonio in Roma il .....	Allegato 10
Richiesto all'Anagrafe del Comune di Roma con indicazione delle annotazioni a margine, ricevuto il 3.10.2023, dal quale certificato risulta nessuna annotazione	

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile n. 1</b>	Appartamento su due livelli terra e primo, con posto auto, facente parte di un edificio denominato EDIFICIO 2 composto di 6 unità immobiliari ad uso residenziale ed ufficio - tipologia a villino	
COMUNE	Fiumicino - Località Isola Sacra (Rm)	
VIA / CIVICO	Via Angelo Ricapito n.73	
PIANO/INTERNO	Piano Terra e Piano Primo interno 1 appartamento Piano Terra interno A posto auto scoperto	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Piano Terra	
	Soggiorno/pranzo con angolo cottura (sup. in demolizione mq.1.43)	mq. 19.78

	Disimpegno (sup. in demolizione mq. 1.34)	mq. 2.90						
	Camera da letto (sup. in demolizione mq.3.24)	mq. 10.16						
	Bagno	mq. 4.43						
Piano Primo								
	Corridoio	mq. 4.66						
	Camera da letto (sup. in demolizione mq. 2.03)	mq. 8.71						
	Camera da letto (sup. in demolizione mq. 4.20)	mq. 6.77						
	Bagno (sup. in demolizione mq.2.50)	mq. 3.66						
	Totale superficie	mq. 61.07						
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE al netto delle superfici da demolire</b>								
<b>mq.61.07-14.74</b>		<b>mq. 46.33</b>						
<b>Accessori dell'immobile</b>								
		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>						
	Portico comprensivo della superficie stamponata mq.1.30+4.59	mq. 5.89						
	Portico comprensivo della parte stamponata	mq. 7.93						
	Terrazzo/stenditoio	mq. 12.36						
	Giardino	mq. 83.46						
	Posto auto scoperto	mq. 12.50						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Planimetrie Rilievo e Confronti allegato n. 1 Documentazione Fotografica allegato n. 2						
<b>CONFINI</b>								
L'unità immobiliare è inserita in un edificio composto di 6 unità, confina con appartamento n.civ.71 sub. 3, appartamento sub 5, vialetto di accesso ad altre unità sub 20 e via Angelo Ricapito								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Comune di Fiumicino</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1063	2988	2 e 1 graffati	2	A/7	4	3 vani	Totale 52.mq Totale escluse aree scoperte mq.46	Euro 418,33
Via Angelo Ricapito snc, Edif. 2 int.1 piano: T e 1								
1063	2988	13	2	C/6	1	13 mq		Euro 57,74
Via Angelo Ricapito snc Edif. 2 int. A piano T								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
L'appartamento che ha tipologia a villino fa parte di un complesso immobiliare composto di due corpi di fabbrica con unità prevalentemente residenziali; l'edificio 2, in cui è sito l'appartamento oggetto della presente perizia, è composto di 6 unità, tutte con accesso indipendente.								
Il villino, con giardino e posto auto, è posto ad angolo con affaccio su via Ricapito e vialetto di accesso a due altre unità e si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo/sottotetto, che sono collegati internamente da una scala a vista nel soggiorno.								
Il piano terra è composto di un ambiente soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno; attraverso la scala si raggiunge il primo piano composto da corridoio/disimpegno, due camere da letto, bagno e terrazza/stenditoio.								
I due bagni sono dotati di doccia, water, bidet e lavabo e presentano finiture di buona qualità.								
L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione ad eccezione di lievi tracce di umidità rilevate al bagno al piano terra; le finiture dei pavimenti e delle piastrelle sono di buona qualità; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica colorate in tinte rosa pastello con greca al piano terra e colore grigio verde con decoro al piano primo, i gradini e la zoccolatura del corpo scala sono rivestiti in granito; gli infissi delle finestre sono in pvc effetto legno con vetrocamera e le finestre sono tutte provviste di persiane e grate in ferro solido di buona qualità; le porte interne sono in legno a battente, quella della camera da letto al piano terra è del tipo a libretto, quella al piano primo che separa il corpo scala è scorrevole esternamente; il portoncino di ingresso è blindato.								

