



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. xx/2023**

PROMOSSA DA: **xxxxxxxxxxx**

CONTRO: **xxxxxxxxx + 1 (xxxxxxxxxxx)**

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **GEOM. ANTONELLA ANTIMI**

CUSTODE: **AVV. ANTONELLA ASTOLFI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in



L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



- c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
- d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà 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, geom. ANTIMI ANTONELLA, nata a Civitavecchia (RM) il 22.06.1963, con studio in Civitavecchia (Rm) in Via Carlo Calisse, n. 58a, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. 6669, era nominata dal Tribunale di Civitavecchia, Sezione esecuzioni immobiliari, nell'udienza del 31/05/2023, quale consulente tecnico estimatore nel procedimento esecuzioni immobiliari, iscritto al ruolo generale al n. xx/2023 (accettazione incarico effettuato il 07/06/2023).

La scrivente ha svolto tutte le indagini necessarie nei pubblici uffici, quali: ufficio Urbanistica e ufficio Condoni di Fiumicino; ufficio Anagrafe di Fiumicino; Tribunale, Agenzia delle Entrate e del Territorio di Civitavecchia.

Ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili, il 28/06/2023 si è proceduto al rilievo metrico e fotografico, alla presenza del Custode Giudiziario, avvocato Antonella Astolfi, alla presenza della signora XXXXXXXX XXXXXXXX, indicata nel verbale di sopralluogo. (Allegato n. 01)

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono in Fiumicino (Rm) in Via XXXXXXXX XXXXXXXX al civico n. 163, in una frazione di Fiumicino "Piana del Sole" in una località nominata "Le XXXXX", zona periferica per lo più con costruzioni di due piani, tipologia abitazioni unifamiliari, la strada è a due corsie a doppio senso con traffico scorrevole. La zona è urbanizzata si trova a cinque chilometri di distanza dal centro commerciale "Parco Leonardo" e a dieci chilometri, pari a 15 minuti d'auto, dall'aeroporto di Fiumicino.

I compendi pignorati fanno parte di un complesso edilizio di due piani, avente una forma ad "L", di quattordici abitazioni, due magazzini e ventuno posti auto nel cortile.

Gli immobili pignorati catastalmente sono identificati al foglio Xxx, alla particella Xxxx, sub 518 l'abitazione, sub 507 il posto auto.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07/06/2023	accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	07/06/2023 30/08/2023 14/09/2023 21/09/2023	Consultazione periodica	



		03/10/2023		
	Deposito perizia	31/10/2023		
SISTER (Telematico)	Catasto terreni ed urbano	08/06/2023 09/06/2023 17/06/2023	<i>planimetrie, visure catastali, estratto di mappa.</i>	<i>All. n. 2</i>
	Conservatoria		<i>(Tipo Ispezione di verifica)</i>	
GOOGLE	<i>Tipo Inquadramento Territoriale</i>	07/06/2023	<i>Stralcio visione aerea, Via Xxxxxxx Xxxxxxx 163 Fiumicino</i>	<i>All. n. 3</i>
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali Tavola A</i>	07/06/2023	<i>Non vincolato</i>	<i>All. n. 4</i>
	<i>Ricerca vincoli territoriali Tavola B</i>	7/06/2023	<i>Non vincolato</i>	<i>All. n. 5</i>
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Ufficio Urbanistica	<i>Positivo</i>		<i>All. n. 6</i>
	<i>05/07/2023 inviata pec accesso agli atti 17/07/2023 andata a Fiumicino per visionare e ritirare copie della documentazione in atti</i>	<i>Concessione edilizia in sanatoria Legge 724/94 n. x/S/x del 23/01/xxxx per edificio ad uso residenziale di n.12 unità immobiliari e successiva Super D.I.A. Legge 443/01 protocollo generale n. xxxxxxxxxxx del xx/xx/xxxx</i>		
UNIV. AGRARIA	Usi Civici	<i>L'area non è soggetta al vincolo degli usi civici come da verbale protocollo 32217 del 29/05/2003</i>		<i>All. n. 8</i>
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare	Conservatoria visure ipotecarie degli immobili aggiornate al 05/10/2023		<i>All. n. 9</i>
	Locazioni	non risultano contratti di affitto		
ANAGRAFE		non risultano residenti nell'immobile		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto di compravendita rep. xxxx del 26/05/xxxx, identificato e menzionato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo</i>		<i>All. n. 10</i>
	Atto Ultraventennale	<i>Atto di compravendita rep. xxxxxx del 18/01/xxxx, identificato e menzionato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo</i>		<i>All. n. 11</i>
CONSERVATORIA	Ufficio Civitavecchia	Visura ipotecaria aggiornata x immobile		<i>All. n. 9</i>
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>STUDIO DEL CTU</i>	Incontro con il Custode	13/06/2023 dalle ore 10:30 alle ore 12:00	<i>positivo</i>	
<i>COMUNE FIUMICINO FRAZIONE PIANA DEL SOLE (LOCALITA' LE</i>	Sopralluogo presso gli immobili	28/06/2023 ore 10:00 alle ore 11:00	<i>Positivo</i>	<i>All. n. 1</i>



