



## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

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

PROMOSSA DA: **XXX S.R.L.**

CONTRO: **XXX S.R.L.**

---

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

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 xx 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 xx01, 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 xx01, n380 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 xx01, 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:

- **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 precedenti 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 si 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.xx08 (G.U. n. 47 del 25.2.xx08), 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/xx23, 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 Condono 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, insieme ai signori citati nei verbali di sopralluogo. (Allegati n. 01 e 02)

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono in Fiumicino (Rm) in Via Xxxx Xxxx ai civici nn. 26/30, in una località nominata "Xxxxxxx", zona edificata per lo più con costruzioni di tre piani, tipologia villini a schiera, buone strade di collegamento con traffico scorrevole. Il quartiere è per lo più residenziale circondato dal verde, la zona è ben urbanizzata e ben collegata, trovasi vicino a Maccarese e Fregene, raggiungibili con la strada 'Aurelia", percorrendo circa xx km, pari a 15 minuti d'auto, si raggiunge l'aeroporto di Fiumicino.

I compendi pignorati fanno parte di una palazzina di tre piani, dove al piano seminterrato ci sono quattordici cantine e diciannove box auto, al piano terra e al piano primo le dodici abitazioni, al piano secondo tre locali lavatoi con due bagni. La costruzione è stata dichiarata agibile il 19/11/xxxx.

Gli immobili pignorati catastalmente sono identificati al foglio Xxx, alla particella Xxxx, sub 2 e sub 6 gli appartamenti, sub 22 e 26 le cantine, sub 31 e 32 i box auto.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07/06/2023	<i>accettazione incarico</i>	
	Fascicolo telematico	07/06/2023 30/08/2023 14/09/2023 21/09/2023	<i>Consultazione periodica</i>	
	Deposito perizia	19/10/2023		



SISTER (Telematico)	Catasto terreni ed urbano	07/06/2023 08/06/2023 15/06/2023 16/06/2023	<i>planimetrie, visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico.</i>	
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>Tipo Inquadramento Territoriale</i>	07/06/2023	<i>Stralcio visione aerea, Via Xxxx Xxxx</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>
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali Tavola B</i>	7/06/2023	<i>vincoli ricognitivi aree boscate</i>	<i>All. n. 5</i>
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
COMUNE DI FIUMICINO	Ufficio Urbanistica	<i>Positivo</i>	<i>All. n. 6</i> <i>All. n. 7</i> <i>All. n. 8</i>	
	19/06/2023 inviata pec accesso agli atti	<i>Permesso a costruire n. xx/PdC/xxxx del 05/05/xx11 per edificio ad uso residenziale di n.12 unità immobiliari e successiva</i>		
	17/07/2023 andata a Fiumicino per visionare e ritirare copie della documentazione in atti	<i>D.I.A. di variante n. xxxxxxxx del 02/08/xxxx</i> <i>inizio lavori del 05/05/xxxx fine lavori del 02/10/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/xx03</i>	<i>All. n. 9</i>	
	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare	<i>Conservatoria visure ipotecarie degli immobili aggiornate al 22/09/2023</i>	<i>All. n. 10</i>	
	AGENZIA ENTRATE	Ufficio in Via dell'Acquedotto Romano - Locazioni	<i>21/07/2023, andata presso l'ufficio per visionare e chiedere i numeri di registrazione dei contratti di affitto del sub 2 e sub 6. Inviata richiesta con pec il 21/07/2023 per copia del contratto del sub 2. Sollecitata richiesta con pec del 31/08/2023, ricevuto documento con pec il 01/09/2023</i>	<i>All. n. 11</i>
	Ufficio di Roma	<i>21/07/2023 Inviata richiesta con pec, della copia del contratto di affitto del sub 6, ricevuta copia con pec il 31/07/2023</i>	<i>All. n. 12</i>	
ANAGRAFE		<i>non necessitano certificati</i>		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto di permuta rep. Xxxxxx del 04/03/xxxx identificato e menzionato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo</i>	<i>All. n. 13</i>	
	Atto Ultraventennale	<i>Atto di compravendita rep. xxxx del 13/10/19xx, identificato e menzionato nella certificazione</i>	<i>All. n. 14</i>	



		<i>notarile depositata nel fascicolo</i>		
Conservatoria	Ufficio Civitavecchia	Visura ipotecaria aggiornata x immobile		<i>All. n.10</i>
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
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 LOCALITA' XXXXXXXX</i>	Sopralluogo presso gli immobili	28/06/2023 ore 11:30 alle ore 15:00	<i>Positivo</i>	<i>01 02</i>
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA				
	Udienza	31/10/2023 ore 9:45		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
CASI DI	Contratti di locazione		No	
OPPONIBILITA'	Assegnazione della casa coniugale		No	

#### 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 23/11/1983 AL 31/03/2023		<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 02/12/1983, data antecedente di 40 anni la trascrizione del pignoramento.</i>
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				





## Quesito 1.B) 1.G)

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

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

Gli immobili pignorati sono in Fiumicino (Rm), Località Xxxxxxx, distinti al catasto urbano, al foglio Xxx p.lla Xxxx sub 2,6,22,26,31,32, in Via Xxxx Xxxx n. 26/30.

## TRASCRIZIONI

### 02/12/1983

**Atto notarile**, dott. Xxxx Xxxx, notaio in Xxxxxxxx, atto di compravendita, repertorio n. xxxx/xxxx del 23/11/1983

#### a favore:

**Xxxx Xxxx**, nato il 15/07/1931, a Xxxxxxxx (RI), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di usufrutto per la quota di 1/4

**Xxxxxxxx**, nata il 04/01/1941 a Xxxxxxxx (AP) c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di usufrutto per la quota di 1/4,

**Xxxoxxxxx**, nato il 02/03/1931, a Xxxxxxxx (RM) c.f. xxxxxxxxxxxxxx il diritto di usufrutto per la quota di 1/4

**XXXXXXX**, nata il 06/08/1939 a Xxxxxxxx (MC), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di usufrutto per la quota di 1/4

**xxxxxxx**, nato il 12/10/1961 a Xxxxxxxx (MC), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di nuda proprietà per la quota di 2/4,

