

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 128/2022

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)
 [REDACTED]
 [REDACTED] (Usufrutto 1/1) (*)

GIUDICE: DOTT. SSA ALESSANDRA DOMINICI

CUSTODE: AVV. RODOLFO ANTONINI

C.T.U.: ARCH. FABIO ARMIDA

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMessa	pag. 5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	
Quesito A.1	pag. 10
Quesito A.2	pag. 10
Quesito A.3	pag. 11
Quesito A.4	pag. 20
Quesito A.5	pag. 20
Quesito B.6	pag. 20
Quesito C.7	pag. 24
Quesito C.8	pag. 24
Quesito D.9	pag. 24
Quesito D.10	pag. 24
Quesito D.11	pag. 26
Quesito E.12	pag. 26
Quesito E.13	pag. 27
Quesito F.14	pag. 27
Quesito G.15	pag. 29
Quesito G.16	pag. 29
Quesito H.17	pag. 29
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 36

(*) Diversamente da quanto riportato nel pignoramento, l'usufruttuaria e la relativa quota degli immobili staggiti non sono più oggetto di esecuzione. Si rimanda sia al fascicolo telematico ed al provvedimento del G.E. del 31/01/2023 emesso dopo la data di pignoramento sia alle trascrizioni ipotecarie n°5 pag. 13, n°7 pag. 15, n°6 pag.17 riportate nella presente relazione.

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

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

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

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

2a - In primo luogo,

2a.1 se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

2a.2 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.

2b - In secondo luogo,

2b.1 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).

2b.2 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.

2c - In terzo luogo,

2c.1 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.

2c.2 nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, 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...)

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

B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (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;

C. Storia e identificazione catastale

7) 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:



7a se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

7b se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

7c se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

8) 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

D. Situazione urbanistica

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

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'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;

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

E. Occupazione dell'immobile pignorato

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.**

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

F. Vincoli e oneri condominiali

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

G. Identificazione dei lotti

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;

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

H. Stima

17) **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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- **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 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

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 31/01/2023 veniva nominato e conseguentemente accettava l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione telematica presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatario;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Fiumicino – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso e provenienza – estrazione in copia degli atti presso Archivio notarile di Roma e presso gli studi dei notai ancora in attività;
6. Acquisizione certificazioni presso l'Anagrafe, residenza, stato civile, stato famiglia;
7. n. 4 Sopralluoghi di accesso alla proprietà con rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti in prima stesura in anticipazione al Deposito telematico multiplo finale dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto

- in data 31/01/2023 veniva nominato nel procedimento esecutivo;
- in data 09/02/2023 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;
- provvedeva ad attivarsi immediatamente con il Custode nominato Avv. Rodolfo Antonini per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato e procedendo nel modo più spedito possibile con le attività di verifica delle documentazioni agli atti e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;
- In data 13/02/2023 provvedeva ad estrarre gli atti castali vigenti presso archivio N.C.E.U. di Agenzia delle Entrate;

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- in data 02/03/2023 e 07/03/2023 provvedeva a redigere e trasmettere richiesta al Notaio Maurizio Misurale dei titoli di possesso e provenienza riguardanti gli immobili intestati al debitore;
- in data 02/03/2023 provvedeva a estrarre i certificati anagrafici intestati a debitore;
- in data 03/03/2023, previa regolare convocazione, provvedeva ad eseguire alle ore 9:40 il primo sopralluogo di accesso alla presenza del Custode; in tale occasione (nel grande comprensorio condominiale in cui risultano ubicati gli immobili staggiti) veniva individuata la scala C (non indicata sulle documentazioni catastali e notarili sin lì in possesso) in cui è posto l'appartamento int. 4 P1 in oggetto, veniva rinvenuto il cognome del debitore sulla cassetta postale presso il portone, ma non sul citofono dell'int. 4; si provvedeva comunque a suonare ma senza risposta. Atteso un po' sul posto, eseguite alcune riprese fotografiche del fabbricato e dell'area condominiale, non avendo potuto accedere all'interno dell'edificio e all'appartamento per assenza del debitore, alle ore 10:30 si provvedeva a redigere verbale rimandando a successivo accesso in data da determinarsi;
- in data 17/03/2023, previ solleciti, otteneva riscontro dallo studio notarile Misurale riguardo alla cessata attività del Notaio Maurizio e pertanto provvedeva a redigere e trasmettere all'Archivio Notarile di Roma istanza di accesso ed estrazione copia atti di possesso e provenienza;
- in data 30/03/2023, previa regolare convocazione, provvedeva ad eseguire alle ore 9:00 il secondo sopralluogo di accesso alla presenza del Custode; in tale occasione veniva rinvenuta nella cassetta postale dell'int. 4 la ricevuta di mancata consegna della raccomandata a/r della comunicazione di convocazione per l'accesso; si provvedeva comunque a suonare al citofono e rispondeva una signora, non a conoscenza sia del pignoramento sia del sopralluogo stabilito, qualificatasi come nipote del debitore, in quel momento assente; si provvedeva dunque ad informare la signora del motivo della presenza degli ausiliari e a chiedere un numero di telefono cellulare del debitore, che veniva fornito; si provvedeva a chiamare il debitore due volte, senza successo. Dunque, informata la signora circa le conseguenze del mancato accesso all'immobile, alle ore 9:30 si provvedeva a redigere verbale rimandando a successivo accesso in data da determinarsi, previe eventuale istanza al G.E. circa modalità forzose di accesso qualora il debitore non provvedesse a concordare una data e consentire e operazioni peritali;
- in data 20/04/2023, nonostante le attività sin lì esperite speditamente, vista l'impossibilità di accedere agli immobili staggiti, vista l'assenza dei riscontri da parte degli uffici pubblici riguardo alle istanze precedentemente trasmesse e non avendo pertanto potuto sin lì acquisire dati e documentazioni indispensabili per procedere con le verifiche, gli accertamenti e la redazione dell'elaborato peritale, non essendoci dunque le condizioni per poter procedere con le attività peritali in relazione ai termini disposti,

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
 Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



provvedeva a depositare istanza di proroga al Giudice riguardo l'invio della prima stesura alle parti entro il 05/05/2023 e dunque dell'udienza disposta in data 06/06/2023;

- in data 26/04/2023 acquisiva dalla cancelleria le disposizioni del G.E. riguardo la proroga concessa e il differimento dell'udienza al 03/10/2023;
- in data 02/05/2023 provvedeva a sollecitare l'Archivio Notarile riguardo il reperimento e rilascio in copia degli atti precedentemente richiesti;
- in data 16/05/2023, previa regolare convocazione, provvedeva ad eseguire alle ore 9:30 il terzo sopralluogo di accesso alla presenza del Custode e del debitore; in tale occasione veniva eseguito l'accesso all'appartamento int. 4 P1, con relativi rilievi metrici e fotografici. Il debitore riferiva di non essere più in possesso delle chiavi della serratura del box posto al PS1, a cui pertanto non si poteva accedere in quella occasione. Dunque eseguiti gli accertamenti nell'abitazione, alle ore 10:30 si provvedeva a redigere verbale rimandando a successivo accesso in data da determinarsi per l'accesso al box accessorio all'appartamento, previa sostituzione della serratura esistente ad onere del debitore;
- in data 19/05/2023 provvedeva a sollecitare nuovamente l'Archivio Notarile riguardo il reperimento e rilascio in copia degli atti precedentemente richiesti;
- in data 24/05/2023 provvedeva ad eseguire ispezione ipotecaria ed estrazione delle formalità per immobile e per soggetti presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate;
- in data 30/05/2023, previa regolare convocazione, provvedeva ad eseguire alle ore 9:30 il quarto sopralluogo di accesso alla presenza del Custode e del debitore; in tale occasione veniva eseguito l'accesso al box n.24 ubicato al PS1, con accesso carrabile da Via Copenaghen; si prendeva atto della presenza di mobili e suppellettili del debitore in quantità tale da non consentire l'accesso all'interno del box, e dunque il rilievo metrico complessivo, e si eseguivano riprese fotografiche dall'esterno; alle ore 10:15 si provvedeva a redigere verbale;
- in data 12/06/2023, nonostante i ripetuti solleciti non avendo ricevuto alcun riscontro dall'Archivio Notarile di Roma circa l'istanza presentata precedentemente a marzo, sollecitava nuovamente presentando una ulteriore richiesta presso la sede dell'Archivio;
- in data 13/06/2023 provvedeva a redigere e trasmettere istanza preliminare di accesso agli atti di archivio edilizio presso il Comune di Fiumicino;
- in data 28/06/2023 acquisiva finalmente copia degli atti notarili precedentemente richiesti;

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- in data 27/06/2023, previa convocazione, prendeva visione dei fascicoli agli atti estratti dall'archivio edilizio che rilasciava copia delle documentazioni consentite;
- in data 06/07/2023, provvedeva a redigere e presentare presso gli Amministratori in carica richiesta di dati e documentazioni riguardanti condominio e comunione relativi agli immobili staggiti;
- in date 28/07/2023 e 02/08/2023 acquisiva dati e documentazioni condominiali precedentemente richieste;

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09/02/2023	Accettazione incarico Deposito telematico	Vedi fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito note e istanza al GE	20/04/2023	Redazione e deposito telematico Note e istanza all'Ill.mo G.E.	Vedi fascicolo
	Deposito Elaborato finale	Entro il 23/09/2023		Vedi fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto NCEU AdE	13/02/2023	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	Allegato n°1
	Conservatoria AdE	24/05/2023	Ispezioni telematiche a pagamento	Allegato n°2
GOOGLE	Indagine, individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini allegate nel presente elaborato peritale	
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Conc. Edilizia n°99/C/2003 del 28/05/2003 rilasciata dal Comune di Fiumicino (progetto Prot. n°2567/2002) a [REDAZIONE] Permesso di Costruire n°100/2005 in variante rilasciato dal Comune di Fiumicino (progetto Prot. n°67622 del 15/11/2004) a [REDAZIONE] Certificato di Agibilità del 13/11/2006 rilasciata a [REDAZIONE] e relativa rettifica		Allegato n°4
	Urbanistica	Atti d'obbligo – Usi civici		Allegato n°5a - 5b
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze; Piante prima denuncia		Allegato n°1