XXXXX)				
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI	Udienza	21/11/2023	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		Si, omologa di separazione	<i>All. n. 12</i>

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 - vedi quesito 1.C)-c1			X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	DAL 28/03/2003 AL 11/05/2023		<i>I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, risalenti sino ad un atto di acquisto originario che è stato trascritto il 01/04/2003, data antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento (08/05/2023).</i>
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

Dall'esame di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva dalla dott.ssa Xxxxxx Xxxxxxx, appartenente al distretto notarile di Palermo e Termini Imerese, si procede con l'elencazione delle trascrizioni, iscrizioni ed ipoteche.

Gli immobili pignorati sono in Fiumicino (Rm), Frazione "Piana del Sole", località "Le Xxxxx" distinti al catasto urbano, al foglio xxxx p.lla xxxx

- sub 518, A/4 abitazione di tipo popolare, in Via Xxxxxxx Xxxxxxxx n. 163, interno 4 piano primo
- sub 507, C/6 posto auto, in Via Xxxxxxx Xxxxxxxx n. 163, interno 4 piano terra

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

12/06/xxx

Atto notarile, dott. Xxxxxx xx Xxxxxx, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxxx/xxxxx del 26/05/2008

a favore:

Xxxxxx Xxxxxx, nato il 28/08/xxxx, a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni



XXXXXX XXXXXXXX, nata il XXXXXXXX a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, , diritto di proprietà per la quota di 1/2 in separazione di beni

contro:

XXXXXX XXXXXXXX, nata il 24/08/XXXX, a Roma, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile:

-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 518, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq. 48, rendita catastale €. 334,41, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano primo interno 4.

-posto auto distinto catastalmente al foglio xxx, p.lla xxxx, sub 507, z.c. 6, categoria C/6 classe 8, mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale €. 26,03, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano terra interno 4.

Trascritto il 12/06/xx, Roma 2 al registro particolare n. xxxxxx al registro generale n. xxxxxxxx.

(vedi allegato 10)

11/06/xxxx

Atto notarile, dott. Xxxxx Scipione, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxx/xxxx del 30/05/xxxx

a favore:

XXXXXX XXXXXXXX, nata il 24/08/1972, a Roma, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

XXXX Immobiliare XXXXX s.r.l., sede Roma C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile:

-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio xxx, p.lla xxxx, sub 518, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq. 48, rendita catastale €. 334,41, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano primo interno 4.

-posto auto distinto catastalmente al foglio xxx, p.lla xxxx, sub 507, z.c. 6, categoria C/6 classe 8, mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale €. 26,03, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano terra interno 4.

Trascritto il 11/06/xxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxx.

27/03/xxxx

Atto notarile, dott. XXXXXX XXXXXX, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxx/xxxx del 01/03/xxxx

a favore:

XXXX Immobiliare XXXXX s.r.l., sede Roma C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

XXXXXX La XXXXXX, nato il 09/02/xxx a Roma, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per la quota di 1/1 in separazione di beni

Immobile:

-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio xxx, p.lla Xxxx, sub 4, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 5, rendita catastale €. 477,72, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano primo interno 4. (il XXXXX Immobiliare XXXXX s.r.l., ristruttura l'immobile che origina i sub 518 e 507)



Trascritto il 27/03/xxxx, Roma 1 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxxxx.

N.B.

Sulla corte del fabbricato di cui fanno parte gli immobili, risulta atto unilaterale d'obbligo edilizio **dott. XXXXXX XXXXXX**, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto numero di repertorio xxxx/xxxx del 26/04/xxxx

a favore:

Comune di Fiumicino, con sede in Fiumicino (RM) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx

contro:

XXXXX XXXXXX XXXXX s.r.l., sede Roma C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx che si impegnava a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area occorrente di mq. 279,84 a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio. L'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli uffici registri immobiliari di Roma II, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del comune di Fiumicino. Non ottemperando la società suindicata agli impegni e con l'atto di trascrizione assumeva verso il comune di Fiumicino e che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del comune di Fiumicino provvedere a quanto forma oggetto del contratto stesso rivalendosi delle spese incontrate contro la società suindicata, o suoi aventi causa.