**xxxxxxxxxxx**, nata il 13/04/1961, a Xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4,

**xxxxxxx**, nato il 14/06/1964, a Xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4,

#### contro:

**xxxxxxx**, nato il 08/10/1933, a Xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

#### Immobile:

terreni in Fiumicino distinti catastalmente al foglio Xxx, p.lla 27, p.lla 63, p.lla 301 (oggi p.lla xx56), p.lla 302 ( oggi p.lla xx70), p.lla 1194. [ p.lle sulle quali è stato costruito il fabbricato, oggi p.lla Xxxx ]

**Trascritto** il 02/12/1983, Xxxxxxxx 1 al registro particolare n. xxx al registro generale n. 81098.

(vedi allegato 14)

### 16/10/1998

**Atto notarile**, dott. Xxxxxxx Xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, notaio in Xxxxxxxx, atto di compravendita, repertorio n. xxxx del 13/10/1998

#### a favore:

immobiliare Xxxx Xxxx società in accomandita semplice di Xxxxxxx Xxxxx & C. , c.f. xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Fiumicino, diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1

#### contro:

**Xxxxxxx Xxxx**, nato il 05/10/1921 a Reggio Nell'Emilia (RE), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con xxxxxxxxx.

**Xxxxxxx Xxx**, nata il 22/09/1930 a Roncoferraro (MN), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con Xxxxxxx Xxxx.







(vedi allegato 17)

**16/03/xx11**

Atto notarile, dott. XXXXXXX XXXXX, , c.f. xxxxxxxxxxxxxx, notaio in XXXXXXX, atto di permuta, repertorio n. XXXXXX/113008 del 04/03/xx11

**a favore:**

società XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Fiumicino, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

società XXXXXXX, sede XXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro:**

società XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Fiumicino, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

società XXXXXXX, sede XXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Immobile:**

terreni in Fiumicino distinti catastalmente al foglio Xxx p.lla xx59 ( ex p.lla 85), [ p.lla xx66, p.lla xx70 (ex p.lla 302) ] e p.lla xx75 (ex p.lla 375), [ p.lle sulle quali è stato costruito il fabbricato, oggi p.lla Xxxx ]

**Trascritto** il 16/03/xx11, XXXXXXX 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. 13446.

(vedi allegato 13)

**ISCRIZIONI****IPOTECHE:****08/08/xx11**

Atto notarile, dott. XXXXXXX XXXXX, , c.f. xxxxxxxxxxxxxx, notaio in XXXXXXX, ipoteca volontaria nascente da garanzia di mutuo condizionato (capitale €. 1.050.000,00 totale €. 2.100.000,00 per la durata di 10 anni), repertorio n. xxxxxxxxxxx/13456 del 05/08/xx11

**a favore:**

XXXXXX XXXXXXXXX XXX, sede Cagliari, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, creditore ipotecario, (domicilio ipotecario eletto a Civitavecchia Lungo Porto Antonio Gramsci 29), per diritto di proprietà per la quota 1/1

**contro:**

società XXXXXXX, sede XXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxx, debitore ipotecario per diritto di proprietà per la quota 1/1

**Immobile:**

terreno in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.lla xx59 ( ex p.lla 85), p.lla xx66 ( ex p.lla 301), p.lla xx70 ( ex p.lla 302), e p.lla xx75 ( ex p.lla 375), ,

**Iscrizione** del il 08/08/xx11, XXXXXXX 2 al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. 45314.

(vedi allegato 18)

**07/12/xx12**

Atto notarile, dott. XXXXXXX XXXXX, , c.f. xxxxxxxxxxxxxx, notaio in XXXXXXX, frazionamento in quota , repertorio n. xxxxxxxxxxx/14404 del 05/12/xx12

**a favore:**

XXXXXX XXXXXXXXX XXX, sede Cagliari, c.f. xxxxxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto a Civitavecchia Lungo Porto Antonio Gramsci 29) relativamente a tutte le unità negoziali

**contro:**

società XXXXXXX, sede XXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxx, relativamente a tutte le unità negoziali

**Immobile:**

immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.lla Xxxx, sub 2 (capitale n. 1 di €. xx0.000,00 ipoteca di €. 400.000,00)





immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 26  
 immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 31  
 immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 6 (capitale n. 1 di €. 2xx.000,00 ipoteca di €. 440.000,00)  
 immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 22  
 immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 32  
**Iscrizione** del il 07/12/xx12, Xxxxxxxx 2 al registro particolare n. xxxxxxxxx al registro generale n. 54xx4.  
 (vedi allegato 19)

**18/01/xx17**

Ipoteca Giudiziale, nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/12/2015 repertorio n. xxxxxxxx, emesso dal Tribunale di Xxxxxxxx sede di Xxxxxxxx, capitale €. 27.800,00 totale €. 45.000,00, (richiedente Xxxxxx Xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Xxxxxxxx)

**a favore:**

Xxxxxx Xxxxxx, nata il 23/02/1979 a Xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per diritto di proprietà per la quota 1/1

**contro:**

società XXXXXX, sede Xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per diritto di proprietà per la quota 1/1, società in liquidazione

**Immobile:**

immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 2

immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 6

**Iscrizione** del il 18/01/2017, Xxxxxxxx 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. 2xx2.

(vedi allegato xx)

**18/01/xx17**

Ipoteca Giudiziale, nascente da Decreto Ingiuntivo del 22/05/2015 repertorio n. xxxx, emesso dal Tribunale di Xxxxxxxx sede di Xxxxxxxx, capitale €. 8.700,00 totale €. 15.000,00 (richiedente Xxxxxx Xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Xxxxxxxx)

**a favore:**

Xxxxxx Xxxxxx, nata il 23/02/1979 a Xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per diritto di proprietà per la quota 1/1

**contro:**

società XXXXXX, sede Xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per diritto di proprietà per la quota 1/1

**Immobile:**

immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 2

immobile in Fiumicino distinto catastalmente al foglio Xxx p.la Xxxx, sub 6

**Iscrizione** del il 18/01/2017, Xxxxxxxx 2 al registro particolare n. xx al registro generale n. 2xx3.

(vedi allegato 21)

**PIGNORAMENTI:**

**31/03/xx23**

Atto Giudiziario, Verbale pignoramento immobili del 23/02/xx23 repertorio n. xxx, emesso dal Tribunale di xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, con sede di x, richiedente xxxxxxxxx srl per studio legale Xxxxxx, via Lucullo 3 Xxxxxxxx