L'impianto elettrico è dotato di salvavita; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano; l'impianto idrico e idrico sanitario sono regolarmente allacciati alle reti comunali.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'esterno si presenta in discreto stato di manutenzione; l'edificio sviluppa due piani fuori terra, piano terra più piano primo/sottotetto, ha struttura in cemento armato con copertura a tetto a più falde inclinate; le facciate sono intonacate e tinteggiate, le finestre sono contornate da cornice in mattoni pieni a vista e sono dotate di grata in ferro di protezione ad esclusione delle porte finestre che hanno persiane in ferro; i parapetti dei terrazzi sono rivestiti con copertina in travertino, il manto di copertura è rifinito con tegole portoghesi.

L'accesso al villino è da via Angelo Ricapito dove ci sono sia il cancello pedonale, coperto da tettoia in cemento armato con manto di copertura in tegole, che introduce nel giardino della proprietà, che quello carrabile elettrificato e scorrevole che apre in corrispondenza del posto auto scoperto. La corte esterna compresa l'area del posto auto è in gran parte lastricata con bullettonato in porfido e una piccola parte è coltivata a prato con qualche albero di piccole dimensioni, limone, ulivo, chigas e arbusti.

La proprietà è delimitata da muro esterno intonacato con zoccolatura in travertino e rivestimento superiore con tegole portoghesi

Le facciate esterne del villino e la parte interna del muro di cinta necessitano di intervento di manutenzione ordinaria delle pitture delle pareti; anche l'intradosso dei cornicioni del primo livello, sul lato che confina con il sub.5, necessita di intervento di manutenzione in quanto presenta macchie di umidità.

#### Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972, modificato dal D.L. 22.6.2012 n.83 art.9, si ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad IVA.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con lo stato dei luoghi si riscontra l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare.

Quindi risulta conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

##### **Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

-----

#### Quesito 3.B)

##### **Aggiornamento del catasto**

Immobile in Fiumicino via Angelo Ricapito 73/75- Edificio 2:

- Appartamento – sub 2 e 1 graffati int'l piano T e 1
- Posto auto – sub 13 posto auto scoperto piano T int. A

Nel catasto i numeri civici non sono specificati, è indicato “snc” sia per l'appartamento che per il posto auto; si è pertanto proceduto alla variazione catastale per i numeri civici che risultano 73 e 75 come da atto di compravendita

Confrontando la planimetria depositata in catasto il 2.12.2008 con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 10.05.2023 si rilevano le seguenti difformità:

- ampliamenti al piano terra sui portici con la modifica della posizione delle finestre e della porta di ingresso e ampliamento al piano primo di superficie non residenziale e di superficie a terrazza con apertura di nuova finestra;
- cambio di destinazione d'uso del piano primo da servizi a residenziale, divisione con creazione di due ambienti e realizzazione di un bagno.
- le altezze indicate al piano terra e al piano primo sono rispettivamente di m.3.00 e m.2.20 mentre nello stato dei luoghi risultano di m. 2.78 e m.2.47.

Per quanto concerne le rilevate difformità, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità.

In questa sede non si procede a rettifica catastale in quanto, il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento al Catasto dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico.

Per la presentazione della variazione catastale all'agenzia del Territorio tramite procedura DOCFA, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a **euro 500.00**

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Immobili in Fiumicino – Località Isola Sacra, via Angelo Ricapito snc – Estratto Foglio Mappa Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali scala 1:2000 F 1063 allegato A, particella 2988. acquisito il 21 maggio 2023

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

P.R.G. di Fiumicino approvato con Delibera Giunta Regionale n.162/2006 – Zona B sottozona B3a ambiti già sottoposti a strumento urbanistico attuativo di cui al P.P.E. 39/O Isola Sacra

E' incluso nel P.P.E. di Isola Sacra approvato con Delibera di Giunta Regionale n 930/05

Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.146 - è incluso nel P.T.P n. 2 sub ambito 2 Zona C2-2 Area vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004

Vincolo di legge di servitù aeroportuali – Legge 58/63 con Superficie pendenza 1/50