Trascritto il 08/05/xxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxxx.

01/04/xxxx

Atto notarile, dott. **XXXXX XX XXXXX**, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxxx del 28/03/xxxx

a favore:

XXXXXX La XXXXXX, nato il 09/02/xxxx a Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per la quota di 1/1 in separazione di beni

contro:

XXXXXXXXXCostruzioni Edili Appalti Pubblici e Privati, s.r.l. sede di Fiumicino, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile:

-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 4, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 5, rendita catastale €. 477,72, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano primo interno 4.

Trascritto il 01/04/xxx, Roma 1 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxx.

22/01/xxxx

Atto notarile, dott. **XXXXXX XXXXXXXX**, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxx/xxxx del 18/01/xxx

a favore:

XXXXXXXXX xxxxxxxx Edili Appalti Pubblici e Privati, s.r.l. sede di Fiumicino, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

XXXXXXXXX Italia s.a.s di XXXXXX XXXXXX, con sede in Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile:

-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 4, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 5, rendita catastale €. 477,72, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano primo interno 4.

Trascritto il 22/01/xxx, Roma 1 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxxxx.



01/04/xxxx

Atto notarile, dott. **XXXXXX XXXXXXXX**, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxxx/xxxx del 16/03/xxxx

a favore:

XXXXXXXX Italia s.a.s di XXXXXX XXXXXX, con sede in Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

XXXXXXXX s.r.l., con sede in Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile:

-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 4, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 5, rendita catastale €. 477,72, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano primo interno 4.

Trascritto il 01/04/xxxx, Roma 1 al registro particolare n. xxxx.

IPOTECHE:

25/06/xxxx

Atto notarile, dott. **XXXXXX Di XXXXXX**, notaio in Roma, ipoteca volontaria nascente da garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 180.000,00 totale €. 360.000,00 per la durata di 30 anni), repertorio n. xxx/xxxx del 26/05/xxxx

a favore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A., sede Firenze, c.f xxxxxxxxxxxxxxxx, creditore ipotecario, (domicilio ipotecario eletto a Firenze Via XXXXXX n. 6), per diritto di proprietà per la quota 1/1

contro:

XXXXXXX XXXXXXXX, nato il 28/08/xxxx, a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni

XXXXXXX XXXXXXXX, nata il 26/02/xxxx a Roma (Rm),c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, , diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni

Immobile:

-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 518, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq. 48, rendita catastale €. 334,41, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano primo interno 4.

-posto auto distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 507, z.c. 6, categoria C/6 classe 8, mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale €. 26,03, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano terra interno 4.

Iscrizione del il 25/06/xxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxxx.

Nel quadro D della nota di Iscrizione si riporta quanto segue:

“la presente nota è in rettifica di quella iscritta in data 12/06/xxxx al n. xxxx di formalità, al n. xxxxx del registro generale, in quanto nel quadro A la durata del mutuo è stata erroneamente indicata come in anni 15 anziché come dovevasi in anni 30 (trenta)”

Risulta **Annotazione** presentata il 01/07/xxx Servizio P.I. di Roma II registro particolare n. xxxx, registro generale n. xxxx di surrogazione ai sensi dell’art. 120 quater comma 3 del D. LGS. 385/1993 dipendente da atto del 15/06/xxxx numero di repertorio xxxx/xxxx notaio XXXXXXXXXX

a favore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, sede di Milano, domicilio ipotecario eletto – (non indicato in nota)

XXXXXXX XXXXXXXX, nato il 28/08/xxxx, a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni

XXXXXXX XXXXXXXX, nata il 26/02/xxxx a Roma (Rm),c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, , diritto di proprietà per la