**a favore:**





<p>XXXXXX, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Conegliano (TV), diritto di proprietà per la quota di 1/1  <b>contro:</b>          XXXXXX in liquidazione, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, sede XXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/1  <b>Immobile:</b>          immobili in Fiumicino distinti catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx, [ sub 2, sub 6, sub 22, sub 26, sub 31 e sub 32 ]  <b>Trascritto</b> il 31/03/xx23, XXXXXXXX 2 al registro particolare n. xxxxxx al registro generale n. 18147.  <div style="text-align: right;">(vedi allegato 22)</div></p>
<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><b>Esecutato:</b>            XXXXXX, c.f. 07153921007, sede XXXXXXXX,            diritto di proprietà per la quota di 1/1</p>	No
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b>  <b>Atto notarile</b>, dott. XXXXXXX XXXXX, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, notaio in XXXXXXXX, atto di permuta, repertorio n. XXXXXX/113008 del 04/03/xx11  <b>a favore:</b>            società XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Fiumicino, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1            società XXXXXXX, sede XXXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1  <b>contro:</b>            società XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Fiumicino, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1            società XXXXXXX, sede XXXXXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1            terreni in Fiumicino distinti catastalmente al foglio Xxx p.lla xx59 ( ex p.lla 85), [ p.lla xx66, p.lla xx70 (ex p.lla 302) ] e p.lla xx75 (ex p.lla 375), [ p.lle sulle quali è stato costruito il fabbricato, oggi p.lla Xxxx ]  <b>Trascritto</b> il 16/03/xx11, XXXXXXXX 2 al registro particolare n. 8315 al registro generale n. 13446.  <div style="text-align: right;">(vedi allegato 13)</div></p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b>  <b>nel 1983,</b>            Il signor XXXXXX Xxx, nato il 08/10/1933, a XXXXXXXX, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà per la quota di 1/1, vende ai signori, XXXX XXXX, nato il 15/07/1931, a XXXXXXXX (RI), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di usufrutto per la quota di 1/4            XXXXXX Xxx, nata il 04/01/1941 A XXXXXXXX (AP) c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di usufrutto per la quota di 1/4,            XXXXXX Xxx, nato il 02/03/1931, a XXXXXXXX (RM) c.f. xxxxxxxxxxxxxx il diritto di usufrutto per la quota</p>	



di 1/4

**XXXXXXXXXX**, nata il 06/08/1939 a **XXXXXXXX** (MC), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di usufrutto per la quota di 1/4

**NNNNNNN**, nato il 12/10/1961 a **XXXXXXXX** (MC), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di nuda proprietà per la quota di 2/4,

**XXXXXXx**, nata il 13/04/1961, a **XXXXXXXX** c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4,

**XXXXXXXXXX**, nato il 14/06/1964, a **XXXXXXXX**, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4,

con **Atto notarile**, dott. **Xxxx Xxxx**, notaio in **XXXXXXXX**, atto di compravendita, repertorio n. xxx/26887 del 23/11/1983, terreni in Fiumicino distinti catastalmente al foglio **Xxx**, p.lla 27, p.lla 63, p.lla 301 (oggi p.lla xx56), p.lla 302 (oggi p.lla xx70), p.lla 1194. [ p.lle sulle quali è stato costruito il fabbricato, oggi p.lla **Xxxx** ] (vedi allegato 14)

**Nel 1998,**

il signor **XXXXXXXX Xxxx**, nato il 05/10/1921 a Reggio Nell'Emilia (RE), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con **XXXXXXXX Xxx**, nata il 22/09/1930 a Roncoferraro (MN), c.f. xxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di ½, vendono all'

**Immobiliare Xxxx Xxxx società in accomandita semplice di XXXXXXX XXXXX & C.**, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1,

con **Atto notarile**, dott. **XXXXXXXX XXXXXXX**, notaio in **XXXXXXXX**, atto di compravendita, repertorio n. xxx del 13/10/1998 i terreni in Fiumicino distinti catastalmente al foglio **Xxx** p.lla 85 (che ha originato la p.lla xx59) e p.lla 375 (che ha originato la xx75) [ p.lle sulle quali è stato costruito il fabbricato, oggi p.lla **Xxxx** ] (vedi allegato 15)

**Nel xx05,**

i signori **Xxxx Xxxx**, **XXXXXX Xxx**, **XXXXXX Xxx**, **NNNNNNNNNNNNNN** e **XXXXXX**, vendono la piena proprietà, alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con **Atto notarile**, dott. **XXXXXXXX XXXXX**, notaio in **XXXXXXXX**, atto di compravendita, repertorio n. xxx/7484 del 05/08/xx05 dei terreni distinti catastalmente al foglio **Xxx** { p.lla xx53 e p.lla xx54, (entrambe ex p.lla 27) }, {p.lla xx55, p.lla xx56 (entrambe ex p.lla 63)}, { p.lla xx60, p.lla xx61, p.lla xx62, p.lla xx63, p.lla xx64 p.lla xx65, p.lla xx66, p.lla xx67, p.lla xx68 e p.lla xx69 ( tutte ex p.lla 301) }, { p.lla xx70, p.lla xx71, p.lla xx72 e p.lla xx73 ( tutte ex p.lla 302) } (vedi allegato 16)

**Nel xx08,**

**l'immobiliare Xxxx Xxxx società in accomandita semplice di XXXXXXX XXXXX & C.**, vende la piena proprietà alla società **XXXXXXXXXXXX**, con **Atto notarile**, dott. **XXXXXXXX XXXXX**, notaio in **XXXXXXXX**, atto di compravendita, repertorio n. xxx/10683 del 11/09/2008 i terreni in Fiumicino distinti catastalmente al foglio **Xxx** { p.lla xx57, p.lla xx59, (entrambe ex p.lla 27) }, {p.lla xx74, p.lla xx75 e p.lla xx76, ( tutte ex p.lla 375) } (vedi allegato 17)

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

*non necessita*

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

*non necessita*



## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 2.A)