**Quesito 4.B) - CDU**

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

-----

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

**Titoli Edilizi e Regolarità edilizia:**

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiumicino per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti le proprietà, al fine di accertarne la conformità, effettuata la visura in archivio il giorno 30.05.2023 si evince che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.79/2007 del 30.04.2007 per Realizzazione di un complesso edilizio composto da n. 13 unità con destinazione residenziale ed annessi locali accessori e n. 5 studi professionali, in loc. Isola Sacra via Bussolin snc
- Autorizzazione paesaggistica n.206/A/2006 rilasciata il 29.12.2006 per sub-delega
- D.I.A. art.22 e 23 prot. 26688 del 07.04.2009 per Variante al PdC/79/2007 per la ristrutturazione edilizia edificio 1, realizzazione locale tecnico a supporto pannelli solari all'interno del piano servizi, esatta rappresentazione grafica del portico e delle sistemazioni esterne e delle aree di parcheggio scoperte  
N.B. questa DIA non è relativa all'immobile oggetto della presente DIA ma riguarda "l'edificio 1"
- D.I.A. art.22 e 23 prot. 93545 del 25.11.2008 per Variante al PdC/79/2007 per la ristrutturazione edilizia edificio 2 mediante spostamento senza aumento di SUL residenziale con SUL non residenziale, realizzazione locale tecnico a supporto pannelli solari al piano servizi, esatta rappresentazione grafica del portico e delle sistemazioni esterne.

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

Per gli immobili, Edificio 1 ed Edificio 2, è stata presentata domanda di rilascio di certificazione di agibilità (ai sensi dell'articolo 25 D.P.R.380/01) in data 4 giugno 2009 con prot. 41472

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Immobile n. 1 in via Angelo Ricapito n.73/75 – Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)

int. 1 appartamento:

ponendo a confronto lo stato dei luoghi con la documentazione acquisita si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione.

Le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono:

- ampliamenti al piano terra sul portico e su spazio esterno per una superficie totale di mq.8.21 con conseguente modifica dei prospetti nella posizione delle finestre e della porta di ingresso, divisione del monolocale con creazione di due ambienti e di disimpegno; ampliamento al piano primo di mq.12.43 di superficie non residenziale e di mq.12.81 superficie a terrazza
- cambio di destinazione d'uso del piano primo da servizi (locale lavatoio e locale tecnico di supporto per impianto a pannelli solari) a residenziale, divisione del locale lavatoio con creazione di due ambienti, realizzazione di un bagno, modifica del prospetto frontale primo piano per apertura di finestra.

Rilevato quanto sopra l'unità immobiliare risulta **non conforme ed illegittima dal punto di vista urbanistico-edilizio**.  
 Sanabilità:

- posto che è presente il vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/04, che non rilascia compatibilità paesaggistica per abusi che comportano aumento di volume
- posto che il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto non gode della doppia conformità agli strumenti urbanistici (art.46 DPR 380/01); posto che risulta più ampio di quanto autorizzato con DIA prot. 93545 del 25.11.2008 e quindi non è possibile accedere alla Legge Regionale 13/2009 (legge regionale per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti) e alla Legge Regionale 2017 per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio in quanto, seppure i lavori siano stati ultimati prima del 1 giugno 2017 la norma prevede che l'edificio dove è situato il sottotetto deve essere legittimamente costruito e condonato.

Ne deriva che le opere di ampliamento al piano terra e al piano primo ad oggi non sono sanabili.

Si dovrà quindi procedere a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile, come da DIA prot. 93545 del 25.11.2008, con la demolizione delle opere eseguite in difformità e precisamente la tamponatura dello spazio esterno e la parziale tamponatura del portico al piano terra e le tamponature al piano servizi.

I costi necessari per la demolizione ed il ripristino dello stato legittimo ammontano ad € **18.000**.

Le spese per la definizione della pratica edilizia per il ripristino, i diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a circa € **5.000**.