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



	Conservatoria	Ispezioni telematiche a pagamento	Allegato n°2
	Locazioni	Non sussiste	
ANAGRAFE		Certificati Stato di famiglia, Civile, Residenza	Allegato n°3
ARCHIVIO NOTARILE	Compravendita	Notaio Maurizio Misurale 06.12.2005 Rep. 170867/54804, trascritto il 20.12.2005 nn. 83970/48266, da società [REDACTED] a [REDACTED] (nuda proprietà) e [REDACTED] (usufrutto)	Allegato n°6
	Scissione e Trasformazione	Notaio Maurizio Misurale 12.09.2001 Rep. 149019, trascritto il 08.10.2001 nn. 39858/27856, da società [REDACTED] [REDACTED] riguardante il Fg. 734 p.lle 347/351-353/354-564/570, come da atto di trasformazione di società Notaio Maurizio Misurale 01.08.1996 Rep. 121127 trascritto il 07/08/2002 nn.36289/25669	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo 1 di accesso	03/03/2023 (9:40-10:30)	previa regolare convocazione, alla presenza del Custode; in tale sede (nel grande comprensorio condominiale in cui risultano ubicati gli immobili staggiti) veniva individuata la scala C (non indicata sulle documentazioni sin lì in possesso) in cui è posto l'appartamento int. 4 P1, veniva rinvenuto il cognome del debitore sulla cassetta postale presso il portone, ma non sul citofono int. 4; si provvedeva comunque a suonare ma senza risposta. Atteso un po' sul posto, eseguite alcune riprese fotografiche del fabbricato condominiale, non avendo potuto accedere all'edificio e all'appartamento per assenza del debitore, si provvedeva a redigere verbale rimandando a successivo accesso da determinarsi;
	Sopralluogo 2 di accesso	30/03/2023 (90:00-9:30)	previa regolare convocazione, alla presenza del Custode; veniva rinvenuta nella cassetta postale dell'int. 4 la ricevuta di mancata consegna della raccomandata a/r della comunicazione di convocazione per l'accesso; si provvedeva comunque a suonare al citofono e rispondeva una signora, non a conoscenza sia del pignoramento sia del sopralluogo stabilito, qualificatasi come nipote del debitore, in quel momento assente; si provvedeva dunque ad informare la signora del motivo della presenza degli ausiliari e a chiedere un numero di telefono cellulare del debitore, che veniva fornito; si provvedeva a chiamare il debitore due volte, senza successo. Dunque, informata la signora circa le conseguenze del mancato accesso

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



COMUNE DI FIUMICINO			all'immobile, si provvedeva a redigere verbale rimandando a successivo accesso in data da determinarsi, previa eventuale istanza al G.E. circa modalità forzose di accesso qualora il debitore non provvedesse a concordare una data e consentire le operazioni peritali	
	Sopralluogo 3 di accesso	16/05/2023 (9:30-10:30)	previa regolare convocazione, alla presenza del Custode e del debitore; veniva eseguito l'accesso all'appartamento int. 4 P1, con relativi rilievi metrici e fotografici. Il debitore riferiva di aver perso le chiavi della serratura del box posto al PS1, a cui pertanto non si poteva accedere. Eseguiti gli accertamenti nell'abitazione, si provvedeva a redigere verbale rimandando a successivo sopralluogo da determinarsi per l'accesso al box accessorio all'appartamento, previa sostituzione della serratura esistente ad onere del debitore;	Allegato n°7 Verbale Allegato n°8 Rilievo Fotograf. Allegato n°9 Rilievo metrico
	Sopralluogo 4 di accesso	30/05/2023 (9:30-10:30)	previa regolare convocazione, alla presenza del Custode e del debitore; veniva eseguito l'accesso al box n.24 ubicato al PS1, con accesso carrabile da rampa posta in Via Copenaghen; si prendeva atto della presenza di mobili e suppellettili del debitore in quantità tale da non consentire sia l'accesso nel box sia dunque il rilievo metrico complessivo; si eseguivano riprese fotografiche e misurazioni generali dall'esterno; si provvedeva dunque a redigere verbale;	Allegato n°7 Verbale Allegato n°8 Rilievo Fotograf. Allegato n°9 Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	04/10/2023	Audizione ed emissione ordine liberazione	Vedi fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Relazione aggiornamenti e istanza	20/04/2023	In attesa di acquisire buona parte degli atti di archivio indispensabili a procedere con l'attività di verifica documentale preliminare e propedeutica alla redazione dell'elaborato peritale, richiamando tutte le attività sin lì compiute tempestivamente e richiamando anche gli impedimenti occorsi ai fini dell'accesso agli immobili staggiti: note di aggiornamento e istanza al Giudice di proroga dei termini di invio alle parti della prima stesura dell'elaborato peritale, e dell'udienza disposta il 06/06/2023 - istanza accolta e differimento udienza al 03/10/2023	Vedi fascicolo
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	



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

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

Quesiti A.1); A.2a; A.2b) – Completezza ed esame preliminare 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)	X	20/07/2022		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni
Segnalazioni al Giudice: <u>Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetto ed immobile (Allegato n°2 Conservatoria)</u>				

Quesito A.2c) – Certificati (Allegato n°3 Anagrafe)

Certificato di Stato Civile: Il procedente NON ha depositato i certificati anagrafici della debitrice.
Il CTU ha provveduto all'acquisizione dei Certificati

Certificato di matrimonio: Il procedente NON ha depositato il certificato di Matrimonio.
Il debitore risulta divorziato.

Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n°2 Conservatoria)

- **Soggetto** [REDACTED] nuda proprietà 1/1

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2005 – Reg. Part. 48266 Reg. Gen. 83970 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 170867/54804 del 06/12/2005 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** Immobili in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.la 714 Subb. 131 e 371, **da società** [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà 1/1) [REDACTED] e [REDACTED] (usufrutto 1/1) [REDACTED]

«PER ESPRESSA PREVISIONE DEGLI STATUTI DEI CONSORZI S.P.I. E SPIGES, VENGONO RIPORTATE, NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, ANCHE AI FINI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, RISPETTIVAMENTE, LE SEGUENTI CLAUSOLE:

A) “ARTICOLO 6 STATUTO SPI.- SUBINGRESSO NEL CONSORZIO”. “IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DEI CONSORZIATI O ANCHE PORZIONE DEGLI STESSI DETERMINA, DURANTE L'ESISTENZA DEL CONSORZIO, IL SUBINGRESSO DELL'AVENTE CAUSA NEL CONSORZIO, SALVO QUANTO PREVISTO ALL'ART.5 DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE NELL'IPOTESI DI INTERVENUTO ACCORDO TRA IL CONSORZIATO ED IL SUO AVENTE CAUSA.

I CONSORZIATI ALIENANTI NONCHE' I PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN CONDOMINIO E/O COMPROPRIETARI E COMUNISTI, SONO TENUTI A RIPORTARE, A PENA DI NULLITA', LE PREVISIONI CONTENUTE NELL'ARTICOLO 5 DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE ALL'INTERNO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI, O DELLE QUOTE DI ESSI, E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.

I CONSORZIATI SONO ALTRESI' TENUTI A COMUNICARE AL CONSORZIO, ENTRO QUINDICI GIORNI, CON LETTERA RACCOMANDATA, IL TRASFERIMENTO DI OGNI PORZIONE DEGLI IMMOBILI DI LORO



██████████, per un montante ipotecario di € 340.000,00 ed un capitale di €170.000,00, contro **RUBEI EUGENIO CF RBUGNE68B23H501D** (nuda proprietà 1/1) e **BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N** (usufrutto 1/1)

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2012 – Reg. Part. 929 Reg. Gen. 1239 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CITAVECCHIA Rep. 308/2011 del 18/10/2011 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili in FIUMICINO (RM) Fg.734 P.Ila 714 Subb. 131, a favore di **CONDOMINIO EDIFICIO P10 ABCL** Via Stoccolma n. 25 CF 97389550589 contro ██████████ (nuda proprietà 1/1)

4) ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2021 – Reg. Part. 1427 Reg. Gen. 9138 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Rep. 50/2020 del 16/01/2020 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** Immobili in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.Ila 714 Subb. 131 e 371, a favore di **CONDOMINIO EDIFICIO P10 ABCL** Via Stoccolma n. 25 CF 97389550589, per un montante ipotecario di €10.000,00 ed un capitale di € 5.504,89, contro ██████████ (nuda proprietà 1/1) e **BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N** (usufrutto 1/1)

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2022 – Reg. Part. 30290 Reg. Gen. 42240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1803 del 20/06/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.Ila 714 Subb. 131 e 371, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L.** con sede in Roma - CF 14535321005 contro **RUBEI EUGENIO CF RBUGNE68B23H501D** (nuda proprietà 1/1) e **BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N** (usufrutto 1/1)

NB si rimanda al provvedimento del G.E. in data 31/01/2023: *«All'udienza del 31/01/2023 il creditore procedente esibisce la prova della notifica alla debitrice eseguita non andata a buon fine per indirizzo insufficiente e chiede rinvio. il Giudice dell'esecuzione, considerato che il pignoramento non è stato notificato alla usufruttuaria **Laura Biagetti** e che pertanto il diritto di usufrutto non può considerarsi pignorato, ORDINA la cancellazione della trascrizione del pignoramento con il solo riferimento al diritto di usufrutto effettuata il 20.7.2022 Rep. 30290 Reg. Gen 42240 presso l'Agenzia delle Entrate di RM 2 (omissis)»*

- **Immobile** Fg. 734, P.Ila 714, **SUB. 131** (Abitazione int. 4 A/2)

1) TRASCRIZIONE del 21/09/2005 – Reg. Part. 36373 Reg. Gen. 61725 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 169181 del 08/09/2005 **ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

2) TRASCRIZIONE del 20/12/2005 – Reg. Part. 48266 Reg. Gen. 83970 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 170867/54804 del 06/12/2005 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** Immobili in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.Ila 714 Subb. 131 e 371, da società ██████████ a ██████████ (nuda proprietà 1/1) ██████████ e ██████████ (usufrutto 1/1) ██████████

«PER ESPRESSA PREVISIONE DEGLI STATUTI DEI CONSORZI S.P.I. E SPIGES, VENGONO RIPORTATE, NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, ANCHE AI FINI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, RISPETTIVAMENTE, LE SEGUENTI CLAUSOLE:

A) "ARTICOLO 6 STATUTO SPI.- SUBINGRESSO NEL CONSORZIO". "IL TRASFERIMENTO DELLA



PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DEI CONSORZIATI O ANCHE PORZIONE DEGLI STESSI DETERMINA, DURANTE L'ESISTENZA DEL CONSORZIO, IL SUBINGRESSO DELL'AVENTE CAUSA NEL CONSORZIO, SALVO QUANTO PREVISTO ALL'ART.5 DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE NELL'IPOTESI DI INTERVENUTO ACCORDO TRA IL CONSORZIATO ED IL SUO AVENTE CAUSA.

I CONSORZIATI ALIENANTI NONCHE' I PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN CONDOMINIO E/O COMPROPRIETARI E COMUNISTI, SONO TENUTI A RIPORTARE, A PENA DI NULLITA', LE PREVISIONI CONTENUTE NELL'ARTICOLO 5 DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE ALL'INTERNO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI, O DELLE QUOTE DI ESSI, E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.

I CONSORZIATI SONO ALTRESI' TENUTI A COMUNICARE AL CONSORZIO, ENTRO QUINDICI GIORNI, CON LETTERA RACCOMANDATA, IL TRASFERIMENTO DI OGNI PORZIONE DEGLI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' INDICANDO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO, LE GENERALITA' ED IL DOMICILIO DELL'ACQUIRENTE, FINO A CHE TALE COMUNICAZIONE NON SARA' PERVENUTA AL CONSORZIO, IL CONSORZIATO ALIENANTE SARA' TENUTO AL PAGAMENTO DELCONTRIBUTO PER LE SPESE IN VIA SOLIDALE CON L'ACQUIRENTE, DALLA DATA DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IL SUBENTRANTE SOSTITUISCE IL CONSORZIATO USCENTE NEI DIRITTI E NELLE OBBLIGAZIONI VERSO IL CONSORZIO. IL PROPRIETARIO USCENTE RESTA TUTTAVIA RESPONSABILE PER QUOTA, DI TUTTE QUELLE DA LUI ASSUNTE NEI CONFRONTI DEL CONSORZIO DURANTE IL PERIODO IN CUI EGLI AVEVA LA QUALITA' DEL CONSORZIATO. DI TALI OBBLIGAZIONI IL PROPRIETARIO SUBENTRANTE RISPONDE SOLIDALMENTE".

