

**Geom.** [REDACTED]

[REDACTED] – 00054 Fiumicino – (Roma) – tel. [REDACTED] – Cell. [REDACTED]  
P.IVA [REDACTED] – email [REDACTED] – pec [REDACTED]

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E.** [REDACTED]/2021

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

---

GIUDICE:

DOTT. [REDACTED]

C.T.U.:

GEOM. [REDACTED]

CUSTODE:

AVV. [REDACTED]

---

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

**C) In primo luogo,**

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

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

*oppure:*

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

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

**D) In secondo luogo,**

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

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

**E) In terzo luogo,**

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

## 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

## 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

## 4. Situazione urbanistica

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

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

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

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

**E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

## 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

## 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

## 7. Identificazione dei lotti

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

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai

- creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- depositi, in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:
  - le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - 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;
  - un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e, f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:  
 Il sottoscritto, geom. [REDACTED], nato a Roma (RM) il [REDACTED], con studio in Fiumicino (RM) in [REDACTED], iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma al n. [REDACTED] nominato dal Tribunale di Civitavecchia, Sezione esecuzioni immobiliari, nell'udienza del [REDACTED] quale consulente tecnico estimatore nel procedimento esecuzioni immobiliari, iscritto al ruolo generale al n. [REDACTED]/2021; il [REDACTED] ottobre [REDACTED] riceveva comunicazione provvedendo ad accettare l'incarico il [REDACTED].  
 Lo scrivente ha svolto tutte le indagini necessarie nei pubblici uffici, quali: Uffici Urbanistica, ufficio Condono di Fiumicino, ufficio Anagrafe di Fiumicino, Tribunale e Agenzia del Territorio di Roma.  
 Ho effettuato due sopralluoghi presso l'immobile, 11/11/2021 (esecutata assente).  
 Il 25/11/2021 si è proceduto al rilievo metrico e fotografico, alla presenza della proprietaria signora [REDACTED] e al Custode, avvocato [REDACTED].  
 Gli immobili in oggetto di pignoramento sono siti in Fiumicino in [REDACTED] si trovano tutti al piano terra.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19/10/2021	Accettazione incarico il 19/10/2021	
	Fascicolo telematico	19/10/2021 20/10/2021	Consultazione peridica	
	Deposito perizia	04/01/2022		

SISTER (Telematico)	Catasto	24/10/2021 24/10/2021 24/10/2021 24/10/2021 24/10/2021	<i>Estratto di mappa</i> <i>Planimetrie</i> <i>Elaborato planimetrico</i> <i>Elenco subalterni</i> <i>Visura Storica per immobile</i>	<i>All. n. 1</i>
	Conservatoria	27/10/2021	<i>Ispezione nominativa presso la conservatoria</i>	<i>All. n. 2</i>
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	08/11/2021	<i>Località Fiumicino (RM) Via [REDACTED]</i>	<i>All. n. 3</i>
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca dei vincoli territoriali Tavola A</i>	07/11/2021	<i>Sistema del paesaggio naturale: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua</i> <i>Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani</i>	<i>All. n. 4</i>
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca dei vincoli territoriali Tavola B</i>	07/11/2021	<i>Ricognizioni delle aree tutelate per legge:</i> <i>Protezione delle fasce costiere marittime art. 34</i> <i>Aree urbanizzate del PTPR</i>	<i>All. n. 4</i>
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca dei vincoli territoriali Tavola C</i>	07/11/2021	<i>Beni del patrimonio naturale:</i> <i>Schema del piano Regionale dei Parchi Areali</i>	<i>All. n. 4</i>
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
COMUNE DI FIUMICINO	Edilizia accesso agli atti e ritiro copie concessione edilizia in sanatoria rilasciata a [REDACTED]	<i>Concessione edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del [REDACTED]</i>	<i>All. n. 5</i>	
UNIV. AGRARIA		<i>Area non soggetta a vincolo</i>		
AGENZIA ENTRATE	Catasto Fiumicino	Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]	<i>All. n.1</i>	
	Pubblicità Immobiliare	OMI, Quotazioni interrogazione anno 2021 1° semestre. B.I. periodo di riferimento mese di Novembre 2021, Agenzie immobiliari mese di Novembre 2021	<i>All. n.6</i>	
	Locazioni	Non ci sono contratti in locazione		
ANAGRAFE	Comune di Fiumicino Comune di Fiumicino	- <i>Certificato di Residenza Storico</i> - <i>Certificato contestuale di residenza,</i> - <i>stato civile,</i> - <i>Stato di famiglia</i>	<i>All. n.7</i>	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Registrato in Roma i [REDACTED] n. [REDACTED] serie [REDACTED]</i> <i>[REDACTED] - Atto di compravendita rep. [REDACTED] del [REDACTED]</i>	<i>All. n. 8</i>	
	Atto Ultraventennale	<i>Registrato in Roma i [REDACTED] n. [REDACTED] serie [REDACTED]</i> <i>[REDACTED] - Atto di compravendita rep. [REDACTED] del [REDACTED]</i>	<i>All. n. 8</i>	