#### Descrizione immobile

<b>Immobile n. 1</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento, categoria A/2, sub 2							
COMUNE	Fiumicino (Rm) località Xxxxxxx							
VIA / CIVICO	Via Xxxx Xxxx n. 26							
PIANO/INTERNO	Piano Terra Scala A interno 2							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Soggiorno				mq	24,15		
	ripostiglio				mq	3,94		
	angolo cottura-pranzo				mq	15,55		
	disimpegno				mq	1,70		
	Letto 1				mq	9,00		
	Letto 2				mq	12,37		
	Bagno 1				mq	3,86		
	Bagno 2				mq	3,43		
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>					<b>mq</b>	<b>75,47</b>		
<b>Accessori dell'immobile</b>					<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>			
Area esterna					mq	78,43		
Cantina piano S1 interno 7 sub 22					mq	5,70		
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Planimetria e foto				Allegato n. 23
<b>CONFINI</b>								
Confina a nord con chiostrina (b.c.n.c. sub 51) e appartamento sub 3, ad est con vano scala e appartamento sub 1, a sud distacco su Via Xxxx Xxxx, ad ovest con appartamento sub 9								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
Xxx	Xxx x	2	1	A/2	5	4,5 vani	Totale: mq 88 Escl. aree scoperte: mq 88	€ 627,50
Indirizzo: Fiumicino, Via Xxxx Xxxx n. 26, scala A interno 2 piano Terra								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>L'immobile in oggetto consiste in un appartamento che si articola in un unico piano, terra (rialzato) composto da: salotto, cucina abitabile, ripostiglio, un disimpegno, due bagni, due camere da letto. Dalla zona pranzo, attraverso una porta finestra, si accede ad un grande terrazzo a livello, attrezzato a zona relax con piccola porzione, a giardino.</p> <p>Internamente, l'appartamento si trova in uno stato di conservazione buono. In quasi tutti gli ambienti il pavimento è uguale, con esclusione dei bagni, uno con tonalità sul verde e l'altro con tonalità blu; il rivestimento dei bagni è su tutte le pareti ed arriva ad un'altezza di circa m 2,10, in entrambi troviamo tutti i sanitari, in un bagno c'è la vasca mentre nell'altro la doccia, ambedue hanno lo scaldavivande, le finestre affacciano nella chiostrina. <b>N.B. Alla chiostrina (B.C.N.C. sub 51) vi si accede esclusivamente attraverso gli appartamenti distinti con i subalterni 2,3 sui quali pertanto grava servitù di passo in favore dei condomini e/o dei tecnici condominiali per l'esecuzione di lavori/o ispezioni della chiostrina.</b></p> <p>Le pareti sono tinteggiate e si trovano in ottimo stato, non presentano tracce di umidità. La cucina di forma regolare ha un elemento distintivo, la presenza di una grande finestra panoramica che affaccia sul terrazzo, lato Via Xxxx Xxxx, naturalmente il ricambio d'aria è garantito da una porta finestra che conduce al terrazzo. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con vetro doppio, dotati di inferriate in ferro antintrusione, gli elementi oscuranti sono con la tapparella, in buono stato conservativo. Le porte interne sono di legno, quella del disimpegno e del ripostiglio sono del tipo "scomparsa". L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda, con caldaia a gas,</p>								





che è posizionata all'esterno.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

I prospetti esterni del fabbricato hanno le pareti in parte tinteggiate e altre con rivestimento in pietra.

La terrazza a livello dell'appartamento è recintata con un muretto e con sovrastante ringhiera, è per la maggior parte pavimentata, mentre la zona a ridosso della strada è giardinata con la presenza di un albero e siepe di rosmarino. Il fabbricato è in ottime condizioni di manutenzione.

<b>Immobile n. 2</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento, categoria A/2, sub 6								
COMUNE	Fiumicino (Rm) località Xxxxxxx								
VIA / CIVICO	Via Xxxx Xxxx n. 26								
PIANO/INTERNO	Piano Primo Scala A interno 6								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Soggiorno-pranzo				mq	18,97			
	cucina				mq	4,00			
	disimpegno				mq	1,78			
	Letto 1				mq	9,59			
	Letto 2				mq	13,38			
	Bagno 1				mq	3,84			
	Bagno 2				mq	3,44			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>					<b>mq</b>	<b>55,00</b>			
<b>Accessori dell'immobile</b>					<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>				
Nicchia caldaia					mq	0,87			
balcone					mq	22,99			
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Planimetria e foto				Allegato n. 24			
<b>CONFINI</b>									
Confina a nord con chiostrina (b.c.n.c. sub 51) e appartamento sub 7, ad est con vano scala e appartamento sub 5, a sud distacco su Via Xxxx Xxxx, ad ovest con appartamento sub 11									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
Xxx	Xxx x	6	1	A/2	5	4,5 vani	Totale: mq 72 Escl. aree scoperte: mq 64	€ 627,50	
Indirizzo: Fiumicino, Via Xxxx Xxxx n. 26, scala A interno 6 piano Primo									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile è ubicato al piano primo, entrando ci si trova nel soggiorno, dove sono posizionati sulla destra il cucinino, sulla sinistra si accede, attraverso la porta a scomparsa, nel disimpegno, dove ci sono tre porte, due delle stanze da letto ed una del bagno; nel secondo bagno vi si accede dalla camera da letto matrimoniale. In quasi tutti gli ambienti il pavimento è uguale, con esclusione dei bagni, uno con tonalità sul verde e l'altro con tonalità blu, il rivestimento dei bagni è su tutte le pareti ed arriva ad un'altezza di circa m 2,10, in entrambi troviamo tutti i sanitari, in un bagno c'è la vasca mentre nell'altro la doccia, ambedue hanno lo scalda salviette, le finestre affacciano nella chiostrina. Le pareti sono tinteggiate e si trovano in attimo stato, non presentano tracce di umidità. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con vetro doppio, gli elementi oscuranti sono con la tapparella, in buono stato conservativo. Le porte interne sono di legno, quella del disimpegno è del tipo "scomparsa". L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda, con caldaia a gas, che è posizionata all'esterno, in una nicchia laterale sul balcone.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
Attraverso la porta finestra del soggiorno si passa al balcone, che ha una forma ad L. il balcone è ampio, spazioso, ed è vivibile, c'è un barbecue e un rubinetto dell'acqua, il parapetto è realizzato con capienti fioriere in resina, ancorate al pavimento.									