B) "ART.6 U.C. SPIGES - SUBINGRESSO NEL CONSORZIO."

"L'IMMOBILE IN CONTRATTO E' SOTTOPOSTO ALLA NORMATIVA CONTENUTA NELLO STATUTO DEL CONSORZIO SPIGES, CHE L'ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE E DI ACCETTARE IN OGNI SUA PARTE, PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA COME FACENTE PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO".

LA "PARTE ACQUIRENTE" PRENDE ALTRESI' ATTO CHE, POICHE' ILCONDOMINIO E' PROPRIETARIO DELL'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO, PER ESPRESSA PREVISIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE RICHIAMATE IN PREMESSA (ART.19) DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE DEVONO ESSERE RIPORTATE NEL ROGITO NOTARILE, ANCHE AI FINI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, LE SEGUENTI CLAUSOLE:

A) CLAUSOLA RELATIVA AL SUBENTRO CONVENZIONE STIPULATA DAL CAIF: "L'ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI ROMA IN DATA 18 LUGLIO 1985 A ROGITO NOTAIO NICOLO' BRUNO REPERTORIO 83078, ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI".

"L'ACQUIRENTE IN PARTICOLARE PRENDE ATTO CHE LE CONCESSIONI EDILIZIE NON POTRANNO, COMUNQUE, ESSERE RILASCIATE FINO A QUANDO LE COSTRUZIONI CUI SI RIFERISCONO NON SIANO SERVITE DA REGOLARE STRADA DI ACCESSO, IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE USATE, RETE IDRICA POTABILE E RETE DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA". "L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA, PERTANTO, AD OSSERVARE IN PROPRIO LE NORME CIRCA L'EDIFICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DELLE AREE ED EDIFICI, NONCHE' AD INSERIRE LE CLAUSOLE DI CUI AL PRESENTE COMMA ED AI PRECEDENTI NEL CONTRATTO DI ULTERIORE TRASFERIMENTO DEL LOTTO, NONCHE' AD INVIARE AL COMUNE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, COPIA AUTENTICA DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE."

B) CLAUSOLA RELATIVA AL SUBENTRO CONVENZIONE STIPULATA DALLA SPI: "L'ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE IL 13 NOVEMBRE 1998 A ROGITO NOTAIO MAURIZIO MISURALE REPERTORIO N.134558, ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI".

"L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA, PERTANTO, AD OSSERVARE IN PROPRIO LE NORME CIRCA L'EDIFICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DELLE AREE ED EDIFICI, NONCHE' AD INSERIRE LE CLAUSOLE DI CUI AL PRESENTE COMMA ED AI PRECEDENTI NEL CONTRATTO DI ULTERIORE TRASFERIMENTO DEL LOTTO, NONCHE' AD INVIARE AL COMUNE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, COPIA AUTENTICA



<p>DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE." LA "PARTE ACQUIRENTE" PRENDE IN ULTIMO ATTO CHE LE SUDETTE CLAUSOLE E PREVISIONI DOVRANNO ESSERE RIPORTATE NEI SUCCESSIVI ATTI DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE ED A TAL FINE FIN D'ORA SI OBBLIGA, CON L'IMPEGNO DI DARNE COMUNICAZIONE AL CONDOMINIO PER I NECESSARI CONSEGUENTI AGGIORNAMENTI DELLE PROPRIE RISULTANZE»</p>
<p>3) ISCRIZIONE del 20/12/2005 – Reg. Part. 24813 Reg. Gen. 83971 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 170868/54805 del 06/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili in FIUMICINO (RM) Fg.734 P.Ila 714 Subb. 131 e 371, a favore della [REDACTED] [REDACTED], per un montante ipotecario di € 340.000,00 ed un capitale di €170.000,00, contro RUBEI EUGENIO CF RBUGNE68B23H501D (nuda proprietà 1/1) e BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N (usufrutto 1/1)</p>
<p>4) ANNOTAZIONE del 22/07/2006 – Reg. Part. 7165 Reg. Gen. 49637 Pubblico ufficiale MAURIZIO MISURALE Repertorio 168713 del 21/07/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI a favore della [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED]: Iscrizione n. 7649 del 2003</p>
<p>5) TRASCRIZIONE del 09/01/2012 – Reg. Part. 929 Reg. Gen. 1239 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Rep. 308/2011 del 18/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili in FIUMICINO (RM) Fg.734 P.Ila 714 Subb. 131, a favore di CONDOMINIO EDIFICIO P10 ABCL" Via Stoccolma n. 25 CF 97389550589 contro [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà 1/1)</p>
<p>6) ISCRIZIONE del 24/02/2021 – Reg. Part. 1427 Reg. Gen. 9138 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Rep. 50/2020 del 16/01/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.Ila 714 Subb. 131 e 371, a favore di CONDOMINIO EDIFICIO P10 ABCL Via Stoccolma n. 25 CF 97389550589, per un montante ipotecario di €10.000,00 ed un capitale di € 5.504,89, contro [REDACTED] (nuda proprietà 1/1) e BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N (usufrutto 1/1)</p>
<p>7) TRASCRIZIONE del 20/07/2022 – Reg. Part. 30290 Reg. Gen. 42240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1803 del 20/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.Ila 714 Subb. 131 e 371, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - CF 14535321005 contro RUBEI EUGENIO CF RBUGNE68B23H501D (nuda proprietà 1/1) e BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N (usufrutto 1/1) NB si rimanda al provvedimento del G.E. in data 31/01/2023: <i>«All'udienza del 31/01/2023 il creditore procedente esibisce la prova della notifica alla debitrice eseguita non andata a buon fine per indirizzo insufficiente e chiede rinvio. il Giudice dell'esecuzione, considerato che il pignoramento non è stato notificato alla usufruttuaria Laura Biagetti e che pertanto il diritto di usufrutto non può considerarsi pignorato, ORDINA la cancellazione della trascrizione del pignoramento con il solo riferimento al diritto di usufrutto effettuata il 20.7.2022 Rep. 30290 Reg. Gen 42240 presso l'Agenzia delle Entrate di RM 2 (omissis)»</i></p>



- **Immobile** Fg. 734, P.IIa 714, **SUB. 371** (Box 24 C/6)

1) TRASCRIZIONE del 21/09/2005 – Reg. Part. 36373 Reg. Gen. 61725 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 169181 del 08/09/2005 **ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

2) TRASCRIZIONE del 20/12/2005 – Reg. Part. 48266 Reg. Gen. 83970 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 170867/54804 del 06/12/2005 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** Immobili in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.IIa 714 Subb. 131 e 371, **da società** [REDACTED] **a** [REDACTED] (nuda proprietà 1/1) [REDACTED] **e** [REDACTED] (usufrutto 1/1) [REDACTED]

«PER ESPRESSA PREVISIONE DEGLI STATUTI DEI CONSORZI S.P.I. E SPIGES, VENGONO RIPORTATE, NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, ANCHE AI FINI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, RISPETTIVAMENTE, LE SEGUENTI CLAUSOLE:

A) "ARTICOLO 6 STATUTO SPI.- SUBINGRESSO NEL CONSORZIO". "IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DEI CONSORZIATI O ANCHE PORZIONE DEGLI STESSI DETERMINA, DURANTE L'ESISTENZA DEL CONSORZIO, IL SUBINGRESSO DELL'AVENTE CAUSA NEL CONSORZIO, SALVO QUANTO PREVISTO ALL'ART.5 DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE NELL'IPOTESI DI INTERVENUTO ACCORDO TRA IL CONSORZIATO ED IL SUO AVENTE CAUSA.

I CONSORZIATI ALIENANTI NONCHE' I PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN CONDOMINIO E/O COMPROPRIETARI E COMUNISTI, SONO TENUTI A RIPORTARE, A PENA DI NULLITA', LE PREVISIONI CONTENUTE NELL'ARTICOLO 5 DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE ALL'INTERNO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI, O DELLE QUOTE DI ESSI, E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.

I CONSORZIATI SONO ALTRESI' TENUTI A COMUNICARE AL CONSORZIO, ENTRO QUINDICI GIORNI, CON LETTERA RACCOMANDATA, IL TRASFERIMENTO DI OGNI PORZIONE DEGLI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' INDICANDO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO, LE GENERALITA' ED IL DOMICILIO DELL'ACQUIRENTE, FINO A CHE TALE COMUNICAZIONE NON SARA' PERVENUTA AL CONSORZIO, IL CONSORZIATO ALIENANTE SARA' TENUTO AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO PER LE SPESE IN VIA SOLIDALE CON L'ACQUIRENTE. DALLA DATA DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IL SUBENTRANTE SOSTITUISCE IL CONSORZIATO USCENTE NEI DIRITTI E NELLE OBBLIGAZIONI VERSO IL CONSORZIO. IL PROPRIETARIO USCENTE RESTA TUTTAVIA RESPONSABILE PER QUOTA, DI TUTTE QUELLE DA LUI ASSUNTE NEI CONFRONTI DEL CONSORZIO DURANTE IL PERIODO IN CUI EGLI AVEVA LA QUALITA' DEL CONSORZIATO. DI TALI OBBLIGAZIONI IL PROPRIETARIO SUBENTRANTE RISPONDE SOLIDALMENTE".

B) "ART.6 U.C. SPIGES - SUBINGRESSO NEL CONSORZIO."

"L'IMMOBILE IN CONTRATTO E' SOTTOPOSTO ALLA NORMATIVA CONTENUTA NELLO STATUTO DEL CONSORZIO SPIGES, CHE L'ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE E DI ACCETTARE IN OGNI SUA PARTE, PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA COME FACENTE PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO".

LA "PARTE ACQUIRENTE" PRENDE ALTRESI' ATTO CHE, POICHE' IL CONDOMINIO E' PROPRIETARIO DELL'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO, PER ESPRESSA PREVISIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE RICHIAMATE IN PREMESA (ART.19) DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE DEVONO ESSERE RIPORTATE NEL ROGITO NOTARILE, ANCHE AI FINI DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, LE SEGUENTI CLAUSOLE:

A) CLAUSOLA RELATIVA AL SUBENTRO CONVENZIONE STIPULATA DAL CAIF: "L'ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI ROMA IN DATA 18 LUGLIO 1985 A ROGITO NOTAIO NICOLO' BRUNO REPERTORIO 83078, ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI".

"L'ACQUIRENTE IN PARTICOLARE PRENDE ATTO CHE LE CONCESSIONI EDILIZIE NON POTRANNO,



COMUNQUE, ESSERE RILASCIATE FINO A QUANDO LE COSTRUZIONI CUI SI RIFERISCONO NON SIANO SERVITE DA REGOLARE STRADA DI ACCESSO, IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE USATE, RETE IDRICA POTABILE E RETE DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA". "L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA, PERTANTO, AD OSSERVARE IN PROPRIO LE NORME CIRCA L'EDIFICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DELLE AREE ED EDIFICI, NONCHE' AD INSERIRE LE CLAUSOLE DI CUI AL PRESENTE COMMA ED AI PRECEDENTI NEL CONTRATTO DI ULTERIORE TRASFERIMENTO DEL LOTTO, NONCHE' AD INVIARE AL COMUNE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, COPIA AUTENTICA DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE."

B) CLAUSOLA RELATIVA AL SUBENTRO CONVENZIONE STIPULATA DALLO SPI: "L'ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE IL 13 NOVEMBRE 1998 A ROGITO NOTAIO MAURIZIO MISURALE REPERTORIO N.134558, ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI".