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopraluogo presso gli immobili pignorati	11/11/2021 Ora 09:30	Verbale depositato dal Custode, esecutato assente, esito negativo	All. n. 9
	Sopraluogo presso gli immobili pignorati	25/11/2021 Ora 09:30	Si è proceduto al rilievo. Esito positivo.	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	25/01/2022 11.30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

## Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1 C)-c1			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2 <i>Il procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva</i>	SI	20/10/2021		SI
Segnalazioni al Giudice:				

## Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

## TRASCRIZIONI:

Atto Notarile, i signori [REDACTED] e [REDACTED], acquistano dai signori, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], immobile sito in Fiumicino (RM) in [REDACTED], Atto di vendita, Dott. [REDACTED], notaio in Roma in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]

## a favore:

[REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

## Contro:

[REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

Geom. [REDACTED]

[REDACTED] - 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]  
P.IVA [REDACTED] - email [REDACTED] - pec [REDACTED]

[REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]  
[REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

**Immobile:**

Immobile sito in Fiumicino (RM) in [REDACTED] e precisamente:  
appartamento al piano terra, composto di quattro camere ed accessori, con piccola area a giardino.  
Detta entità immobiliare non è stata ancora censita nel NCEU del Comune di Roma, ma è stata denunciata per  
l'accatastamento con scheda registrata al n. [REDACTED] in data [REDACTED]

**Trascrizione:** del [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n.02-A

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** pubblico ufficiale  
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]

a favore [REDACTED],

contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

**Immobile** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] -  
appartamento

**Trascrizione:** del [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n.02-D

**DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]

a favore [REDACTED],

contro [REDACTED]

**Immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED], piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub  
[REDACTED] A3 abitazione di tipo economico

**Immobile n.2** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]  
C/6 box auto

**Immobile n.3** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]  
C/2 deposito

**Trascrizione:** del [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n.02-E

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** pubblico ufficiale  
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

**Immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub  
[REDACTED] A3 abitazione di tipo economico

**Immobile n.2** in Fiumicino (RM), in [REDACTED], piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]  
C/6 box auto

**Immobile n.3** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]  
C/2 deposito

**Trascrizione:** del [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n.02-F

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del pubblico ufficiale  
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore [REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED] la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]



**Geom.** [REDACTED]

[REDACTED] – 00054 Fiumicino – (Roma) – tel. [REDACTED] Cell. [REDACTED]  
P.IVA [REDACTED] – email [REDACTED] – pec [REDACTED]

**Immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] A3 abitazione di tipo economico

**Immobile n.2** in Fiumicino (RM), in [REDACTED], piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] C/6 box auto

**Immobile n.3** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] C/2 deposito

**Trascrizione:** del [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n.02-G

**ISCRIZIONE:**

**IPOTECA A GARAZIA**, i signori [REDACTED] e [REDACTED], stipulano una ipoteca volontaria a garanzia per Lire [REDACTED] a favore [REDACTED], atto notaio [REDACTED] di Roma in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]

**a favore:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Immobile:**

In Fiumicino (RM), in [REDACTED]

**Iscrizione:** del [REDACTED] – Registro Generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato 02-B

**IPOTECA LEGALE** pubblico ufficiale EQUITALIA Srt Spa Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore [REDACTED]

**contro** [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà

**Immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub – A/5 abitazione di tipo ultra popolare

**Iscrizione:** del [REDACTED] – Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato n. 02-C

**IPOTECHE:**

**IPOTECA A GARANZIA** ipoteca a garanzia di Lire [REDACTED] a favore [REDACTED], atto notaio [REDACTED] di Roma in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]