<b>Immobile n. 3</b>	<b>Tipo : cantina, categoria C/2, sub 22</b>								
COMUNE	Fiumicino (Rm) località Xxxxxxx								
VIA / CIVICO	Via Xxxx Xxxx n. 30								
PIANO/INTERNO	Piano S1 Scala A interno 7								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	cantina						mq	5,70	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq</b>	<b>5,70</b>		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetria e foto				Allegato n. 25	
<b>CONFINI</b>									
Confina a nord con cantina sub 23, ad est con corridoio condominiale (b.c.n.c. sub xx), a sud con cantina sub 21 ad ovest con terrapieno, distacco su Via Xxxx Xxxx									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
Xxx	Xxx	22	1	C/2	7	6 mq	Totale: mq 6 Escl. aree scoperte: mq 6	€ 17,66	
Indirizzo: Fiumicino, Via Xxxx Xxxx n. 30, scala A interno 7 piano S1									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
La cantina è un unico locale, ha una forma regolare, rettangolare, priva di finestre, le pareti non sono intonacate ma tinte di bianco, il pavimento è in battuto di cemento, è presente l'impianto elettrico.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
La cantina, è la settima delle dodici cantine ubicate al piano seminterrato, si raggiunge precorrendo il vano scale, oppure con l'ascensore o dalla rampa di accesso che collega la strada al piano interrato. Uscendo dall'ascensore si percorre il corridoio che si trova sulla destra, la porta della cantina è la prima porta che si vede dal corridoio, essa è di metallo con una griglia per il passaggio dell'aria posizionata in alto.									

<b>Immobile n. 4</b>	<b>Tipo : cantina, categoria C/2, sub 26</b>								
COMUNE	Fiumicino (Rm) località Xxxxxxx								
VIA / CIVICO	Via Xxxx Xxxx n. 30								
PIANO/INTERNO	Piano S1 Scala A interno 11								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	cantina						mq	5,70	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq</b>	<b>5,70</b>		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetria e foto				Allegato n. 26	
<b>CONFINI</b>									
Confina a nord con cantina interno sub 27, ad est con corridoio condominiale (b.c.n.c. sub xx), a sud con cantina interno sub 25, ad ovest con terrapieno, distacco su Via Xxxx Xxxx									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
Xxx	Xxx	26	1	C/2	7	6 mq	Totale: mq 6 Escl. aree scoperte: mq 6	€ 17,66	
Indirizzo: Fiumicino, Via Xxxx Xxxx n. 30, scala A interno 11 piano S1									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
La cantina è un unico locale, ha una forma regolare, rettangolare, priva di finestre, le pareti non sono intonacate ma tinte di bianco, il pavimento è in battuto di cemento, è presente l'impianto elettrico.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									



La cantina è l'undicesima delle dodici cantine che sono al piano seminterrato; si raggiunge percorrendo il vano scale, oppure con l'ascensore o dalla rampa di accesso che collega la strada al piano interrato. Uscendo dall'ascensore si percorre il corridoio che si trova sulla destra, percorrendo questo primo corridoio condominiale, si incrocia un secondo corridoio perpendicolare a quest'ultimo, girando a destra, la penultima porta sulla sinistra, è l'accesso della cantina sub 26. La porta d'ingresso è di metallo con una griglia per il passaggio dell'aria posizionata in alto.

<b>Immobile n. 5</b>	<b>Tipo : box auto, categoria C/6, sub 31</b>								
COMUNE	Fiumicino (Rm) località Xxxxxxx								
VIA / CIVICO	Via Xxxx Xxxx n. 30								
PIANO/INTERNO	Scala A interno 2 Piano S1								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	Box auto						mq	17,50	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq</b>			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetria e foto				Allegato n. 27	
CONFINI									
Confina ad est con box auto sub 32, a sud con area di manovra sub 49, ad ovest con box auto sub 30.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
Xxx	Xxx x	31	1	C/6	12	xx mq	Totale: mq xx Escl. aree scoperte: mq xx	€ 80,57	
Indirizzo: Fiumicino, Via Xxxx Xxxx n. 30, scala A interno 2 piano S1									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
Il box auto, ha una forma regolare, rettangolare, ha una griglia di aereazione, posizionata in alto nel solaio di copertura, che si trova nell'area giardinata dell'appartamento interno 2/A, sub 2. Le pareti non sono intonacate ma tinteggiate di bianco, il pavimento è in battuto di cemento, è presente l'impianto elettrico e la serranda è del tipo a maglie, è motorizzata ed ha una larghezza superiore ai m. 2,30.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
La zona di fronte all'entrata del box assicura una buona area di manovra.									

<b>Immobile n. 6</b>	<b>Tipo : box auto, categoria C/6, sub 32</b>								
COMUNE	Fiumicino (Rm) località Xxxxxxx								
VIA / CIVICO	Via Xxxx Xxxx n. 30								
PIANO/INTERNO	Scala A interno 3 Piano S1								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	Box auto						mq	16,50	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq</b>	<b>16,50</b>		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetria e foto				Allegato n. 28	
CONFINI									
Confina ad est con box auto sub 33, a sud con area di manovra (b.c.n.c. sub 49), ad ovest con box auto sub 31.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
Xxx	Xxx x	32	1	C/6	12	19 mq	Totale: mq 19 Escl. aree scoperte: mq 19	€ 76,54	
Indirizzo: Fiumicino, Via Xxxx Xxxx n. 30, scala A interno 3 piano S1									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									



Il box auto, ha una forma ad L. Entrando, sulla destra, all'altezza del soffitto, si notano i tubi condominiali. Le pareti non sono intonacate ma tinteggiate di bianco, il pavimento è in battuto di cemento, è presente l'impianto elettrico e la serranda è del tipo a maglie, è motorizzata ed ha una larghezza superiore ai m. 2,90. La planimetria del box non è conforme al permesso a costruire, nel progetto approvato il box, ha una forma rettangolare e non a L come è attualmente, ha una superficie calpestabile inferiore, è necessario regolarizzare la difformità ai fini urbanistici, non necessita l'accatastamento poiché la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

La zona di fronte all'entrata del box assicura una buona area di manovra.