"L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA, PERTANTO, AD OSSERVARE IN PROPRIO LE NORME CIRCA L'EDIFICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DELLE AREE ED EDIFICI, NONCHE' AD INSERIRE LE CLAUSOLE DI CUI AL PRESENTE COMMA ED AI PRECEDENTI NEL CONTRATTO DI ULTERIORE TRASFERIMENTO DEL LOTTO, NONCHE' AD INVIARE AL COMUNE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, COPIA AUTENTICA DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE." LA "PARTE ACQUIRENTE" PRENDE IN ULTIMO ATTO CHE LE SUDDETTE CLAUSOLE E PREVISIONI DOVRANNO ESSERE RIPORTATE NEI SUCCESSIVI ATTI DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE ED A TAL FINE FIN D'ORA SI OBBLIGA, CON L'IMPEGNO DI DARNE COMUNICAZIONE AL CONDOMINIO PER I NECESSARI CONSEGUENTI AGGIORNAMENTI DELLE PROPRIE RISULTANZE.»

3) ISCRIZIONE del 20/12/2005 – Reg. Part. 24813 Reg. Gen. 83971 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 170868/54805 del 06/12/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Immobili in FIUMICINO (RM) Fg.734 P.IIa 714 Subb. 131 e 371, a favore della [REDACTED], per un montante ipotecario di € 340.000,00 ed un capitale di €170.000,00, contro **RUBEI EUGENIO CF RBUGNE68B23H501D** (nuda proprietà 1/1) e **BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N** (usufrutto 1/1)

4) ANNOTAZIONE del 22/07/2006 – Reg. Part. 7165 Reg. Gen. 49637 Pubblico ufficiale MAURIZIO MISURALE Repertorio 168713 del 21/07/2005 **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI** a favore della [REDACTED], contro [REDACTED]: Iscrizione n. 7649 del 2003

5) ISCRIZIONE del 24/02/2021 – Reg. Part. 1427 Reg. Gen. 9138 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Rep. 50/2020 del 16/01/2020 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** Immobili in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.IIa 714 Subb. 131 e 371, a favore di **CONDOMINIO EDIFICIO P10 ABCL** Via Stoccolma n. 25 CF 97389550589, per un montante ipotecario di €10.000,00 ed un capitale di € 5.504,89, contro [REDACTED] (nuda proprietà 1/1) e **BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N** (usufrutto 1/1)

6) TRASCRIZIONE del 20/07/2022 – Reg. Part. 30290 Reg. Gen. 42240 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1803 del 20/06/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg.734 P.IIa 714 Subb. 131 e 371, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L.** con sede in Roma - CF 14535321005 contro **RUBEI EUGENIO CF RBUGNE68B23H501D** (nuda proprietà 1/1) e **BIAGETTI LAURA CF BGTLRA40B41H387N** (usufrutto 1/1)
NB si rimanda al provvedimento del G.E. in data 31/01/2023: «*All'udienza del 31/01/2023 il creditore*



*procedente esibisce la prova della notifica alla debitrice eseguita non andata a buon fine per indirizzo insufficiente e chiede rinvio. il Giudice dell'esecuzione, considerato che il pignoramento non è stato notificato alla usufruttuaria **[REDACTED]** e che pertanto il diritto di usufrutto non può considerarsi pignorato, ORDINA la cancellazione della trascrizione del pignoramento con il solo riferimento al diritto di usufrutto effettuata il 20.7.2022 Rep. 30290 Reg. Gen 42240 presso l'Agenzia delle Entrate di RM 2 (omissis)»*

- **Immobile Fg. 734, P.IIa 714** (si ritiene opportuno riportare le formalità della p.IIa oggetto di convenzione)

1) TRASCRIZIONE del 25/05/2005 – Reg. Part. 18981 Reg. Gen. 33724 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Rep. 167837/52482 del 24/05/2005 **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** – **Comune di Fiumicino** CF 97086740582 contro **[REDACTED]**

«PREMESSO:

- 1) CHE LA SOCIETA' E' PROPRIETARIA UNITAMENTE A MAGGIOR CONSISTENZA DEL TERRENO DI HA 01.05.31 DISTINTO AL N.C.T. AL FOGLIO 734 PARTICELLA 714 SITO IN FIUMICINO, NEL NPP23 - COSTITUENTE PARTE DEL COMPARTO PRIVATO P10;
- 2) CHE IL COMUNE DI FIUMICINO AL FINE DI RICONVERTIRE URBANISTICAMENTE L'AREA PP23/L (AREA INDUSTRIALE PER LA QUALE ERA STATA STIPULATA CONVENZIONE CON ATTO A ROGITO NOTAIO NICOLO' BRUNO IL 18 LUGLIO 1985 REPERTORIO N.83077), HA SOTTOSCRITTO UN PROTOCOLLO D'INTESA ATTO PER ATTIVARE LA PROCEDURA AMMINISTRATIVA PER DETTA RICONVERSIONE;
- 3) CHE CON DELIBERA COMUNALE N. 69 DEL 31 LUGLIO 1997, IL COMUNE DI FIUMICINO HA ADOTTATO IL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO 23, CHE SUCCESSIVAMENTE LA REGIONE LAZIO CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 3698 DEL 21 LUGLIO 1998 HA APPROVATO L'NPP23;
- 4) CHE PER L'ATTUAZIONE DEL NPP23 IL COMUNE DI FIUMICINO HA STIPULATO CON LE SOCIETA' INTERESSATE UNA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO NOTAIO MAURIZIO MISURALE IN DATA 13 NOVEMBRE 1998 REPERTORIO 134558;
- 5) CHE LA SUDETTA SOCIETA' UNITAMENTE AD ALTRE FA PARTE DEL CONSORZIO SISTEMA POLIFUNZIONALE INTEGRATO "S. P.I." COSTITUITO CON ATTO A ROGITO NOTAIO MAURIZIO MISURALE IN DATA 26 OTTOBRE 1998 REPERTORIO 134270;
- 6) CHE LA SUPERFICIE DEL TERRENO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' PLEIADI 89 UNO S.R.L. DESCRITTO AL PUNTO 1) DELLA PREMESSE COSTITUISCE PARTE DEL COMPARTO PRIVATO P10
- 7) CHE IN DATA 15 NOVEMBRE 2004 PROT. 67622 LA **[REDACTED]** HA PRESENTATO PER L'APPROVAZIONE UNA VARIANTE IN CORSO D'OPERA RELATIVO ALL'EDIFICIO DENOMINATO "P10 ABCL" AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE SU PARTE DEL COMPARTO PRIVATO P10. TALE PROGETTO E' STATO APPROVATO DALLA C.E.C. NELLA SEDUTA DEL 6 MAGGIO 2005 CON VERBALE N. 485 SUBORDINANDO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ALLA PRESENTAZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA' COMPARENTE DI UN ATTO MEDIANTE IL QUALE SI OBBLIGA:
 - A VINCOLARE L'AREA DI MQ. 10.531 (METRI QUADRATI DIECIMILACINQUECENTOTRENTUNO) AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI "P10 ABCL" DA COSTRUIRSI SU PARTE DEL COMPARTO PRIVATO P10;
 - A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE LA SUPERFICIE DI MQ. 7.000 (METRI QUADRATI SETTEMILA) A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELLE PROGETTATE COSTRUZIONI "P10 ABCL" E MQ. 755,22 (METRI QUADRATI SETTECENTOCINQUANTACINQUE VIRGOLA VENTIDUE) A PARCHEGGIO PRIVATO A SERVIZIO DEL COMMERCIALE DELL'EDIFICIO L, SECONDO GLI STANDARS DEI PARCHEGGI DETERMINATI DALLA LEGGE REGIONALE N. 33/99 ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESE LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE;
 - A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE DEL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO "L";
 - A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEI



FABBRICATI "P10 ABCL" ED A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO CM. 60, NONCHE' A PORRE A DIMORA (AD ULTIMAZIONE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE DELL'INTERO COMPARTO PRIVATO P10) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A ML.4,50 NEL RISPETTO DELLE N.T.A. DEL P.R.G.;

- A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA SUPERFICIE COPERTA A PILOTI DEL PIANO TERRA A GIORNO E LIBERA, SALVO ADIBIRLA A PARCHEGGIO E SALVO I VOLUMI TECNICI RELATIVI AI VANI SCALA ED ASCENSORI E CIO' FINO A QUANDO NON INTERVENGA UNA MODIFICA ALLE NORME VIGENTI CHE CONSENTA UNA MAGGIORE CUBATURA NEI LIMITI CONSENTITI A SEGUITO DI VARIANTE APPROVATA AL PROGETTO;

- A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI POSTI AI PIANI INTERRATI, AL PIANO TERRA (QUELLI AL PIANO COPERTURA POICHE' NON SONO OGGETTO DI VARIANTE SONO STATI GIA' VINCOLATI CON ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO MAURIZIO MISURALE IL 20 MARZO 2003 REPERTORIO N. 156420) AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI "P10 ABCL", COME RIPIRTO NELLE PLANIMETRIE ALLEGATE ALL'ATTO, CONFORMI A QUELLE DI PROGETTO, QUALI PARTI INTEGRANTI DELL'ATTO.

DESIDERANDO ESSA SOCIETA' UNIFORMARSI A QUANTO E' RICHIESTO DAL COMUNE DI FIUMICINO PER SE' PER I SUOI AVENTI CAUSASI IMPEGNA:

- A VINCOLARE L'AREA DI MQ. 10.531 (METRI QUADRATI DIECIMILACINQUECENTOTRENTUNO) AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI "P10 ABCL" DA COSTRUIRSI SU PARTE DEL COMPARTO PRIVATO P10, COSI' COME RISULTA COLORATA IN BLEU NELL' ALLEGATA PLANIMETRIA SUB "A0" ALL'ATTO CONFORME A QUELLA DI PROGETTO CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE DELL' ATTO;

- A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE LA SUPERFICIE DI MQ. 7.000 (METRI QUADRATI SETTEMILA) A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DELLE RESIDENZE DELLE PROGETTATE COSTRUZIONI "P10 ABCL" E MQ. 755,22 (METRI QUADRATI SETTECENTOCINQUANTACINQUE VIRGOLA VENTIDUE) A PARCHEGGIO PRIVATO A SERVIZIO DEL COMMERCIALE DELL'EDIFICIO L, SECONDO GLI STANDARS DEI PARCHEGGI DETERMINATI DALLA LEGGE REGIONALE N. 33/99 ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESE LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE, COSI' COME RISULTA COLORATA IN ROSSO PER LA PARTE RESIDENZIALE E TRATTEGGIATA IN ROSSO PER LA PARTE COMMERCIALE NELLE ALLEGATE PLANIMETRIE SUB "A1-A2" ALL'ATTO CONFORMI A QUELLE DI PROGETTO CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DELL'ATTO;

- A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE DEL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO "L" COSI' COME RISULTA COLORATA IN ARANCIONE NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA SUB "A3" ALL'ATTO CONFORME A QUELLA DI PROGETTO CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE DELL'ATTO;

- A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEI FABBRICATI "P10 ABCL" ED A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO CM. 60, COSI' COME RISULTA COLORATA IN VERDE NELL' ALLEGATA PLANIMETRIA SUB "A3" ALL'ATTO CONFORME A QUELLA DI PROGETTO CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE DELL' ATTO NONCHE' A PORRE A DIMORA (AD ULTIMAZIONE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE DELL'INTERO COMPARTO PRIVATO P10) ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE A ML.4,50 NEL RISPETTO DELLE N.T.A. DEL P.R.G.;