<p>quota di ½ in separazione di beni</p> <p>Immobile:</p> <p>-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 518, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq. 48, rendita catastale €. 334,41, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx 163 piano primo interno 4.</p> <p>-posto auto distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 507, z.c. 6, categoria C/6 classe 8, mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale €. 26,03, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx 163 piano terra interno 4.</p> <p>Iscrizione del il 12/06/xxxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxxx.</p>
<p>PIGNORAMENTI:</p> <p>08/05/xxxx</p> <p>Atto Giudiziario, Verbale pignoramento immobili del 11/04/xxx repertorio n. xxx, emesso dal Tribunale di Civitavecchia, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede di Civitavecchia, richiedente XXxxx srl per studio legale XXXxxx, Piazza Xxxxxx, 2 Milano</p> <p>a favore:</p> <p>Xxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, sede di Milano, domicilio ipotecario eletto – (non indicato in nota)</p> <p>contro:</p> <p>Xxxxxxx Xxxxxxx, nata il 26/02/1979 a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, , diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni</p> <p>Xxxxxxx Xxxxxxx, nato il 28/08/1975, a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni</p> <p>Immobile:</p> <p>-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 518, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq. 48, rendita catastale €. 334,41, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx 163 piano primo interno 4.</p> <p>-posto auto distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 507, z.c. 6, categoria C/6 classe 8, mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale €. 26,03, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx 163 piano terra interno 4.</p> <p>Trascritto il 08/05/xxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxxx. (vedi allegato 13)</p>
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ'	PROPRIETÀ' AL VENTENNIO
<p>Esecutati</p> <p>Xxxxxxx Xxxxxxx, nata il 26/02/xxx a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, , diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni</p> <p>Xxxxxxx Xxxxxxx, nato il 28/08/xxxx, a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni</p>	<p>No</p>

**PROVENIENZA (1. F):****26/05/xxxx,**

con **Atto notarile, dott. Xxxxxx Di Xxxxxx**, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxx,

I signori:

Xxxxxx Xxxxxx, nato il 28/08/xxxx, a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni

Xxxxxx Xxxxxx, nata il 26/02/xxxx a Roma (Rm), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, , diritto di proprietà per la quota di ½ in separazione di beni

Acquistano dalla signora:

Xxxxxx Xxxxxx, nata il 24/08/1972, a Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

Gli immobili:

- abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 518, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq. 48, rendita catastale €. 334,41, Via Xxxxxx Xxxxxx 163 piano primo interno 4.
- posto auto distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 507, z.c. 6, categoria C/6 classe 8, mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale €. 26,03, Via Xxxxxx Xxxxxx 163 piano terra interno 4.

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :**il 30/05/xxxx**

Con **Atto notarile**, dott. Xxxxx xxxxx, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxx/xxxx, la signora

Xxxxx Xxxxxx, nata il 24/08/xxx, a Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, acquista dal **Xxxxx xxxxxxxx Xxxxx s.r.l.**, sede Roma C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per la quota di 1/1, gli immobili:

- abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 518, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq. 48, rendita catastale €. 334,41, Via Xxxxxx Xxxxxx 163 piano primo interno 4.
- posto auto distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 507, z.c. 6, categoria C/6 classe 8, mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale €. 26,03, Via Xxxxxx Xxxxxx 163 piano terra interno 4.

il 01/03/2004

Con **Atto notarile**, dott. Xxxxx Xxxxx, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxx/xxxx il **Xxxxx xxxxx Xxxxx s.r.l.**, sede Roma C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, acquista il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal signor

Xxxxx xx Xxxxxx, nato il 09/02/1965 a Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx diritto di proprietà per la quota di 1/1 in separazione di beni dell'immobile:

- abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, sub 4, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 5, rendita catastale €. 477,72, Via Xxxxxx Xxxxxx 163 piano primo interno 4. (Il Xxxxx Immobiliare Xxxxx s.r.l., ristruttura l'immobile sub 4, lo fraziona in due unità abitative, si originano i sub 518 e 519, poi crea i posti auto)



il 28/03/xxx

Con Atto notarile, dott. Xxxxx De Xxxxx, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxxx il signor **XXXXXX La XXXXXX**, nato il 09/02/xxxx a Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx acquista il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in separazione di beni dalla società **XXXXXXXXX, s.r.l.** sede di Fiumicino, c.f. c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, l'immobile:

- abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.la Xxxx, sub 4, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 5, rendita catastale €. 477,72, Via XXXXXXX XXXXXXX 163 piano primo interno 4.

18/01/xxxx

Con Atto notarile, dott. XXXXXX XXXXXXXX, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxxx/xxxxx la società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. sede di Fiumicino, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, acquista il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dalla società **XXXXXXXXX XXXX s.a.s di XXXXXX XXXXXX**, con sede in Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, l'immobile:

- -abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.la Xxxx, sub 4, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 5, rendita catastale €. 477,72, Via XXXXXXX XXXXXXX 163 piano primo interno 4.