**Oppure per i terreni** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile ...</b>	<b>Tipo</b> : Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	mq					
<b>SERVITU'</b>						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Tavola/allegato					
<b>CONFINI</b>						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ....</b>						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>						
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>						

#### 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 02/10/xx12.

**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 26, appartamento sub 2, vendita non soggetta ad IVA

**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 26, appartamento sub 6, vendita non soggetta ad IVA

**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30, cantina sub 22, vendita non soggetta ad IVA

**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30, cantina sub 26, vendita non soggetta ad IVA

**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30, box auto sub 31, vendita non soggetta ad IVA

**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30, box auto sub 32, 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:

- Appartamento al piano terra, sub 2, categoria A/2 classe 5, consistenza 4,5 vani , superficie catastale mq. 88, rendita catastale €. 627,50, Via Xxxx Xxxx n. 26, scala A interno 2 piano terra
- Appartamento al piano primo, sub 6, categoria A/2 classe 5, consistenza 4,5 vani , superficie catastale mq. 72, rendita catastale €. 627,50, Via Xxxx Xxxx n. 26, scala A interno 6 piano primo
- Cantina, al piano interrato (S1), sub 22, categoria C/2 classe 7 , superficie catastale mq. 6, rendita catastale €. 17,66, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 7 piano S1
- Cantina, al piano interrato (S1), sub 26, categoria C/2 classe 7 , superficie catastale mq. 6, rendita catastale €. 17,66, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 11 piano S1
- Box auto, al piano interrato (S1), sub 31, categoria C/6 classe 12 , superficie catastale mq. 21, rendita catastale €. 80,57, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 2 piano S1
- Box auto, al piano interrato (S1), sub 32, categoria C/6 classe 12 , superficie catastale mq. 21, rendita catastale €. 76,50, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 3 piano S1

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento****-a1:****-a2:****-a3:****Quesito 3.B)****Aggiornamento del catasto****Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 26, appartamento sub 2 , non necessita aggiornamento catastale**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 26, appartamento sub 6 , non necessita aggiornamento catastale**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30, cantina sub 22 , non necessita aggiornamento catastale**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30, cantina sub 26 , non necessita aggiornamento catastale**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30, box auto sub 31 , non necessita aggiornamento catastale**Immobile** in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30, box auto sub 32 , non necessita aggiornamento catastale**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 29)

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

Nuovo Piano di PRG, approvato con delibera di Giunta n. 162/31-03-xx06, il lotto ricade in zona "B" parte ad attuazione "B3a" parte ad attuazione "B4a" Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.





E' incluso in parte nel P.P. di Xxxxxxx approvato con delibera di C.C. n. 96 del 25/06/1998 e ricade in zona : parte in un perimetro del comprensorio da convenzionare comprensorio denominato D, parte sede viaria pubblica.  
E' incluso in parte nel P.P. di Xxxxxxx approvato con delibera di C.C. n. 9 del 25/02/xx08 e ricade in zona : nuova edificazione mista (residenziale e non residenziale) da attuare nei comprensori da convenzionare comprensorio denominato "22"

#### Quesito 4.B) - CDU

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

non necessita

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

##### Regolarità edilizia:

Permesso a costruire n. xx/PdC/xxxx del 05/05/xxxx per edificio ad uso residenziale di n.12 unità immobiliari e successiva D.I.A. di variante n. xxxxx del 02/08/xxx

Inizio lavori del 05/05/xx11 fine lavori del 02/10/xxxx

(vedi allegati 6,7,8)

#### Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: dichiarato agibile con certificato n. xxx/AG del 19/11/xxxx

(vedi allegato 30)

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

##### Difformità edilizie, sanabilità e costi

**Immobile:** box auto, distinto con il sub 32, al piano interrato, è difforme al progetto approvato, ha una forma a L invece che una forma rettangolare e la superficie calpestabile è inferiore a quanto autorizzato.

**Sanabilità:** la difformità è sanabile ai sensi dell'articolo 36, del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 perché conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.

##### Costi:

La sanatoria avverrà tramite presentazione di una S.C.I.A. in Accertamento di conformità il cui costo è pari a:

- € 1.000,00 di sanzione;
- € 150,00 di diritti d'istruttoria
- € 1.000,00 di parcella tecnico per l'adempimento pratica;

per un totale di € 2.150,00.

N.B. si fa presente che il valore riportato della sanzione è indicativo, poiché, in base alla L.R. 15/2008, è il Dirigente o il Responsabile della struttura comunale competente ad applicare la sanzione pecuniaria in relazione alla gravità dell'abuso.

Per la difformità edilizia

(vedi allegato 31)

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

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



**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

<p><b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b>  <i>mensilmente l'appartamento sub 2 ha un onere condominiale di 60,00 €, mensilmente l'appartamento sub 6 ha un onere condominiale di 50,00 €, le cantine hanno un onere annuale di 17,00 € e i box auto un onere annuale di 30,00€</i></p>
<p><b>Spese straordinarie già deliberate:</b>  <i>Appartamento interno 2/A €. 1.816,72 danni elettrici</i>  <i>Appartamento interno 6/A €. 1.357,50 danni elettrici</i></p>
<p><b>Spese condominiali: scadute al 30/09/xx23</b>  <i>Appartamento interno 2/A da pagare €. 2.825,37</i>  <i>Appartamento interno 62/A da pagare €. 1.624,75</i>  <i>Cantina interno 7, sub 22 da pagare €. 45,26</i>  <i>Cantina interno 11, sub 26 da pagare €. 10,69</i>  <i>Box auto interno 2 sub 31 da pagare €. 89,76</i>  <i>Box auto interno 3 sub 32 da pagare €. 78,41</i></p>
<p><b>Altro:</b>  <i>Ad oggi c'è un contenzioso in atto per danni causati dall'ENEL, per un rimborso in favore del condominio che ammonta a circa 22.000,00 €, ancora in fase di definizione.</i></p>

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

<p>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 9)</p>
---

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

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Appartamento al piano terra, sub 2, Via Xxxx Xxxx n. 26, scala A interno 2		Dalla famiglia signora Tania Dainese
Appartamento al piano primo, sub 6, Via Xxxx Xxxx n. 26, scala A interno 6		LIBERO
Cantina, al piano interrato (S1), sub 22, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 7		LIBERO
Cantina, al piano interrato (S1), sub 26, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 11		Dalla famiglia signora Tania Dainese
Box auto, al piano interrato (S1), sub 31, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 2		Dalla famiglia signora Tania Dainese



Box auto, al piano interrato (S1), sub 32, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 3		LIBERO
---	--	--------

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Comune di Fiumicino, località Xxxxxxx, Via Xxxx Xxxx 26/30, appartamento, cantina e box auto, distinti catastalmente al foglio Xxx, p.lla Xxxx sub 6, 22 e 32	Società XXXXXXX, sede XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà	Atto notarile, dott. XXXXXX Xxxxx, , notaio in XXXXXXX, Atto di permuta, repertorio n. XXXXXX/113008 del 04/03/xx11, trascritto il 16/03/xx11, XXXXXXX 2, al registro particolare n. xxxx al registro generale n. 13446.	Atto Giudiziario, Verbale pignoramento immobili del 23/02/xxx repertorio n. xxxx, emesso dal Tribunale di Civitavecchia, Trascritto il 31/03/xx23, XXXXXXX 2 al registro particolare n. xxx al registro generale n. 18147.