**Il totale dei costi è quindi dato da € 18.000+5.000 = € 23.000 totale complessivo**

Immobile n.2 in via Angelo Ricapito n.73/75 – Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm).

int. A posto auto scoperto:

confrontando il PdC e la DIA con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo non si rilevano difformità

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		<b>x</b>
<i>Vincolo storico:</i>		<b>x</b>
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		<b>x</b>
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		<b>x</b>

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> -----
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> -----
<i>Spese condominiali:</i> -----
<b>Altro: non c'è condominio</b>

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

In allegato copia del verbale della seduta del 10 giugno 1999, redatto in conferenza di servizi, che accerta l'assenza del gravame degli usi civici sul territorio comunale, ricevuta dal Comune di Fiumicino con protocollo 108356 del 22 maggio 2023

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Immobile in via Angelo Ricapito n.73/75 int. 1 - Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)	x	Utilizzato come residenza dei .....
Immobile in via Angelo Ricapito n.73/75 int. A - Comune di Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)	x	Utilizzato come posto auto dei .....
La proprietà è da ritenersi libera da un punto di vista estimativo		

**Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile**

<b>Immobile</b>	<b>Intestataro</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
Immobili in Via Angelo Ricapito n. 73/75, int.1 e int.A Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)	..... per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni	Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto è un Atto di Compravendita del Notaio dr. Paolo Palmieri, Notaio in Genzano di Roma, del 08.11.2010 Rep.138601/15187 trascritto a Roma 2 il 12 novembre 2010 al n. 65731/37962 – data anteriore al pignoramento	Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17 marzo 2023 ai nn. 15087/10064 Ufficio di Roma 2 nascente da pignoramento n 787 del 9.03.2023 - Tribunale Civile di Civitavecchia A favore della signora ..... nata a ..... C.F..... per la quota di 1/1 e contro .....sopra generalizzati

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

Alla richiesta inoltrata il 3.05.2023 all’Agenzia delle Entrate circa l’esistenza di contratti di locazione sulla proprietà non è pervenuta risposta.				
<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati	-----	-----		
Contratti di locazione	-----	-----		

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

Gli immobili in oggetto non risultano fra i casi previsti dal presente quesito.

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

-----

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

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

Notifica atto di pignoramento:		Atto di pignoramento notificato ai signori .....		
<b>Immobile</b>	<b>Intestataro/Destinatario</b>	<b>Beni (F., p.la, sub)</b>	<b>Quota</b>	<b>Trascrizione del titolo di proprietà</b>
Sito in Comune di Fiumicino Via Angelo Ricapito snc. Edificio 2 int.A Piano T	.....	F. 1063, particella 2988, sub 13, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq., r.c. Euro 57,74	1/1	Atto di compravendita Notaio dr. Paolo Palmieri, Notaio in Genzano di Roma, del 08.11.2010 Rep.138601/15187 trascritto a Roma 2 il 12 novembre 2010 al n. 65731/37962
Sito in Comune di Fiumicino Via Angelo Ricapito snc Edificio 2 int. 1 Piano T-1	.....	F. 1063, particella 2988, sub 2 e sub 1 graffiati insieme, zona cens.2, categ. A/7, classe 4, consistenza 3 vani, r.c. Euro 418,33	1/1	Atto di compravendita Notaio dr. Paolo Palmieri, Notaio in Genzano di Roma, del 08.11.2010 Rep.138601/15187 trascritto a Roma 2 il 12 novembre 2010 al n. 65731/37962

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: stante le caratteristiche si ritiene che il bene pignorato non sia divisibile in natura.
Lotto unico di vendita

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

Unico lotto: viste le caratteristiche del bene si ritiene di dar luogo ad un unico lotto di vendita
--

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

• **Superficie commerciale**

Immobile 1 – Fiumicino Località Isola Sacra - via Angelo Ricapito n 73, int. 1 Appartamento piano terra e primo/sottotetto		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 56.57 al netto delle superfici da demolire	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 56.57
Accessori	lavatoio/locale tecnico	mq 19.35	mq.19.35x50%=mq.	mq 9.67
	terrazzo/stenditoio	mq 12.34	mq.12.34x35%=mq.	mq 4.13
	portici	mq 10.86	mq 10.86x35%=mq.	mq 3.80
	giardino	mq 83.46	mq 83.46x15%=mq.3.12	mq 3.12
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 77.29</b>

Immobile 2– Fiumicino Località Isola Sacra - via Angelo Ricapito n 73, int. A Posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	<b>Posto auto scoperto</b>	mq 12.50		mq 12.50
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 12.50</b>

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato

Riferimento OMI – Banca dati quotazione immobiliare:  
 Fiumicino – Fascia Periferica/Isola Sacra – Darsena (via Del Faro) Zona OMI D/1 – microzona 0  
 Valori di Mercato semestre 2022/2 – Elaborazioni del 7.06.2023  
 Ville e villini – stato conservativo normale  
 Borsino Immobiliare – Fiumicino zona semicentrale 1 – Isola Sacra Darsena via del Faro  
 Valori di mercato locali