- A SISTEMARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA SUPERFICIE COPERTA A PILOTI DEL PIANO TERRA A GIORNO E LIBERA, SALVO ADIBIRLA A PARCHEGGIO E SALVO I VOLUMI TECNICI RELATIVI AI VANI SCALA ED ASCENSORI E CIO' FINO A QUANDO NON INTERVENGA UNA MODIFICA ALLE NORME VIGENTI CHE CONSENTA UNA MAGGIORE CUBATURA NEI LIMITI CONSENTITI A SEGUITO DI VARIANTE APPROVATA AL PROGETTO, COSI' COME RISULTA NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA SUB "A3" ALL'ATTO CONFORME A QUELLA DI PROGETTO CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE DELL' ATTO;

- A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI POSTI AI PIANI INTERRATI, AL PIANO TERRA (QUELLI AL PIANO COPERTURA POICHE' NON SONO OGGETTO DI VARIANTE SONO STATI GIA' VINCOLATI CON ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO MAURIZIO MISURALE IL 20 MARZO 2003 REPERTORIO N. 156420) AL SERVIZIO DEGLI EDIFICI "P10



ABCL", COME RIPORTATO NELLE ALLEGATE PLANIMETRIE SUB "A1-A2-A3" ALL'ATTO CONFORMI A QUELLE DI PROGETTO CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DELL'ATTO.
I VINCOLI ANZIDETTI, DA TRASCRIVERSI PRESSO L'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2, NON POTRANNO ESSERE CANCELLATI O MODIFICATI SENZA IL CONSENSO DEL COMUNE DI FIUMICINO, CHE POTRA' RISULTARE ANCHE PER NOVAZIONE DALLA APPROVAZIONE COMUNALE DI UN SUCCESSIVO ATTO D'OBBLIGO TRASCritto, RELATIVO ALLA MEDESIMA AREA, CON ESONERO DEL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI SUA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. NON OTTEMPERANDO LA SOCIETA' AGLI IMPEGNI CHE CON L'ATTO ASSUME VERSO IL COMUNE DI FIUMICINO, E CHE GRAVERANNO COME ONERI REALI SULLA PROPRIETA', SARA' FACOLTA' DEL COMUNE DI FIUMICINO DI PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DELL'ATTO RIVALENDOSI DELLE SPESE INCONTRATE CONTRO ESSA SOCIETA' ED AVENTI CAUSA.»

Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti nel ventennio (Allegato n°6 Atti notarili)

NUDA PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
██████████	NO
<p>POSSESSO Notaio Maurizio Misurale 06.12.2005 Rep. 170867/54804, trascritto il 20.12.2005 nn. 83970/48266, COMPRAVENDITA da società ██████████ a ██████████ (nuda proprietà) e ██████████ (usufrutto)</p> <p>PROVENIENZA (1.F) DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico dei trasferimenti) (1.C):</p> <p>Notaio Maurizio Misurale 12.09.2001 Rep. 149019, trascritto il 08.10.2001 nn. 39858/27856, SCISSIONE da società ██████████, già ██████████, riguardante il Fg. 734 p.lle 347/351-353/354-564/570, come da atto di TRASFORMAZIONE di società Notaio Maurizio Misurale 01.08.1996 Rep. 121127 trascritto il 07/08/2002 nn.36289/25669</p> <p>Notaio Maurizio Misurale 20.11.1991 Rep. 85231 registrato a Roma il 10.12.1991 n.61154 COMPRAVENDITA da società ██████████ a ██████████</p>	

Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta al quesito A.4 (Allegato n°6 Atti notarili)

B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito B.6) - Descrizione del compendio (Allegati n°8 Rilievo Fotografico, n°9 Rilievo Metrico)

CARATTERISTICHE ESTERNE/INTERNE
<p>Il compendio è situato nel Comune di Fiumicino. Le principali vie di comunicazione sono l'Autostrada A91 Roma-Fiumicino, la Via Portuense, la ferrovia regionale (stazione FS "Parco Leonardo") che collega Fiumicino Aeroporto a Roma, Orte, Fara Sabina, Poggio Mirteto. Nell'immediata vicinanza del lotto interessato sono presenti fermate di trasporto pubblico, due centri commerciali e relativi servizi (farmacia, cinema, supermercati, etc.), aree verdi pubbliche; sono inoltre presenti l'Istituto comprensivo GB Grassi Plesso scolastico, due Scuole materne, un Centro di Formazione Professionale, una chiesa parrocchiale; poco più distante sono presenti l'aeroporto intercontinentale "Leonardo da Vinci" di Roma FCO, il porto di Fiumicino (lungo il canale secondario del fiume Tevere) e la Nuova Fiera di Roma (lungo Via Portuense - stazione FS "Fiera di Roma").</p> <p><i>Il lotto su cui insiste il fabbricato interessato dalla presenza degli immobili staggiti è identificato con p.lla</i></p>



714, incluso nell'isolato individuato da Via Stoccolma e Via Copenaghen (c.d. complesso Le Pleiadi, composto di fabbricati di abitazione, con alcuni locali commerciali al PT, e un'ampia corte interna semiprivata predisposta con zone pavimentate, aiuole e piantumazioni di vario genere); dal civico 25 di Via Stoccolma si accede al fabbricato condominiale, composto di varie scale (A-B-C-D-E-F-G-H) dotate di ascensore, di cui la Scala C è quella in cui è ubicato l'appartamento int. 4 staggito; da Via Copenaghen (angolo Via Stoccolma) si raggiunge la rampa carrabile di accesso all'autorimessa in cui è ubicato il box int. 24 staggito.

Il fabbricato è composto di otto livelli fuori terra (oltre la copertura piana praticabile) e due livelli interrati (autorimessa, a cui si accede sia da scale esterne poste nella corte condominiale, sia dalle rampe carrabili poste su via Copenaghen), realizzato in c.a. e murature di tamponatura, rivestito ad intonaco, prevalentemente in laterizi (c.d. "cortina") e con alcune parti in c.a. faccia-vista, con balconi aggettanti su tutti i fronti e con corti/giardino accessorie alle unità immobiliari poste al PT. Il fabbricato presenta distacchi su Via Stoccolma e su Via Copenaghen, oltre che sulla corte interna interclusa fra il fabbricato stesso e quelli attigui, insistenti su altre particelle. Nel complesso il fabbricato, risalente al 2005, versa in stato di conservazione normale/buono.

L'appartamento Int. 4 P1 Sub. 131, risulta composto di: Ingresso/Soggiorno/Pranzo (≈22,20mq) con accesso diretto al balcone, cucina (≈7,20mq) con accesso diretto al balcone, corridoio di distribuzione (≈5,75mq), bagno (3,60mq completo di sanitari e doccia), camera 1 (≈16,20mq) con accesso diretto al balcone, camera 2 (≈14,40mq), bagno (3,90mq completo di sanitari e vasca); è inoltre presente un piccolo vano di servizio (lavatoio) posto all'esterno in balcone. Tutti i vani (incluso il corridoio) sono dotati di finestre/portefinestre dunque di areazione/illuminazione naturale (i bagni con affaccio verso chiostrina interna, gli ambienti abitabili con affaccio verso corte/giardino condominiale posta a NordEst, con accesso sia da Via Copenaghen sia da Via Stoccolma). Nell'appartamento sono presenti e funzionanti gli impianti comunemente in dotazione agli immobili con destinazione residenziale quali elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento (caldaia e termosifoni), telefonico, televisivo, citofonico, oltre a condizionatori inverter con split nelle due camere e nel soggiorno. Non è stato possibile acquisire/risalire alle dichiarazioni di conformità ovvero agli attestati di prestazione energetica. Cucina e bagni risultano rifiniti con rivestimenti in maiolica/gres a pareti e pavimento, camere e soggiorno risultano dotati di parquet scuro in legno a pavimento. Pareti e soffitti sono rifiniti ad intonaco e tinteggiatura color bianco. Riguardo ai serramenti, sono presenti porta blindata di ingresso, porte interne in legno tamburato, infissi in legno scuro con vetrocamera, avvolgibili in pvc (c.d. tapparelle).

Nel complesso l'unità immobiliare, risalente al 2005, all'attualità si presenta in stato di conservazione normale, interamente arredata, abitata dal debitore (nuda proprietà 1/1) e famigliari, secondo quanto ivi dichiarato.

Giova segnalare: i) il parziale deperimento della finitura a tinta scura del pavimento in parquet del soggiorno, dovuto all'usura nel tempo; ii) la presenza di cavillature e fessurazioni di intonaci e tinteggiature localizzate a pareti e soffitto nel corridoio, ubicate in corrispondenza del giunto strutturale trasversale del fabbricato, presente e visibile in facciata (ma probabilmente non eseguito altrettanto dal costruttore nell'appartamento in fase di finitura interna, sino a generare nel tempo fessurazioni negli strati di finitura - intonaci e tinteggiature - e nella pavimentazione in parquet): il debitore riferisce a tal riguardo di non aver sinora informato l'amministratore di condominio e l'assemblea, nelle more di interventi manutentivi di ripristino a regola d'arte (di difetti probabilmente riconducibili al costruttore, il cui adeguamento pertanto costituisce onere condominiale).

Il Box Int. 24 PS1 Sub. 371 (≈15mq) ha accesso tramite porta basculante in alluminio, dotata di serratura. E' dotato di comune impianto elettrico. All'atto del sopralluogo risultava pieno di arredi, suppellettili e varie del debitore, secondo quanto riferito in sede di sopralluoghi, tali da non consentire l'accertamento approfondito dello stato complessivo, comunque apparso normale, tenuto conto della destinazione d'uso. L'unità, confinante con altre di pari natura, è dotata di apertura verso intercapedine esterna.





Figg. 1-2-3 Inquadramento satellitare immobili situati in Comune di Fiumicino, Via Stoccolma 25/Via Copenaghen 58 – fonte GoogleMaps

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- **Descrizione immobili come da visure vigenti agli atti (Allegato n°1 Catasto)**

Sub. 131 appartamento

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	714	131	1	A/2	5	5,5 vani	Totale: 94,00mq escl. aree scoperte: 88,00mq	€ 766,94
Indirizzo: Via Stoccolma SNC, SCALA C Int. 4; Via Copenaghen SNC SCALA C Int. 4 P4								

NB In seguito agli accertamenti e ai rilievi compiuti sul posto si è preso atto del numero civico, Via Stoccolma n°25; l'indirizzo Via Copenaghen SNC (sul posto Civ. n° 22) riguarda il luogo di accesso all'intero complesso condominiale che include il fabbricato identificato con p.IIa 714 e altri attigui; altresì l'indirizzo Via Stoccolma n°25 riguarda l'accesso diretto al fabbricato p.IIa 714 composto da Scale A-B-C-D-E-F-G-H, in cui è ubicato l'appartamento Sub. 131, Int. 4, Scala C.