16/03/xxxx

Con atto notarile, dott. XXXXXX XXXXXXXX, notaio iscritto nel ruolo dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, atto di compravendita, repertorio n. xxx/xxxxxxx del 16/03/xxxx, la società

XXXXXXXXX xxx x xxx XXXXXX XXXXXX, con sede in Roma, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1 acquista dalla società **XXXXXXXXX XXXX.**, c. f. xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Roma, diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile:

-abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.la Xxxx, sub 4, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 5, rendita catastale €. 477,72, Via XXXXXXX XXXXXXX 163 piano primo interno 4.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

omologa di separazione

(vedi Allegato n. 12)

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Appartamento, categoria A/4, sub 518
COMUNE	Fiumicino (Rm) località Piana del Sole
VIA / CIVICO	Via XXXXXXX XXXXXXX n. 163



PIANO/INTERNO		Piano Primo interno 4						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Angolo cottura-pranzo					mq 21,00	
		disimpegno					mq 0,78	
		letto					mq 14,00	
		bagno					mq 4,06	
		TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					Mq 39,85	
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Planimetria e foto					Allegato n. 14	
CONFINI		Confina a est con rampa scala condominiale, a sud con appartamento sub 519 interno 5, ad ovest distacco area condominiale sub 570						
		DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.						
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
Xxx	Xxxx	518		A/4	5	3,5	Totale: mq 48 Escl. aree scoperte: mq 48	€ 334,41
		Indirizzo: Via Xxxxxxx Xxxxxxxx n. 163, piano primo interno 4						
		CARATTERISTICHE INTERNE						
		<p>L'immobile in oggetto consiste in un appartamento, che si articola in un unico piano, al piano primo, di un edificio ristrutturato nel 2005, vi si accede attraverso la scala esterna condominiale che conduce agli interni 4 e 5. Quando si raggiunge il pianerottolo la prima porta sulla destra è l'ingresso del sub 518. Trattasi di un monolocale, con soggiorno-pranzo e angolo cottura a vista, attraverso un arco si raggiunge un disimpegno dove si trovano la porta della camera da letto e del bagno. La stanza da letto ha una forma regolare, vi sono posizionati un letto matrimoniale, due comodini e un armadio. L'appartamento si trova in uno stato di conservazione buono. In quasi tutti gli ambienti il pavimento è uguale, di gres porcellanato 33x33 color beige, con esclusione del bagno, che ha il pavimento e le piastrelle bianche; il rivestimento del bagno è su tutte le pareti, arriva ad un'altezza di circa m 2,10, ci sono tutti i sanitari, il lavabo e la doccia, incassata nelle pareti, ha la porta in vetro, sopra il soffione, si notano delle tracce di umidità dovute dalla condensa, la finestra affaccia nella zona retrostante dell'edificio, mentre le finestre della zona giorno e della camera da letto, affacciano sul cortile condominiale, lato strada. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato color bianco, con doppio vetro, dotati di elementi oscuranti esterni con persiana, anch'esse sono in buono stato di conservazione. Le porte interne sono di legno, quella dell'entrata è provvista di spioncino. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento alimentato a gas, la caldaia, che produce l'acqua calda, è posizionata all'interno dell'abitazione, vicino alla finestra del bagno. Sono presenti anche due condizionatori, uno collocato sopra la porta dell'entrata e l'altro nella stanza da letto.</p>						
		CARATTERISTICHE ESTERNE						
		<p>Il complesso immobiliare, era un ex immobile adibito a sede di una società con annesso magazzino, uffici, alloggi del personale, trasformato regolarmente, in residenziale, dove le abitazioni occupano il piano terra e il primo piano, la copertura delle residenze è a tetto, i prospetti sono intonacati e pitturati di bianco, il cortile condominiale ha vialetti pedonali e zone adibite ad airole, la parte a sud è dedicata alla sosta delle auto, il parcheggio è tutto pavimentato e i posti auto sono contrassegnati da mattonelle numerate attaccate sul muro di cinta.</p> <p>L'ingresso carrabile ha un cancello elettrico, che per scelta dei condomini, per la maggior parte della giornata, resta aperto. Tutto il lotto è recintato con un muro alto circa 1,60m., con muratura a vista, per arrivare all'appartamento, interno quattro, bisogna percorrere il primo viale fino ad incrociare il secondo, che si trova nella parte retrostante, parallelo alla strada Via x. Xxxxxxxx, tutto il cortile è dotato di lampioni adeguatamente distanziati tra loro, che illuminano tutta la superficie esterna.</p> <p>Il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione.</p>						

Immobilie n. 2	Tipo : posto auto, categoria C/6, sub 507
COMUNE	Fiumicino (Rm) frazione Piana del Sole località Le Xxxxx
VIA / CIVICO	Via Xxxxxxx Xxxxxxxx n. 163
PIANO/INTERNO	Piano Terra interno 4



		UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE				
		posto auto		mq	12,00			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq	12,00			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Planimetria e foto		Allegato n. 15				
CONFINI								
Confina ad est con il posto auto sub 508, a sud con muro di confine della particella xxx ad ovest con il posto auto sub 506 a nord con area di manovra (b.c.n.c. sub 570).								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
Xxx	Xxxx x	507	1	C/6	8	12 mq	Totale: mq 12	€ 26,03
Indirizzo: Fiumicino, Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. 163, piano T interno 4								
CARATTERISTICHE INTERNE								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Entrando dal passo carrabile di Via XXXXXXXX n. 163, il posto auto si trova nel cortile condominiale, sulla destra, a ridosso del muro di confine, contando il primo posto auto vicino all'entrata, il sub 507 è il diciottesimo, ha una superficie di mq. 12 (larghezza di m 2,40 e una lunghezza di m. 5) perimetrato da una linea bianca.								

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Immobili Relativamente all'imponibilità IVA per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972), la disciplina prevede l'esenzione da IVA perché si è in presenza di cessione posta in essere da impresa di costruzione ma oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione, anno di fine lavori 2006.

Immobile in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. 163, appartamento sub 518, vendita non soggetta ad IVA

Immobile in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. 163, posto auto sub 507, vendita non soggetta ad IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)**

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

i compendi oggetto della procedura esecutiva risultano censiti al catasto fabbricati del comune di Fiumicino (RM) al foglio Xxx alla particella Xxxx ai sub:

- **518**, abitazione di tipo popolare in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, z.c. 6, categoria A/4 classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq. 48, rendita catastale €. 334,41, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano primo interno 4.
- **507**, posto auto distinto catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, z.c. 6, categoria C/6 classe 8, mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale €. 26,03, Via XXXXXXXX XXXXXXXX 163 piano terra interno 4.

Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

Immobile in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. 163, appartamento sub 518, non necessita di aggiornamento.

Immobile in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. 163, posto auto sub 507, non necessita di aggiornamento

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

Fabbricato nel comune di Fiumicino (RM) al foglio Xxx alla particella Xxxx , estratto di mappa acquisito in modo telematico (vedi allegato 2)

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

Nuovo Piano di PRG, approvato con delibera di Giunta n. 162/31-03-2006, destinazione urbanistica ZONA B2 sottozona B4A , zona di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, zona di nuova edificazione mista con parcheggio, P.P. adottato le Xxxxx

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

non è necessita

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: presentata domanda di sanatoria in data 30/03/xxxx, Legge 724/94 protocollo xxxxx, rilasciata **concessione edilizia in sanatoria** il 23/01/xxxx protocollo n. xx/S/xxxx.

Allegato n. 6

D.I.A. presentata in data 08/04/xxxx protocollo xxxx per lavori di ristrutturazione, cambio destinazione d'uso e frazionamento.

Allegato n.7

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

nel fascicolo edilizio non è presente

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Diffomità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)****Immobile**

Sanabilità:

Costi:

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		NO
Vincolo storico:		NO
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		NO



Vincolo di indivisibilità:		NO
-----------------------------------	--	-----------

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Inviata richiesta con pec, all'Amministratore il 05/07/2023, identificativo messaggio:2157D42A.0008DF20.26AA1DA3.36106110.posta-certificata@legalmail.it;

- 1° sollecitato richiesta con pec il 31/08/2023, identificativo messaggio:2169DD2D.01251FA4.4AFE46D7.19ED95A5.posta-ertificata@legalmail.it;
- inviato 2° sollecito il 25/09/2023, identificativo messaggio 2167796B.01C167AB.CD5D367B.0EF3E8B4.posta-certificata@legalmail.it,
- inviato 3° sollecito il 03/10/2023, identificativo messaggio:D600BAE6.002717D6.F4D26FCF.88206B57.posta-certificata@legalmail.it
- **Ricevuta documentazione degli oneri condominiali** con pec di risposta il 11/10/2023, identificativo messaggio:2661932A.02292D9A1E1C6ABD.C65AF0E5.posta-certificata@legalmail.it

Spese fisse di gestione o manutenzione: mensilmente l'appartamento sub 518, ha un onere condominiale di 7,00 €, il posto auto sub 507 un onere mensile di 2,00€.
Spese straordinarie già deliberate: Con delibera del 22/03/2022, è stato approvato lo stanziamento di un fondo per spese legali, per un importo di €. 600,00
Spese condominiali: scadute al 11/10/2023 Appartamento interno 4 sub 518 da pagare €. 2.169,00 Posto auto interno 4 sub 507 da pagare €. 96,00
Altro:

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

In merito agli usi civici, l'Area pianificazione del Territorio del comune di Fiumicino ha rilasciato alla CTU, copia del Verbale seduta del 10/06/1999 protocollo n. 32217 del 29/05/2003

VINCOLO NON ESISTENTE SUL TUTTO IL TERRITORIO DI FIUMICINO (vedi allegato 8)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. 163, appartamento sub 518,		Signora XXXXXXXX XXXXXXXX (mamma dell'esecutata)
Immobile in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. 163, posto auto sub 507,		Signora XXXXXXXX XXXXXXXX (mamma dell'esecutata)

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobili in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXX XXXXXXXX, nata il		Verbale di pignoramento immobili del 11/04/2023 repertorio n. 929, emesso dal



n. 163, appartamento sub 518, posto auto sub 507	21/03/xxx a Roma (Rm),c.f., XXXXXXXXXXXXXXXX		Tribunale di Civitavecchia, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Trascritto il 08/05/2023, Roma 2 al registro particolare n. 17758 al registro generale n. 25484.
--	---	--	--

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

<i>Descrizione: non ci sono contratti di locazione</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Immobile in Fiumicino Via XXXXXXX XXXXXXX n. 163, appartamento sub 518, posto auto sub 507 assegnati alla signora XXXXXXX XXXXXXX, nata il 26/02/1979 a Roma (Rm),c.f. TRBMHL79B66H501I, con verbale di separazione personale per mutuo consenso, redatto il 06/03/2017
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale Decreto omologazione n. cronol. xxxx del 05/04/xxxx

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

Si è proceduto alla stima del canone di affitto dell'appartamento sub 518 e del posto auto sub 507; il canone di affitto per monolocali in zone semiperiferiche nel comune di Fiumicino, non ammobiliato, è pari ad €. 350,00 mensili. Per il posto auto esterno, sub 507 di mq. 12, il canone di affitto, considerate le caratteristiche del posto auto, la grandezza, la posizione, l'area di manovra, si quantifica un canone mensile di €. 30,00 pari ad €. 2,50 al mq.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		alla signora XXXXXXX XXXXXXX l'11/04/xxxx, al signor XXXXXXX XXXXXXX il 28/03/xxxx		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobil in Fiumicino Via XXXXXXX XXXXXXX n. 163,	XXXXXX XXXXXXX, nata il 26/02/xxx a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX,	foglio Xxx particella Xxx: -appartamento sub 518,	1/2	Trascritto il 12/06/xxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxx.
	XXXXXX XXXXXXX, nato il 28/08/xxxx, a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX,	-posto auto sub 507	1/2	

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> per le caratteristiche degli immobili, si indica un lotto; appartamento con pertinenza (posto auto). Lotto 1: appartamento sub 518, posto auto sub 507
--

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> trattasi di un appartamento con annesso posto auto

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

Unico lotto: quota pari 1/1, degli immobili nel comune di Fiumicino (RM) località Aranova distinti al foglio Xxx, p.lla Xxxx sub 518, sub 507

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

- **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento in Fiumicino Via Xxxxxxx Xxxxxxxx n. 163, piano primo, interno 4 sub 518		Mq 40,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 44,00
Accessori	(Balcone.....)	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	Mq 44,00
Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto in Fiumicino Via Xxxxxxx Xxxxxxxx n. 163, piano terra, interno 4 sub 507		Mq 12,00		mq 12,00
			Superficie commerciale	Mq 12,00

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

Descrizione metodo:

Si è tenuto conto delle caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale il compendio edilizio si trova, le caratteristiche costruttive, finiture lo stato di manutenzione, consistenza dell'immobile, epoca di costruzione e vetustà, aspetto esterno dell'immobile, tipo di orientamento e luminosità, affacci, disponibilità di parcheggi, le caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare nelle quali l'edificio è diviso, la zona circostante, le condizioni di degrado, sia sul piano della funzionalità, integrità ed efficienza, dell'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato, la consistenza globale, desunta dai rilievi plano-altimetrici, la conformità urbanistica e sanabilità edilizia; la commerciabilità. Si è tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze), Agenzia del Territorio tabelle OMI, Borsino Immobiliare e agenzie Immobiliari della zona.

La comparazione è stata fatta, ovviamente, con beni aventi stesse caratteristiche, metratura e in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Per l'individuazione del più probabile Valore di mercato si è proceduto attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti e ricadenti nella stessa zona di mercato. La zona di mercato, considerata per l'immobile, è nel raggio di 5 km rispetto all'immobile oggetto di stima, Fiumicino Località Piana del sole, appartamenti con una superficie di circa 50 mq.