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile n.1 abitazione	Val. locali	Min. 2.047 ÷ Max.2.745	€/mq 2.396	<b>€/mq 2.282</b>
	OMI	Min.1.950 ÷ Max.2.900	€/mq 2.425	
	BI	Min. 1.578 ÷ Max.2.473	€/mq 2.026	

**Adeguamenti e correzione del valore di mercato**

In considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, si adotta il coefficiente correttivo pari al 5% del valore di mercato in cifra tonda pari a:

**€/mq. 2.282 - 5% = 2.168**

	-----	-----	-----	<b>€/mq 587</b>
	-----	-----	-----	

Immobile n.2 posto auto scoperto	BI	Min 472 ÷ Max 702	€/mq 587	
<b>-Valore di mercato compendio pignorato immobile n.1 - abitazione</b>				
<b>Bene</b>	<b>mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Immobile n.1 abitazione - Fiumicino Località Isola Sacra (Rm) Edificio 2 via Angelo Ricapito n.73 int. 1	77,29	2.168	€ 167.565	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 168.000</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia</b>				
Immobile n.1 abitazione in via Ricapito n.73 int. – Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)				
Costo Regolarizzazione abuso			€ 5.000	
<b>- Altri tipi di detrazione</b>				
Variazione catastale			€ 500	
Ripristino stato dei luoghi			€ 18.000	
<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto costi per ripristino stato dei luoghi, variazione catastale)				
	<b>€</b>		<b>In cifra tonda €</b>	
Immobile n.1 abitazione in via Angelo Ricapito n.73 int. 1 – Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)	168.000 – (5.000 + 18.000 + 500)		<b>€ 145.000</b>	

<b>-Valore di mercato compendio pignorato immobile n.2</b>				
<b>Bene</b>	<b>mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Immobile n.2 posto auto annesso all'abitazione- Fiumicino Località Isola Sacra (Rm) Edificio 2 via Angelo Ricapito n. 75 int. A	12,50	587	€ 7.337	
<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto costi per ripristino stato dei luoghi, variazione catastale)				
	<b>€</b>		<b>In cifra tonda €</b>	
Immobile n.2 posto auto in via Angelo Ricapito n. 75 int. A - Fiumicino Località Isola Sacra (Rm)	7.337		<b>€ 7.300</b>	

<b>Immobili in Fiumicino Località Isola Sacra</b> – Comune di Fiumicino (Rm) via Angelo Ricapito n 73/75 Edificio 2 – int. 1 e A, piano terra e primo	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>
<b>Immobile n.1 appartamento</b> piano terra e primo	€ 145.000	<b>145.000</b> (centoquarantacinquemila)
<b>Immobile n.2 posto auto scoperto annesso</b> <b>all'abitazione</b> piano terra	€ 7.300	<b>7.300</b> (settemila)
<b>Totale</b>		<b>152.300</b> (centocinquantaduemilatrecento)

Fiumicino, 4.09.2023

**Relazione peritale con allegata documentazione fotografica inviata in data 5.09.2023 alle parti in causa per**

**Architetto Maria Teresa Trapani**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 53/2023**

presa visione.

Non essendo pervenute osservazioni allo scrivente CTU, la presente relazione completa di tutti gli allegati viene trasmessa, in formato elettronico, al Tribunale Civile di Civitavecchia in data odierna

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Maria Teresa Trapani



Allegati:

ALLEGATO 1 – Elaborati tecnici

ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 3 – Versione della perizia con protezione dei dati personali

ALLEGATO 4 – Foglio riassuntivo identificativi catastali

ALLEGATO 5 – Descrizione del bene

ALLEGATO 6 - Documentazione catastale

ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica

ALLEGATO 8 – Atto di proprietà a rogito Notaio Paolo Palmieri

ALLEGATO 9 – Atto di provenienza

ALLEGATO 10 - Certificati anagrafici acquisiti

ALLEGATO 11 – Ispezione ipotecaria del 21.09.2023

Fiumicino, 16.10.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Maria Teresa Trapani