**a favore** [REDACTED]

**contro** [REDACTED] e [REDACTED]

**immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED]

**Iscrizione:** del [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato 02-B

**IPOTECA LEGALE** pubblico ufficiale [REDACTED] Spa Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore [REDACTED]

**contro** [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

# Geom. [REDACTED]

[REDACTED] - 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]  
P.IVA [REDACTED] - email [REDACTED] - pec [REDACTED]

**Immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED], piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub - A/5 abitazione di tipo ultra popolare

**Iscrizione:** del [REDACTED] - Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato 02-C

## PIGNORAMENTI:

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] de [REDACTED] a favore [REDACTED],

contro [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà

**immobile** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] A-appartamento

**Trascrizione:** del [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato 02-D

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] de [REDACTED] a favore [REDACTED],

contro [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà

**Immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED], piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] A3 abitazione di tipo economico

**Immobile n.2** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] C/6 box auto

**Immobile n.3** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] C/2 deposito

**Trascrizione:** de [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato 02-F

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

a favore [REDACTED],

contro [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà

**Immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED], piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] A3 abitazione di tipo economico

**Immobile n.2** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] C/6 box auto

**Immobile n.3** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] C/2 deposito

**Trascrizione:** [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato 02-G

## SEQUESTRI:

### DOMANDE GIUDIZIALI:

**DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE** pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]

a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

**Immobile n.1** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] A3 abitazione di tipo economico

**Immobile n.2** in Fiumicino (RM), in [REDACTED], piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] C/6 box auto

**Immobile n.3** in Fiumicino (RM), in [REDACTED] piano terra distinto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] C/2 deposito

**Trascrizione:** del [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Allegato 02-E

### SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

**ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)**

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

**Geom. [REDACTED]**

[REDACTED] - 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]  
 P.IVA [REDACTED] - email [REDACTED] - pec [REDACTED]

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

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
<p>[REDACTED] [REDACTED], nata in Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] proprietaria per la quota 1/2 del diritto di proprietà</p> <p>[REDACTED] [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] proprietario per la quota 1/2 del diritto di proprietà</p>	<p>Si</p>
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b>  i signori:  [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] C.F. [REDACTED], acquistano dai signori, [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED].</p> <p>Immobile sito in Fiumicino (RM) in [REDACTED] e precisamente:  appartamento al piano terra, composto di quattro camere ed accessori, con piccola area a giardino.  Detta entità immobiliare non è stata ancora censita nel NCEU del Comune di Roma, ma è stata denunciata per l'accatastamento con scheda reg.ta al n. [REDACTED] in data [REDACTED].  Atto di vendita, Dott. [REDACTED], notaio in Roma in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]  Atto ultraventennale acquisito <span style="float: right;">Allegato n. 08</span></p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):</b>  i signori:  [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Roma [REDACTED], C.F. [REDACTED], acquistano dai signori, [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED].</p> <p>Immobile sito in Fiumicino (RM) in [REDACTED], e precisamente:  appartamento al piano terra, composto di quattro camere ed accessori, con piccola area a giardino.  Detta entità immobiliare non è stata ancora censita nel NCEU del Comune di Roma, ma è stata denunciata per l'accatastamento con scheda reg.ta al n. [REDACTED] in data [REDACTED].  Atto di vendita, Dott. [REDACTED], notaio in Roma in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]  Atto ultraventennale acquisito <span style="float: right;">Allegato n. 08</span></p>	

**Quesito 1.E)**

<p><b>-e1 - Certificato di Stato Civile:</b>  Il creditore procedente non ha depositato il certificato. E' stato acquisito</p>	<p>Allegato n. 07</p>
<p><b>-e2 - Certificato di matrimonio:</b>  Risulta Stato Libero</p>	<p>Allegato n. 07</p>

Geom. [REDACTED]  
C.F. [REDACTED]  
Cell. + [REDACTED]  
email [REDACTED]  
pec: [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

- **Immobile:** abitazione di tipo economico in Fiumicino (RM) in [REDACTED] piano terra, catastalmente foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED], zona cens. 2 categoria A/3 classe 2, vani 7,5, rendita € 852,15, l'immobile in questo momento è diviso in due mini appartamenti così composti:

uno da cucina, tinello, bagno, cameretta, che sviluppa una superficie calpestabile di mq. 27,81, ha una esposizione a nord, est e a sud, mentre l'altra composta da salone, ingresso, cucina, bagno, camera da letto, che sviluppa una superficie calpestabile di mq. 63,22, ha una esposizione a nord, ovest.