Sub. 371 box

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	714	371	1	C/6	12	15,00mq	Totale: 17,00mq	€ 60,43
Indirizzo: Via Stoccolma Int. 24; Via Copenaghen SNC SCALA C Int. 24 PS1								

- **Descrizione immobili come da rilievi all'attualità (Allegati n°8-9 Rilievo Fotografico-Rilievo Metrico)**

Sub. 131 appartamento

Immobile residenziale	Tipo : Abitazioni A/2
COMUNE	FIUMICINO (RM)
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Stoccolma n°25, Scala C, Piano 1 Int. 4
	Sup. Principale Sup. abit. Lorda ragguagliata ≈ 88,00mq
	Sup. Accessoria (balcone) Sup. Lorda ragguagliata ≈ 6,00mq
	TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 94,00mq escl. aree scoperte ≈ 88,00mq
INDIRIZZO: Via Stoccolma n°25, SCALA C Int. 4 P1	
CONFINI: Distacco su Via Stoccolma; altre proprietà confinanti: Int. 1, Int. 3, vano scale, chiostrina interna, salvo altri	

Sub. 371 box

Immobile residenziale	Tipo : Box C/6
COMUNE	FIUMICINO (RM)
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Stoccolma n°25 Int. 24 Via Copenaghen Snc PS1
	Sup. utile ≈ 15,00mq
	Sup. Lorda ragguagliata ≈ 17,00mq
	TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 17,00mq
INDIRIZZO: Via Stoccolma n°25, Int. 24 PS1: Via Copenaghen 58 Int. 24 PS1	
CONFINI: Distacco su parti comuni (area di manovra); altre proprietà confinanti: Int. 23, Int. 25, salvo altri	

- **Esercizio opzione IVA**

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

La compravendita è avvenuta da costruttore a privato nel 2005. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.



C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito C.7)

- **Conformità e corrispondenza (Allegato n°1 Catasto)**

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

«Fg. 734, P.Illa 714, Sub. 131 Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 5,5vani, Sup. Cat. 94,00 escluse aree scoperte 88,00mq, Rendita Euro 766,94, VIA STOCCOLMA n. SNC Scala C Interno 4; VIA COPENAGHEN n. SNC Scala C Interno 4 Piano1»

«Fg. 734 P.Illa 714 Sub. 371 Cat. C/6, Classe 12, Consistenza 15mq, Sup. Cat. 17,00mq, Rendita: Euro 60,43 VIA STOCCOLMA Interno 24; VIA COPENAGHEN n. SNC Interno 24 Piano S1»

«1. ██████████ Diritto di: Usufrutto per 1/1; 2. ██████████ Diritto di: Nuda proprietà per 1/1»

Giova precisare che l'indirizzo Via Stoccolma Snc indicato in visure è di fatto all'attualità Via Stoccolma n°25.

Per ulteriori approfondimenti e specifiche riguardanti il complesso condominiale a cui appartengono gli immobili staggiti si rimanda alla risposta al Quesito D.10 e agli atti d'obbligo fra Comune di Roma /Comune di Fiumicino e ██████████ (Allegato n°5 Convenzioni Urbanistiche/Atti d'obbligo).

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

7a/b/c: non sussiste

- **Mappe censuarie (Allegato n°1 Catasto)**

Acquisizione delle mappe censuarie: SI

Quesito C.8) (Allegato n°1 Catasto)

Aggiornamento catasto: Il compendio risulta accatastato sin dalla sua edificazione, inserito in mappa e identificabile mediante i dati riportati nei certificati catastali vigenti.

D. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito D.9)

- **Strumento urbanistico comunale**

PRG Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di G.R. n.162/2006 e seguente PPE (n.23) approvato con Delibera di G.C. n°69 del 31/07/1997 e successiva approvazione del NPPEn.23 Comparto P10 con Delibera di G. R. n°3698 del 21/07/1998 (e successiva Convenzione Urbanistica fra Comune di Fiumicino e Società interessate, con atto di Maurizio Misurale Rep. 134558 del 13/11/1998)

- **CDU**

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

Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità (Allegato n°04 Urbanistica)**

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



L'analisi della cronistoria urbanistica edilizia si è rivelata piuttosto articolata, per via delle varie convenzioni, degli atti d'obbligo e delle modifiche progettuali occorse. Tuttavia, si riporta di seguito in sintesi:

1. **Convenzione Urbanistica** con Comune di Roma di Notaio Nicolò Bruno **18/07/1985 Rep. 83078** (per area industriale, PPEn.23), integrata con atto di Notaio Maurizio Misurale **05/10/1990 Rep. 75059**;
2. **Protocollo d'intesa** sottoscritto dal Comune di Fiumicino per la riconversione dell'area industriale PPEn.23;
3. **Convenzione Urbanistica** con Comune di Fiumicino, Notaio Maurizio Misurale **13/11/1998 Rep. 134558** (NPPEn.23) a seguito di protocollo d'intesa;
4. **Convenzione Urbanistica**, proroga all'atto di cui al punto 1, Notaio Maurizio Misurale **17/01/2003 Rep. 155229**;
5. **Atto d'Obbligo** fra Comune di Fiumicino e costruttore, Notaio Maurizio Misurale **20/03/2003 Rep. 156420**;
6. **Concessione Edilizia n°99/C/2003 del 28/05/2003** rilasciata dal Comune di Fiumicino (progetto Prot. n°2567/2002) a [REDACTED]
7. **Atto d'Obbligo** fra Comune di Fiumicino e costruttore, Notaio Maurizio Misurale **24/05/2005 Rep. 11761**;
8. **Permesso di Costruire in Variante n°100/2005** rilasciato dal Comune di Fiumicino (progetto Prot. n°67622 del 15/11/2004) a [REDACTED] - per lo più in riferimento a modifiche progettuali occorse riguardo il PT (aggiunta di una unità abitativa) e i PS1/2 (autorimessa: impiantistica e servizi); riguardo dunque l'indagine relativa ai beni staggiti, si farà riferimento agli elaborati grafici di cui al punto 5;
9. **Dichiarazione di inizio lavori:** 14/10/2003; **Dichiarazione di fine lavori:** 14/07/2005
10. **Certificato di Agibilità del 13/11/2006** rilasciato dal Comune di Fiumicino al costruttore (e relativa rettifica per errata corrigere)

Si rimanda agli **Allegati n°4 Urbanistica, n°5a Atti obbligo; n°8 Rilievo Fotografico; n°9 Rilievo metrico.**

Dichiarazione di agibilità: (vedi sopra)

• **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Sulla scorta di quanto dettagliato nei paragrafi e risposte precedenti, si riferisce che quanto rilevato all'attualità (Sub. 131 int. 4 P1; Sub. 371 int. 24 PS1) è corrispondente a quanto riportato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°99/2003, fatta eccezione per:

Sub. 131 int. 4

i) alcune piccole differenze interne che si ritengono ragionevolmente attribuibili alle operazioni esecutive e sostanzialmente rientranti nelle tolleranze esecutive di cantiere previste per legge in fase di costruzione - ad ogni modo distribuzione e consistenza interne risultano corrispondenti;

ii) diversa posizione planimetrica della finestra ubicata nel corridoio con affaccio sulla chiostrina interna, posta



- come da rilievo - più vicina al bagno di servizio piuttosto che - come da PdC - in fondo al corridoio vicina al bagno principale (correttamente indicata in pianta catastale ma diversamente in pianta urbanistica);

iii) presenza di nicchia in muratura a tutta altezza da pavimento a soffitto posta in balcone, frontalmente al piccolo vano di servizio lavatoio, attigua alla cucina (correttamente indicata in pianta catastale ma non in pianta urbanistica);

NB. giova precisare che le evidenze rilevate ai punti ii) e iii) risultano presenti anche nei livelli di fabbricato sovrastanti l'int.4 P1, dunque costituiscono elementi realizzati come tali in fase di costruzione senza previo aggiornamento dei grafici, e non riconducibili a modifiche eseguite successivamente dai singoli proprietari.

• Sanabilità/costi

Per quanto riguarda le evidenze di cui ai punti ii) e iii), si profilano come difformità prospettiche che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non incidendo tuttavia sulle superfici e sui volumi legittimati mediante i titoli edilizi ottenuti.

E' parere dello scrivente che, qualora il Comune ritenga che dette mancate corrispondenze vadano regolarizzate, si potrà procedere secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dal D.L. 76/2020 e ss.mm.ii. come convertito in L. 120/2020 e ss.nmm.ii., mediante pratica edilizia condominiale (collettiva) SCIA segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, interessando nel caso di specie i prospetti (facciata su corte/giardino con affaccio NordEst e facciata interna in chiostrina), previo versamento dei diritti di istruttoria previsti dal Comune (150,00€) e pagamento della sanzione amministrativa minima prevista dalla L.R. 15/2008 e ss.mm.ii. (1.000,00€) - fatti salvi altri oneri e sanzioni diversamente richiesti a discrezione del Comune al momento non determinabili - per spese amministrative min. presunte di ≈ 1.150,00€, oltre parcelle professionali di redazione della pratica (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge, se dovuti).

Ciò premesso, sebbene dunque si ritenga che la pratica debba essere svolta e presentata in forma condominiale poiché non coinvolge solo l'int. 4 P1 bensì l'intero fabbricato, assunto che sia talvolta discrezione dei Comuni optare di volta in volta facendo procedere alla SCIA in sanatoria o autonomamente ogni singolo proprietario richiedente per la propria unità o il Condominio per l'intero fabbricato, in via cautelativa ai fini del procedimento in corso in questa sede si ritiene opportuno tener conto delle suddette spese presunte detraendole comunque al Valore di stima dell'int. 4 P1 (*vedi risposta al Quesito H.7*).

Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati: non sussiste

E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito E.12)

• Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato

	Libero	Occupato
Immobile Fg. 734 P.IIa 714 Sub. 131 A/2 Int. 4 P1 Scala C		X
Immobile Fg. 734 P.IIa 714 Sub. 371 C/6 Int. 24 PS1		X



- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 734 P.Ila 714 Sub.131 A/2 Sub. 371 C/6	██████████ (nuda proprietà 1/1) ██████████ (usufrutto 1/1)	Notaio Maurizio Misurale 06.12.2005 Rep. 170867/54804 , trascritto il 20.12.2005 nn. 83970/48266 (Allegato n°6 Atti notarili)	20/07/2022 – Reg. Part. 30290 Reg. Gen. 42240, Rep. 1803 del 20/06/2022 NB <u>il pignoramento riguarda SOLO Rubel Eugenio e la nuda proprietà 1/1, come da decreto del G.E. del 31/01/2023</u>

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (non sussiste)**

Descrizione: /				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

- **Stima del canone di locazione di mercato**

Descrizione: /

Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: /
Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: /

F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito F.14)

- **Vincoli sui beni pignorati**

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 23-373 (vedi figg- 4-5-6 pagina seguente)

Tav. A *Sistemi ed Ambiti del paesaggio - Sistema del paesaggio agrario: "paesaggio agrario di valore"* (fig. 4)

Tav. B *Beni paesaggistici - Individuazione del patrimonio identitario regionale* art. 134 co. 1 lett. c D.lgs 42/2004: *beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (tl_001)* art. 46 NTA - gravame parziale (fig. 5)