La zona OMI di riferimento di Fiumicino, è la zona periferica /Piana del Sole, codice di zona E6, destinazione residenziale, periodo 2 semestre 2022.

All. n. 16

Borsino immobiliare, Fiumicino, zona periferica, Piana del Sole, abitazioni civili, seconda fascia, periodo di riferimento settembre 2023.

All. n. 17

Per i parametri del valore su libero mercato, i risultati derivano da Agenzie che operano nel settore, quali Idealista, Domus Area Immobiliare, Sin CASA

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
--------------------	------------------------	-------------------	-----------------------------------



Appartamento sub 518	Val. locali	Min. 1.462,50 ÷ Max. 2.245,00	€/mq 1.853,75	€/mq 1.920,00
	OMI	Min. 1.950,00 ÷ Max. 2.750,00	€/mq 2.350,00	
	BI	Min. 1.249,00 ÷ Max. 1.84700	€/mq 1.548,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Il metodo si è basato, anche sulla rilevazione dei dati reali di mercato, al prezzo si è considerato una percentuale di adeguamento, in funzione delle caratteristiche dell'immobile.				
Il valore è stato adeguato tenendo conto che l'appartamento è occupato, (coeff. di merito -20%) è posto al piano primo (coeff. di merito-10%) esposizione mista, costruzione ristrutturata, (coeff. di merito 5%) luminoso, (coeff. di merito +5%) coefficiente di vetusta, edificio finito di ristrutturare nel 2005, (coeff. di merito 0%) immobile in buono stato, con riscaldamento autonomo (coeff. di merito +5%), assenza di ascensore.				
-Valore di mercato compendio pignorato				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento sub 518		44,00	2.017,84	88.784,850
Valore di mercato cifra tonda				€ 88.000,00
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
posto auto sub 507	Val. locali	Min. 600,00 ÷ Max. 1.000,00	€/mq 800,00	€/mq 404,50
	OMI	Min. - ÷ Max. -	€/mq -	
	BI	Min. 335,00 ÷ Max. 492,00	€/mq 413,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
-Valore di mercato compendio pignorato				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
posto auto sub 507		12,00	405,50	4.854,00
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 5.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile ... - Appartamento, ecc.				
Costo Regolarizzazione abuso				€
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
<i>Descrizione:</i>				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto n. 1, foglio Xxx p.lla Xxxx sub 518/sub 507			Euro/00	
Appartamento sub 518			88.000,00	
posto auto sub 507			5.000,00	
Valore lotto n. 1			€ 93.000,00	

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)



Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Conclusioni

La sottoscritta, geometra Antonella ANTIMI, è pervenuta “pro veritate” alla conclusione che gli immobili in oggetto, nelle condizioni descritte, possa attribuirsi i valori assegnati all’attualità.

Lotto 1, fg. Xxx p.lla Xxxx sub 518 e sub 507 = €. 93.000,00

Debito Condominiale al 05/10/2023 (non pervenuto) €. ?
 Debito Condominiale al 11/10/2023 €. 2.073,00

(Chiusura della perizia)

Civitavecchia, lì 05/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Geom. Antonella Antimi
 (firmato digitalmente)

La sottoscritta ha inviato la perizia con raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati, in via telematica (PEC) agli avvocati e al custode, dando a tutti un tempo di quindici giorni per le osservazioni; non avendo ricevuto risposte o comunicazioni in merito, conferma in tutte le sue parti la relazione di CTU, che si compone di n. 21 pagine, oltre gli allegati di cui sopra.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di stima e gli allegati presso questo Spettabile Tribunale, in modalità telematica; tanto in assolvimento dell’incarico conferitole resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

(deposito della perizia)

Civitavecchia, lì 25/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Geom. Antonella Antimi
 (firmato digitalmente)

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

1. Verbale di sopralluogo
2. planimetria-visura catastale estratto di mappa
3. Vista aerea di Via XXXXXXX XXXXXXX
4. PTPTR tavola A
5. PTPTR Tavola B
6. Concessione Edilizia xx/S/xx
7. Super DIA n. xxxx
8. usi civici
9. visura ipotecaria aggiornata
10. Atto compravendita Rep. xxxx
11. Atto compravendita Rep. xxx
12. omologa di separazione
13. visura ipotecaria part. xxx
14. planimetria e foto sub xxx
15. planimetria e foto sub xxx
16. quotazioni OMI
17. quotazioni BORSINO Immobiliare