Le facciate esterne sono ben rifinite, sono di colore bianco.

Esternamente vi è uno spazio esterno (corte) pavimentato, identificato con foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], dove è posizionato il cancello principale in ferro, che da su [REDACTED] vi è anche un portico di mq. 25,89, dove si accede ai due appartamenti.

<b>Immobile ...</b>	<b>Tipo :</b> Abitazione di tipo economico,								
<b>COMUNE</b>	Fiumicino (RM)								
<b>VIA / CIVICO</b>	[REDACTED]								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Terra								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>				
				Cucina 1	mq	9,52			
				Bagno 1	mq	2,86			
				Tinello	mq	8,79			
				Cameretta	mq	6,64			
				Salone	mq	28,33			
				Camera	mq	11,36			
				Bagno	mq	8,96			
				Ingresso	mq	4,62			
				Cucina	mq	9,95			
				Portico	mq	25,89			
				Corte	mq	206,14			
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						mq 323,06		
	<b>Accessori dell'immobile</b>							<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>									
Rilievo e documentazione fotografica del 25/11/2021							Allegato n. 10		
<b>CONFINI</b>									
Confina a nord foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] est foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], sud foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] e a ovest con il foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2	A/3	2	7,5	Totale: mq130 Escl. aree scoperte: mq110	€ 852,12	
Indirizzo [REDACTED] piano terra									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'appartamento in questo momento è stato diviso in due mini appartamenti; al primo si accede da una porta in legno con vetro singolo, completa di inferriata in ferro, situata nella zona portico, entrando c'è la cucina di mq. 9,52, maiolicata per una altezza di m. 2,00, con maioliche 10x10, nella cucina vi sono posizionate due finestre, una in legno									

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

con vetro singolo completa di grata in ferro che da sul portico, l'altra è una finestra realizzata con vetro cemento, non apribile.

Sul lato sinistro vi è una porta che accede al bagno, completa di finestra, anch'essa in legno con vetro singolo completa di grata inferro, con pavimento in gres porcellanato a listelloni, finto legno colore grigio, le maioliche alle pareti sono rivestite con lo stesso materiale del pavimento per una altezza di m. 1,40, è provvisto di tre sanitari, escluso il bidè, l'ambiente è di mq. 2,86.

Sul lato destro della cucina troviamo due ambienti, aperti senza porte, un tinello di mq. 8,79, con due finestre una ampia finestrazione con apertura scorrevole, in legno, con vetro singolo, posizionata su tutta la parete di fondo, mentre l'altra apribile anch'essa in legno con vetro singolo anch'esse complete di grate in ferro. Sul lato sinistro del tinello vi è una cameretta di mq. 6,64, con una piccola finestra in legno, con vetro singolo completa di persiana in ferro.

In tutti gli ambienti, tranne al bagno, vi è un pavimento in monocottura dimensioni 33x33 di colore avana venato.

Negli ambienti non vi sono i termosifoni, solo una stufa a pellet posizionata nel tinello.

Al secondo mini appartamento, si accede sempre dal portico da una porta in legno non blindata, ma completa di inferriata in ferro, entrando si accede nel salone molto ampio di mq. 28,33, completo di due finestre apribili in legno con vetro singolo e grata in ferro, il pavimento è in marmettoni, nella stanza vi è una stufa a pellet.

Sul lato destro del salone troviamo un ingresso di mq. 4,62, aperto sul vano cucina divisa da un muretto basso, la cucina di mq. 9,95, è maiolicata solo sul lato servizi, è realizzata in muratura, rivestita con maioliche 10x10 di colore avana, per una altezza di m. 1,70, nella cucina vi è anche la lavatrice, la finestra in legno con vetro singolo completa di grata.

Sul lato sinistro dell'ingresso, troviamo una camera da letto di mq. 11,36, la finestra in legno con vetro singolo è completa di grata in ferro, mentre sul lato destro dell'ingresso vi è un bagno di mq. 8,96, completo di tutti sanitari, con pavimento in monocottura di colore avana venato e il rivestimento a parete in maioliche di ceramica di colore anch'esse avana venato per una altezza di m. 2,10. Nel bagno ci sono due finestre anch'esse in legno con vetro singolo complete di grate.