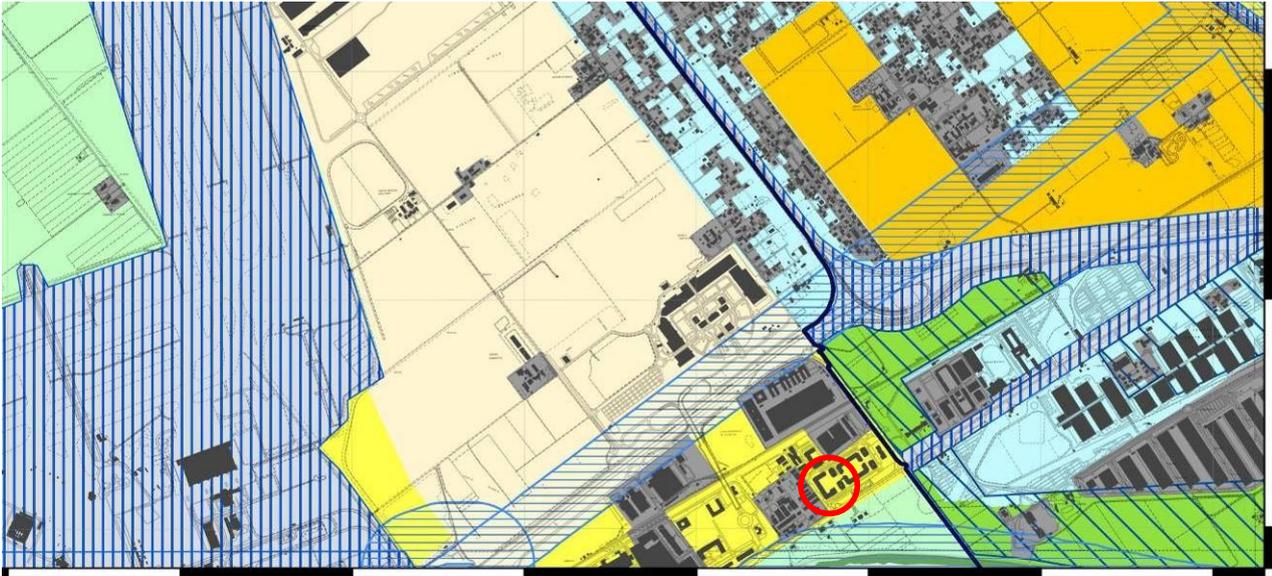
Tav. C *"Beni del patrimonio naturale - Schema del piano Regionale dei parchi (sp_001)"* L.R. 29/1997 art. 46 *"Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale"* art. 143 D.lgs 42/2004 - *Parchi archeologici e culturali (pac_001)* art. 31ter L.R. 24/1998 (fig. 6)

	Esistente	Assente
Vincolo artistico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità		X
Vincolo paesaggistico, storico, archeologico	X	

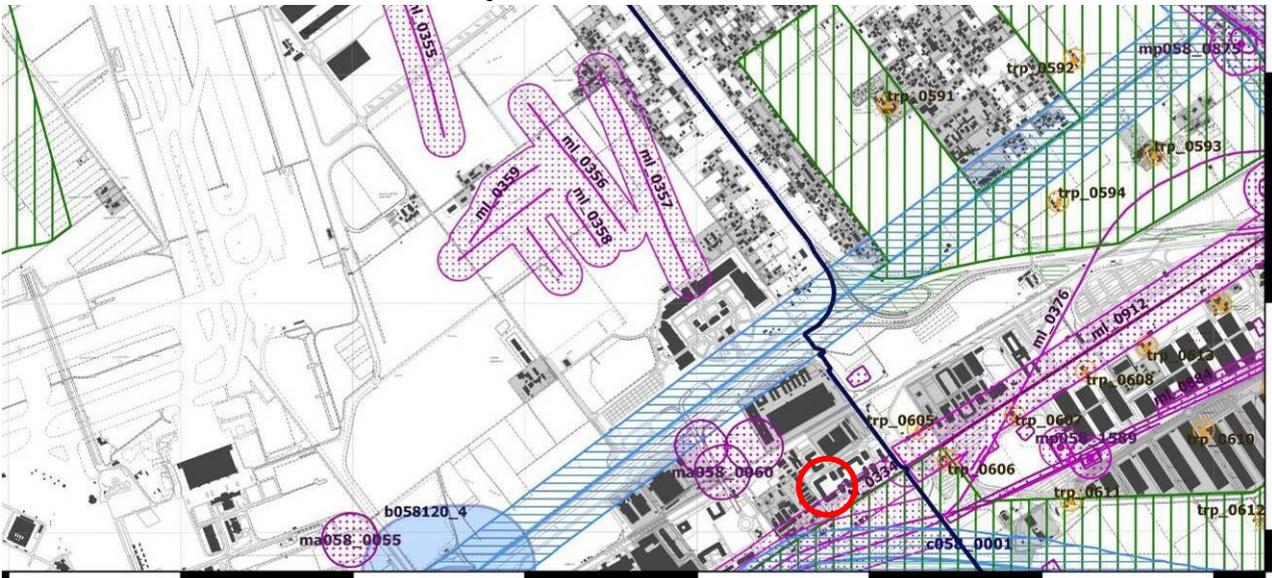
- **Diritti demaniali ed usi civici (Allegato n°5b Usi Civici)**

Assenza usi civici: il territorio appartenente al Comune di Fiumicino è privo di usi civici, come da «Conferenza di Servizi per "Accertamento del gravame degli usi civici nel territorio comunale di Fiumicino" – verbale seduta G.C. 10/06/1999» allegato

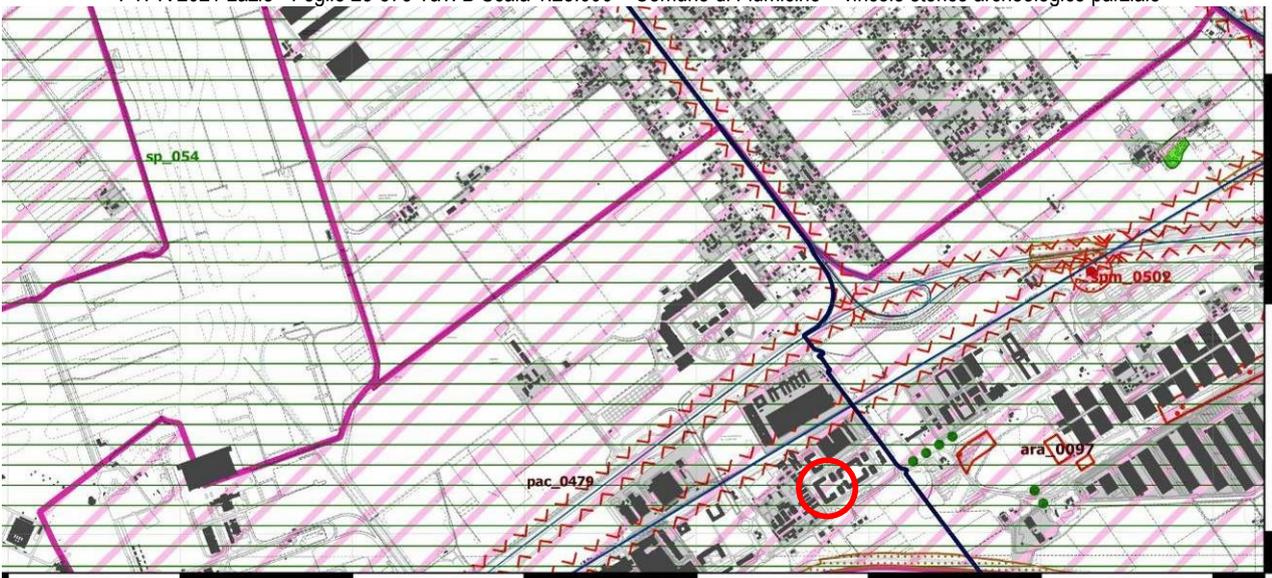




PTPR 2021 Lazio - Foglio 23-373 Tav. A Scala 1:25.000 – Comune di Fiumicino



PTPR 2021 Lazio - Foglio 23-373 Tav. B Scala 1:25.000 – Comune di Fiumicino – vincolo storico archeologico parziale



PTPR 2021 Lazio - Foglio 23-373 Tav. B Scala 1:25.000 – Comune di Fiumicino – vincolo paesaggistico areale (parco)

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- **Oneri condominiali** come da documentazioni rilasciate dagli Amministratori (**Allegato n°10**)
nuda proprietà (fabbricato; corte esterna comune)

Millesimi: Sub. 131 Int. 4 P1: 34,97 parti comuni 224,09 appartamento; Sub. 371 Int. 24 S1: 5,45 parti comuni 58,49 box
Spese ordinarie (condominio): consuntivo 2021: 3.025,00€ - consuntivo 2022: 3.158,00€ - preventivo 2023: 60,00€ (10€ x n.6 rate)
Spese straordinarie già deliberate: consuntivo 2021: 92,44€
Spese ordinarie (comunione): 2021-2023: 919,63€
per pendenze totali alla data posta in calce di ≈ 6.335,44€ + 919,63€

G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito G.15)

- **Quota di pignoramento**

NOTIFICA ATTO PIGNORAMENTO: Notificato il 06/06/2022 (atto di pignoramento del 17/05/2022)				
Immobili	Intestatario	Beni	Quota	Trascrizione titolo di proprietà
Appartamento A/2 Box C/6	██████████	Fg 734 P.IIa 714 Subb.131 - 371	Nuda proprietà 1/1	20.12.2005 nn. 83970/48266 (Allegato n°6 Atti notarili)

- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

Separazione in natura e progetto di divisione: NO
Giudizio di indivisibilità: Il compendio è costituito da appartamento Int. 4 P1 e box Int. 24 PS1; l'appartamento per consistenza e superficie non può essere comodamente diviso. A beneficio dell'esito della vendita e del valore complessivo del compendio, è parere dello scrivente che i due immobili debbano essere venduti unitamente, formando Lotto Unico.

Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

Lotto Unico

H. STIMA

Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

Fg 734 P.IIa 714 Sub. 131 - A/2	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
Superfici principali	≈ 88,00 mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	88,00 mq
Accessori diretti (balcone)	≈ 20,00	30%	6,00 mq
		Superficie commerciale	94,00 mq
Fg 734 P.IIa 714 Sub. 371 - C/6	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
Superfici principali	≈ 17,00 mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	17,00 mq
		Superficie commerciale	17,00 mq

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

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi



(OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. *“Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.* Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (*subject*) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (*comparables*) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo i seguenti criteri e con la scorta (descrittiva non esaustiva) del D.P.R. 138/98 *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* e ss.mm.ii., della UNI 10750 e ss.mm.ii., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati”*, di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e ss.mm.ii., dell'Allegato 2 del *“Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani”*, *“Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.*

E' stata presa in considerazione la superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo a cui sono state addizionate le superfici omogeneizzate esclusive accessorie (es. balcone), per *Appartamento A/2 Sup. Comm. ≈ 94,00mq* e *Box C/6 Sup. Comm. 17,00mq*, a cui sono stati applicati i valori di seguito esaminati.

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati *quotazioni OMI* riguardo alle quotazioni medie comunali (2° semestre 2022, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente, vedi immagine pagina precedente) nel territorio del comune di Fiumicino si è fatto riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile in esame: *Fascia/zona E6 Zona Suburbana/ParcoLeonardo (Via Stoccolma), Microzona catastale 0, Tipologia prevalente Abitazioni civili*, il VdM €/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come *Normale*, risulta $1.950,00 < V \text{ €/mq} > 2.750,00$ - con $V \text{ medio €/mq} = 2.350,00 \text{ €/mq}$ (vedi immagine a pagina seguente)

OMI

A/2: $V_u \approx 2.350,00\text{€} \times 94,00\text{mq}$ da cui $V \approx 220.900,00\text{€}$

C/6: n.p. (non sono pervenute quotazioni)

$V_{nu} = V_{dMmin} + (V_{dMmax} - V_{dMmin}) \times K$ con $K = (K1 + 3 \times K2)/4$

$V_{nu} = 1.950,00 + (2.750,00\text{€} - 1.950,00\text{€}) \times 0,425 = 2.290,00\text{€}$

A/2: $V_{nu} \approx 2.290,00\text{€/mq} \times 94,00\text{mq}$ da cui $V_n \approx 215.260,00\text{€}$



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Suburbana/PARCO LEONARDO (VIA STOCCOLMA)

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
→ Abitazioni civili	NORMALE	1950	2750	L	8,5	12	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Quotazioni OMI 2° semestre 2022

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul Vu €/mq. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente.