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

<i>Descrizione:</i> Appartamento al piano terra, sub 2, Via Xxxx Xxxx n. 26, scala A interno 2 e la Cantina, al piano interrato (S1), sub 26, Via Xxxx Xxxx n. 30, interno 11				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Contratto di locazione, attivo dal 1 gennaio xx18 al 01 gennaio xx21, rinnovato per altri due anni con scadenza 01/01/2023	Civitavecchia al n. 1xx serie 3T il 01/07/20xx codice identificativo xxxxxxxxxxx001xx000BB	31/03/xxxx, XXXXXXX 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. 18147.		NO
Appartamento al piano primo, sub 6, Via Xxxx Xxxx n. 26, scala A interno 6				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Contratto di locazione, dal 01/07/xx15 al 30/06/xx19, rinnovabile per altri 4 anni con scadenza al 30/06/2023	XXXXXXXX 2 Aurelio al n. 009693 serie 3T, codice identificativo xxxxxxxxxxx3000JJ	31/03/xx23, XXXXXXX 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. 18147.		Il locatario ha lasciato l'immobile

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

<i>Descrizione:</i>	non rientra in questo caso
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>	non rientra in questo caso

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

Si è proceduto alla rivalutazione ISTAT del canone di affitto dell'appartamento sub 2 e della cantina sub 26, contratto di locazione con codice identificativo n. Txxxxxx001xx000BB, scaduto il 01/01/xxxx, (non rinnovato), il canone rivalutato è pari ad €. 683,80 mensili, (arrotondabile ad €. 680,00) con percentuale di rivalutazione applicata del 100%. Per il box auto, sub 31 di mq. xx il canone di affitto mensile, considerate le caratteristiche del box, la grandezza, la posizione, l'area di manovra, si quantifica un canone mensile di €. 50,00 pari ad €. 2,50 al mq.
--



## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestataro/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Comune di Fiumicino, località XXXXXXX, Via Xxxx Xxxx 26/30, due appartamenti, due cantine e due box auto, distinti catastalmente al foglio Xxx, p.la Xxxx sub 2,6,22,26,31 e 32	Società XXXXXXX, sede XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà	Foglio Xxx p.la Xxxx, sub 2,6,22,26,31,32	1/1	Atto notarile, dott. XXXXXXX XXXXX, notaio in XXXXXXX, Atto di permuta, repertorio n. XXXXXX/113008 del 04/03/XXXX, trascritto il 16/03/XXX, XXXXXXX 2, al registro particolare n. XXXX al registro generale n. 13446.

### Quesito 7.B) progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> dalle caratteristiche degli immobili, si indicano due lotti; appartamenti con pertinenze.
Lotto 1: appartamento sub 2 cantina sub 26 e box auto n. 31
Lotto 2: appartamento sub 6 cantina sub 22 e box auto n. 32

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Gli immobili oggetto della procedura potrebbero essere suddivisi in sei lotti, poiché tutti gli immobili hanno ingressi separati e indipendenti, ma si consiglia la creazione di due lotti, appartamenti con relative pertinenze.
--

### Quesito 7.C) vendita beni pignorati

Lotto 1: quota pari 1/1, degli immobili nel comune di Fiumicino (RM) località XXXXXXX distinti al foglio Xxx, p.la Xxxx sub 2, sub 26 e sub 31
Lotto 2: quota pari 1/1, degli immobili nel comune di Fiumicino (RM) località XXXXXXX distinti al foglio Xxx, p.la Xxxx sub 6, sub 22 e sub 32

## 8. STIMA

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

- Superficie commerciale**

Immobile in Fiumicino	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra sub 2 interno 2/A e cantina piano S1 sub 26	mq 74,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 82,00
Accessori	giardino	15% - 5%	mq 6,39
	cantina	20%	mq 1,14
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 90,00</b>

<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo</i>				
<b>Descrizione metodo:</b>				
<p>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.</p> <p>La comparazione è stata fatta, ovviamente, con beni aventi stesse caratteristiche, metratura e in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.</p> <p>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 2,5 km rispetto all'immobile oggetto di stima, Fiumicino Località Xxxxxxx, appartamenti con una superficie di circa 100 mq.</p> <p>La zona OMI di riferimento di Fiumicino, è la zona periferica /Xxxxxxx, codice di zona E2, destinazione residenziale, periodo 2 semestre xx22. <span style="float: right;">All. n. 32</span></p> <p>Borsino immobiliare, Fiumicino, zona periferica, abitazioni civili, periodo di riferimento settembre xx23. <span style="float: right;">All. n. 33</span></p> <p>Per i parametri del valore su libero mercato, i risultati derivano da Agenzie che operano nel settore, quali Idealista, Unicasa, Fiba Immobiliare.</p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento sub 2 con cantina sub 26	Val. locali	Min. 1.900,00 ÷ Max. 2.900,00	€/mq 2.400,00	<b>€/mq 2.009,67</b>
	OMI	Min. 1.350,00 ÷ Max. 2.000,00	€/mq 1.675,00	
	BI	Min. 1.587,00 ÷ Max. 2.322,00	€/mq 1.954,00	
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box auto sub 31	Val. locali	Min. 750,00 ÷ Max. 1.1350,00	€/mq 1.050,00	<b>€/mq 1.038,33</b>
	OMI	Min. 800,00 ÷ Max. 1.xx0,00	€/mq 1.000,00	
	BI	Min. 864,00 ÷ Max. 1.267,00	€/mq 1.065,00	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato dell'appartamento</b>				
<i>Descrizione metodo:</i>				
<p>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.</p> <p>Il valore è stato adeguato tenendo conto che l'appartamento è occupato, (coeff. di merito -xx%) è posto al piano terra (coeff. di merito -10%) esposizione mista, nuova costruzione, (coeff. di merito 0%) luminoso, (coeff. di merito +5%) coefficiente di vetusta, edificio finito di costruire nel xx12, immobile in ottimo stato, con riscaldamento autonomo (coeff. di merito +5%), presenza di ascensore, servitù di passaggio.</p>				
-Valore di mercato compendio pignorato – lotto n. 1				





Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento sub 2 e cantina sub 26	90,00	1.808,85	€ 162.796,500
Box auto sub 31	21,00	1.038,33	€ 21.804,93
Valore di Mercato lotto n. 1			<b>€ 184.500,00</b>

- Superficie commerciale**

Immobile in Fiumicino		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano primo sub 6 interno 6/A e cantina piano S1 sub 22		mq 56,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 61,60
Accessori	balcone	mq 28,10	35%	mq 9,84
	cantina	mq 5,70	20%	mq 1,14
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 72,00</b>

**- 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 2,5 km rispetto all'immobile oggetto di stima, Fiumicino Località Xxxxxxx, appartamenti con una superficie di circa 100 mq.