I pavimenti della camera, cucina, ingresso sono in monocottura dimensione 33x33 di colore avana venato.

Gli ambienti sono riscaldati con una stufa a pellet, situata come detto precedentemente nella zona soggiorno.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'edificio esternamente è intonacato e pitturato di colore bianco è ben rifinito, vi è posizionata in basso alle pareti, una zoccolatura in peperino su tutto il perimetro, mentre gli imbotti delle finestre sono miste sia in peperino che in legno.

In tutti gli angoli esterni della casa vi è posizionato un rivestimento a cortina in monocottura di colore avana.

Esternamente vi è il portico e uno spazio pavimentato con lastre di ghiaia e cemento. L'illuminazione esterna è posizionata sul muro di cinta, quest'ultimo rifinito a sbruffo di cemento di colore bianco con sovrastante fila di tegole.

Il cancello di entrata è posizionato sul muro di cinta su [REDACTED], è in ferro verniciato di colore grigio.

Nel lato sud dell'immobile, vi è una scala esterna in travertino con ringhiera inferro che porta su una parte di copertura dell'edificio realizzata a terrazzo, chiuso ai lati con muretto con posizionamento di soglie in travertino, la rimanente copertura dell'immobile è realizzata a falde con tegole.

#### Descrizione immobile: box auto.

- **Immobile:** in Fiumicino (RM) in [REDACTED] piano terra, catastalmente foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sul [REDACTED], zona cens. 2, categoria C/6 classe 3, consistenza 13 mq. superficie catastale 15 mq. rendita € 78,55, è composto da un unico vano, della superficie calpestabile di mq. 12; vi si accede oltre all'entrata principale su [REDACTED], tramite una serranda basculante, anche dalla corte, le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente, l'illuminazione a est avviene tramite una finestra non apribile in vetro cemento, a ovest tramite la serranda basculante.

Il soffitto è in legno con travi e tavolati, mentre la copertura dell'immobile è a tegole.

<b>Immobile ...</b>	<b>Tipo :</b> Box auto,
COMUNE	Fiumicino (RM)
VIA / CIVICO	[REDACTED]
PIANO/INTERNO	Terra

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

**Geom. [REDACTED]**[REDACTED] - 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]  
P.IVA [REDACTED] - email [REDACTED] - pec [REDACTED]

UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE						
		mq 12						
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		mq 12						
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								
Rilievo e documentazione fotografica del 25/11/2021		Allegato n. 11						
<b>CONFINI</b>								
Confina a nord con la particella [REDACTED] sub [REDACTED], ad est con la particella [REDACTED] sub [REDACTED], a sud con la particella [REDACTED] a ovest con la strada [REDACTED],								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2	C/6	3	13 mq	Totale: mq 15	€ 78,55
Indirizzo: [REDACTED] piano terra								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
Dal box auto mq 12 si accede da [REDACTED] tramite una serranda basculante in ferro, all'interno troviamo un pavimento in lastre di cemento e ghiaia, il soffitto in legno con travi e tavolati, sul lato sinistro c'è un archetto che porta sull'esterno dell'abitazione (corte), le pareti sono intonacate e difronte alla serranda basculante c'è una finestra non apribile in vetro cemento.								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Tutte le pareti dell'immobile sono intonacate. L'entrata del box è su [REDACTED] a cui si accede tramite una porta in ferro basculante, sul lato sinistro del box vi è un passaggio senza porta ad arco che comunica il box con la corte.								
La copertura del box auto è in tegole.								

**Descrizione immobile: deposito**

- **Immobile:** in Fiumicino (RM) in [REDACTED], piano terra, catastalmente foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED], zona cens. 2, categoria C/2 classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 32,54, è composto da due vani con superficie calpestabile mq. 11,42. Vi si accede dalla corte tramite una porta in legno a vetrata, le pareti sia esternamente che internamente, sono intonacate. L'illuminazione e l'aerazione, dei locali, avviene tramite una piccola finestra, posizionata sulla parete a nord, ad ovest tramite la porta di entra. La copertura dell'immobile è in piano in muratura, mentre vi è una bordatura nella parte bassa in tegole. Sopra la porta di entrata vi è posizionata una piccola tettoia realizzata in legno con tegole.