Nei dati OMI pubblicati al 2° sem. 2022, peraltro, non vi sono quotazioni relative a box/autorimesse (vedi figura a pagina 30)

Si è dunque proceduto sulla scorta anche delle quotazioni del Borsino Immobiliare della zona di ubicazione dell'immobile, riguardanti Abitazioni civili e Box auto (vedi immagine pagina seguente):

VdM €/mq min: 1.939,00€; VdM €/mq medio: 2.396,00€; VdM €/mq max: 2.854,00€

VdM €/mq min: 971,00€; VdM €/mq medio: 1.194,00€; VdM €/mq max: 1.417,00€

BI

A/2: Vu ≈ 2.396,00€/mq x 94,00mq da cui V ≈ 225.224,00€

C/6: Vu ≈ 1.194,00€/mq x 17,00mq da cui V ≈ 20.298,00€

da cui emerge un valore unitario medio, e dunque un VdM, per abitazioni civili pressoché affine a quello OMI seppur maggiore.

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Fiumicino (RM)

Via Stoccolma, 25, 00054 Fiumicino Rm, Italia

ZONA PARCO LEONARDO VIA STOCCOLMA

📍 Posizione Zona

Periferia

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.939

Valore medio

Euro 2.396

Valore massimo

Euro 2.854



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 1.682

Valore medio

Euro 2.076

Valore massimo

Euro 2.470



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.528

Valore medio

Euro 1.790

Valore massimo

Euro 2.051



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro 971

Valore medio

Euro 1.194

Valore massimo

Euro 1.417

Quotazioni Borsino Immobiliare 2022

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per immobili simili, risalenti allo stesso periodo di costruzione ovvero con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per determinare il valore hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale e limitrofo, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione immobili con caratteristiche il più possibile simili al bene in esame. Da quanto è stato possibile acquisire, i prezzi delle abitazioni civili, dotate di box accessorio, variano all'incirca fra $\approx 2.500,00\text{€/mq}$ e $\approx 3.235,00\text{€/mq}$ (vedi tabella)

n	P	CAMERE	BAGNI	CUCINA	SUP.	BALCONE	CANTINA	BOX	ANNO	STATO	€/MQ
1	4	3	2	SI	85	SI	-	SI	2003	NORMALE/BUONO	3.235,00
2	3	3	1	SI	88	SI	SI	SI	2003	NORMALE/BUONO	2.600,00
3	3	3	2	SI	105	SI	SI	SI	-	NORMALE/BUONO	2.650,00
4	3	2	4	SI	66	SI	-	SI	2003	NORMALE/BUONO	2.500,00
5	3	1	2	SI	80	SI	SI	SI	2004	NORMALE/BUONO	2.735,00
6	1	3	2	SI	85	SI	SI	SI	-	NORMALE/BUONO	2.800,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, tenendo conto del fatto che il box costituisca un accessorio in dotazione alle unità abitative (e dunque con superficie comm. 17,00mq ragguagliata al 50%, per sup. $\approx 8,5\text{mq}$) è stato rinvenuto un *VdMu medio €/mq*:

V locali

VdMu medio €/mq $\approx 2.800,00$ (per sup. 94,00mq + 8,5mq $\approx 102,50\text{mq}$) con ***VdM $\approx 287.000,00\text{€}$***

Tenuto conto che le analisi OMI vigenti, nella zona suburbana in esame, non riportano quotazioni relative ai box, e che i campioni di comparazione degli immobili in vendita sul mercato attuale nelle immediate vicinanze del subject indagato risultano tutti dotati di box accessorio - ubicato nell'area condominiale a stretto contatto con le unità abitative - nell'analisi estimativa finale si è ritenuto ragionevolmente ammissibile prendere in considerazione la superficie lorda commerciale del box ragguagliata come da normativa ($\approx 17,00\text{mq} \times 50\%$) con sup. comm. box $\approx 8,5\text{mq}$ (sub. 371, PS1 Int. 24), da sommarsi dunque alla sup. comm. appartamento $\approx 94,00\text{mq}$ (sub. 131, P1, Int. 4), **per sup. comm. totale compendio pignorato $\approx 102,50\text{mq}$.**

Nella tabella seguente si riportano in sintesi in valori sin qui rinvenuti

Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg. 734 P.Ila 714 Sub. 131 A/2	OMI	Min. 1.950,00 ÷ Max. 2.750,00	2.350,00 €/mq
	BI	Min. 1.939,00 ÷ Max. 2.854,00	2.396,00 €/mq
	Locali	Min. 2.600,00 ÷ Max. 3.235,00	2.800,00 €/mq
Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg. 734 P.Ila 714 Sub. 371 C/6	OMI	n.p.	n.p.
	BI	Min. 971,00 ÷ Max. 1.417,00	1.194,00 €/mq
	Locali	-	-

Facendo un raffronto tra le risultanze dei Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano lievi differenze fra OMI e BI, e una discreta differenza per eccesso dei campioni di compravendite attuali.



E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", risulta necessario analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione simili a quelli in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento dei beni e che pertanto ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore finale. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si elencano di seguito in sintesi le macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi come diffusi in dottrina e letteratura, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta al Quesito B.6 pagg. 20-21:

Fabbricato/complesso condominiale; appartamento; box

- Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel tessuto urbano/Contesto ambientale/Conservazione;
- Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
- Orientamento/Esposizione;
- Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità;

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame si è ricavato:

Vu €/mq ≈ 2.700,00€ con VdM ≈ 276.750,00€

Report procedimento di stima

Analizzando i valori ricavati e sin qui descritti, si nota che i *Vu* relativi sono distinti da un "range" che appare influenzato dagli effetti che le oscillazioni del mercato generano rispetto alle quotazioni ufficiali.

Si riepilogano dunque gli esiti emersi dal procedimento analitico:

- *Sub. 131 Int. 4 P1*
 - a. *Vu medio OMI ≈ 2.350,00€*
 - b. *Vnu OMI ≈ 2.290,00€*
 - c. *Vnu Borsino Imm. ≈ 2.396,00€*
- *Sub. 371 Int. 24 PS1*
 - a. *Vu medio OMI ≈ n.p.*
 - b. *Vnu OMI ≈ n.p.*
 - c. *Vnu Borsino Imm. ≈ 1.194,00€*
- *Sub. 131 Int. 4 P1 + Sub. 371 Int. 24 PS1*
 - d. *Vu campione parametrico locale ≈ 2.800,00€*
 - e. *Vu correttivo ≈ 2.700,00€*



Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore che coniugasse ragionevolmente le quotazioni OMI, le quotazioni BI e il mercato immobiliare, dunque le peculiarità estrinseche/intrinseche del caso di specie, così come sin qui dettagliate, individuando il valore $V_u \approx 2.700,00\text{€/mq}$ quale congruamente più ammissibile con tutte le caratteristiche ed analisi sin qui riportate, per sup. comm. 102,5mq, con $V_dM \approx 276.750,00\text{€}$.

A questo importo vanno detratte le spese min. presunte di regolarizzazione $\approx 1.150,00\text{€}$ (vedi risposte ai Quesiti C.8 e D.10) per $V_dM \approx 275.600,00\text{€}$ a cui si reputa opportuno decurtare un importo nell'ordine di 10% ritenuto prudenzialmente ammissibile e congruo per eventuali vizi occulti, con $V_dM \approx 248,040,00\text{€}$ arrotondato a **$V_dM \approx 250.000,00\text{€}$** quale valore di mercato più probabile del compendio nella piena proprietà.

Si è infine tenuto conto del diritto di nuda proprietà del debitore (e dell'usufrutto vitalizio vigente) per cui - considerando il tasso di interesse legale del 2023 (5%) e il coefficiente moltiplicatore tabellato (20%-80%) della fascia di età dell'usufruttuario (83-86) - ne deriva il **$V_dM_{np} \approx 200.000,00\text{€}$** quale valore di mercato più probabile della nuda proprietà dell'intero compendio, come di seguito dettagliato:

Bene	Mq	€/mq	Valore V
Fg. 734 P.IIa 714 Sub. 131 - A/2 appartamento Fg. 734 P.IIa 714 Sub. 371 - C/6 box	102,50 (94,00+8,5)	2.700,00	276.750,00€
Detrazione per spese di regolarizzazione (vedi quesiti C.8 D.10)			1.150,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti			10%
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni			248.040,00€
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni - arrotondato			250.000,00€
Tasso di interesse vitalizio 2023			5%
Coefficiente moltiplicatore fascia di età usufruttuario			20%
Coefficiente moltiplicatore fascia di età nuda proprietà			80%
Valore di mercato usufrutto			50.000,00€
Valore di mercato in nuda proprietà			200.000,00€
Valore di Mercato del compendio pignorato, in nuda proprietà, al netto delle decurtazioni			200.000,00€



5. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 36 pagg. e di 10 allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **CATASTO**
- Allegato 02 **CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04 **URBANISTICA**
- Allegato 05a **ATTI D'OBBLIGO_2003-2005**
- Allegato 05b **USI CIVICI_DELIBERA ASSENZA**
- Allegato 06 **ATTI NOTARILI**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 10 **CONDOMINIO + REGOLAMENTO**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, nel deposito telematico finale in Cancelleria.

29/08/2023, Cerveteri (Rm)



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, 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 completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 03.10.2023 ore 10:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo archfabioarmida@gmail.com note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 03.10.2023 ore 10:00, per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita

29/08/2023, Cerveteri (Rm)



RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
 Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e/o PEO posta elettronica ordinaria e/o posta cartacea ordinaria mediante racc. A/R, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 03.10.2023 ore 10:00 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo arch.fabioarmida@libero.it, note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni dalla data fissata di udienza del 03.10.2023 ore 10:00 dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura datata 29/08/2023, fatta eccezione di alcuni refusi di battitura corretti, il sottoscritto C.T.U. Esperto del Giudice:

- deposita, in formato elettronico in Cancelleria, entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, la propria Relazione Peritale composta di n. 36 pagg, completa degli allegati integranti di sotto elencati:

- Allegato 01 **CATASTO**
- Allegato 02 **CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04 **URBANISTICA**
- Allegato 05a **ATTI D'OBBLIGO_2003-2005**
- Allegato 05b **USI CIVICI_DELIBERA ASSENZA**
- Allegato 06 **ATTI NOTARILI**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 10 **CONDOMINIO + REGOLAMENTO**

oltre quelli puramente procedurali richiesti in via suppletiva dall'III.mo G.E.:

RGE128/2022 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- **ALLEGATO C** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del compendio pignorato;
- **ALLEGATO D** - Descrizione sintetica del compendio pignorato;

l'Esperto del Giudice interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

20/09/2023, Cerveteri (Rm)