La zona OMI di riferimento di Fiumicino, è la zona periferica /Xxxxxxx, codice di zona E2, destinazione residenziale, periodo 2 semestre xx22. All. n. 32

Borsino immobiliare, Fiumicino, zona periferica, Xxxxxxx, abitazioni civili, periodo di riferimento settembre xx23. All. n. 33

Per i parametri del valore su libero mercato, i risultati derivano da Agenzie che operano nel settore, quali Idealista, Unicasa, Fiba Immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento sub 6 con	Val. locali	Min. 1.900,00 ÷ Max. 2.900,00	€/mq 2.400,00	<b>€/mq 2.009,83</b>
	OMI	Min. 1.350,00 ÷ Max. 2.000,00	€/mq 1.675,00	

cantina sub 22	BI	Min. 1.587,00 ÷ Max. 2.322,00	€/mq 1.954,00	
<b>Tipologia immobile</b>				
<b>Valori di mercato €/mq</b>		<b>Valore medio €/mq</b>		<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
Box auto sub 32	Val. locali	Min. 750,00 ÷ Max. 1.1350,00	€/mq 1.050,00	<b>€/mq 1.038,33</b>
	OMI	Min. 800,00 ÷ Max. 1.xx0,00	€/mq 1.000,00	
	BI	Min. 864,00 ÷ Max. 1.267,00	€/mq 1.065,00	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato dell'appartamento</b>				
<b>Descrizione metodo:</b>				
<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.</i>				
<i>Il valore è stato adeguato tenendo conto che l'appartamento è libero, (coeff. di merito 100%) è posto al piano primo (coeff. di merito -10%) esposizione mista, nuova costruzione, (coeff. di merito 0%) luminoso, (coeff. di merito +5%) coefficiente di vetusta, edificio finito di costruire nel xx12, immobile in ottimo stato, riscaldamento autonomo (coeff. di merito +5%), presenza di ascensore.</i>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato – lotto n. 2</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Appartamento sub 6 e cantina sub 22	72,00	2.210,81	€ . 159.178,32	
Box auto sub 32	21,00	1.038,33	€ . 21.804,93	
Valore di Mercato lotto n. 2			<b>€ . 181.000,00</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Immobile in Fiumicino Via Xxxx Xxxx n. 30 - box auto piano interrato sub 32.				
Costo Regularizzazione abuso			<b>€ . 2.150,00</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
<i>Descrizione:</i>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Lotto n. 2, sub 6/sub 22/sub 32</b>			<b>Euro/00</b>	
Appartamento sub 6 e cantina sub 22			€ . 159.178,32	
Box auto sub 32 (€ . 21.804,93- € . 2.150,00)			€ . 19.654,93	
<b>Valore lotto n. 2</b>			<b>€ . 178.800,00</b>	

**Riepilogando**

<b>- Stima del valore di mercato</b>	
<b>Lotto n. 1, sub 2/sub 26/sub 31</b>	<b>Euro/00</b>
Appartamento sub 6 e cantina sub 22	€ . 162.796,500
Box auto sub 32	€ . 21.804,93
<b>Valore lotto n. 1</b>	<b>€ . 184.500,00</b>



<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -</b>	
<b>Lotto n. 2, sub 6/sub 22/sub 32</b>	<b>Euro/00</b>
<i>Appartamento sub 6 e cantina sub 22</i>	€. 159.178,32
<i>Box auto sub 32</i>	€. 19.654,93
<b>Valore lotto n. 2</b>	<b>€. 178.800,00</b>

## 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 2 sub 26 e sub 31 = €. 184.500,00  
 Lotto 2, fg. Xxx p.lla Xxxx sub 6 sub 22 e sub 32 = €. 178.800,00

Debito Condominiale al 30/09/2023 lotto 1	€. 2.986,13
Debito Condominiale al 30/09/2023 lotto 2	€. <u>1.748,82</u>
Debito Condominiale al 30/09/2023 <b>Totale</b>	€. 4.734,95

*(Chiusura della perizia)*

Civitavecchia, li 30/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

*Geom. Antonella Antimi*

*(firmato digitalmente)*

*La sottoscritta ha inviato la perizia in via telematica (PEC) agli esecutati, 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. 29 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, li 19/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Geom. Antonella Antimi

*(firmato digitalmente)*



## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

1. Verbali sopralluogo sub 2/26 e 31
2. Verbali sopralluogo sub 6/22 e 32
3. Vista aerea di Via L. Xxx
4. PTPTR tavola A
5. PTPTR Tavola B
6. PDC n.xx/xxxx
7. DIA variante n. xxxx
8. Inizio e fine lavori
9. usi civici
10. visura ipotecaria al 22\_09\_2023
11. copia affitto sub 2
12. copia affitto sub 6
13. Trascrizione part xx
14. Atto repert. xxx\_xxx
15. trascrizione part xxxx
16. trascrizione part xxxx
17. trascrizione part xxxx
18. trascrizione part xxxx
19. trascrizione part xxxx
20. trascrizione part xxxx
21. trascrizione part xxx
22. trascrizione part xxxx
23. planimetria e foto sub 2
24. planimetria e foto sub 6
25. planimetria e foto sub 22
26. planimetria e foto sub 26
27. planimetria e foto sub 31
28. planimetria e foto sub 32
29. estratto di mappa
30. certificato di agibilità
31. difformità edilizia sub 32
32. quotazioni OMI
33. quotazioni BORSINO Immobiliare