<b>Immobile ...</b>	<b>Tipo : Deposito,</b>	
COMUNE	Fiumicino (RM)	
VIA / CIVICO	[REDACTED]	
PIANO/INTERNO	Terra	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Deposito	mq 11,42
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	mq 11,42	
<b>Accessori dell'immobile</b>	SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
Rilievo e documentazione fotografica del 25/11/2021	Allegato n. 12	
<b>CONFINI</b>		
Confina a nord con la particella [REDACTED] sub [REDACTED], ad est con la particella [REDACTED] a sud con la particella [REDACTED], a ovest con la particella [REDACTED] sub [REDACTED]		
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>		

Geom. [REDACTED]  
C.F. [REDACTED]  
Cell. + [REDACTED]  
email [REDACTED]  
pec: [REDACTED]

**Geom. [REDACTED]**[REDACTED] - 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]  
P.IVA [REDACTED] - email [REDACTED] - pec [REDACTED]

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2	C/2	2	14 mq	Totale: mq14	€ 32,54

Indirizzo: [REDACTED] piano terra

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Al deposito si accede dalla corte tramite una porta in legno a vetrata, all'interno troviamo due vani con un pavimento in monocottura di colore marrone, le pareti sono intonacate, vi è anche una piccola finestra in legno con vetro singolo, i soffitti sono intonacati.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate di colore bianco, le due pareti che danno sulla corte hanno un zoccolino alto in peperino, la copertura dell'immobile è in piano in muratura, mentre vi è una bordatura nella parte bassa in tegole.

Sopra la porta di entrata vi è posizionata una piccola tettoia realizzata in legno con tegole.

**Oppure per i terreni (quesito con esito negativo)**

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

**Quesito 2.B)**

- **Art. 10 D.P.R. 633/1972 - Vendita soggetta/esente dalle imposte**
- la vendita degli immobili, NON è cessione di beni soggetti ad IVA.

**Immibile** Abitazione [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],  
la vendita è esente dall'IVA

**Immibile** Box auto [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

la vendita è esente dall'IVA  
Immobile Deposito [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],  
la vendita è esente dall'IVA

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**  
i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'individuazione dei beni pignorati

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

-a1:

-a2:

-a3:

#### Quesito 3.B)

##### Aggiornamento del catasto appartamento

La planimetria catastale, presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, **Non** corrisponde allo stato di fatto, le difformità sono opere soggette ad approvazione da parte dell'ufficio edilizia del comune Fiumicino, pertanto la planimetria catastale potrà essere regolarizzata con procedura D.O.C.F.A., dopo il ritiro dell'atto autorizzativo.

Immobile [REDACTED] piano Terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]

##### Aggiornamento del catasto del box auto

La planimetria catastale, presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, **Non** corrisponde allo stato di fatto, le difformità sono opere soggette ad approvazione da parte dell'ufficio edilizia del comune Fiumicino, pertanto la planimetria catastale potrà essere regolarizzata con procedura D.O.C.F.A., dopo il ritiro dell'atto autorizzativo.

Immobile [REDACTED] piano Terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]

##### Aggiornamento del catasto del locale deposito

La planimetria catastale, presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, corrisponde allo stato di fatto.

Immobile [REDACTED] piano Terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie:** E' stata acquisita, vedi allegato n. 1

Immobile Abitazione [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],  
allegato 1

Immobile Box [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],  
allegato 1

Immobile Deposito [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],  
allegato 1



#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

###### *Strumento urbanistico comunale:*

La zona in cui ricadono gli immobili e una Zona B, zona PRG B3A "Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa" Art. 53 e 54 delle N.T.A. del Comune di Fiumicino. Art. 54.6- Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa  
Questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo.

Tale sottozona riguarda le seguenti località:

- Aranova
- Maccarese Stazione
- Torrimpietra
- Passoscuro
- Fregene
- Focene
- Fiumicino-centro
- Isola Sacra
- Isola Sacra-Lungomare della Salute ex demanio comunale
- Isola Sacra- Piano di Zona 57

È consentito il recupero delle *s/p* esistenti alla data di adozione del presente PRG derivate dalla tamponatura dei piani pilotis fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,4 mq/mq.

###### **Strumenti urbanistici attuativi:**

###### **Capitolo IV**

**Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste, finalizzate al recupero dell'insediamento costiero.**

###### **Art. 19**

###### **Interventi edilizi – Destinazioni d'uso**

In tale zona, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione e ricostruzione.

In particolare, in caso di demolizione e ricostruzione, è consentito il mantenimento del volume rilevato al momento della redazione del Piano, senza aumento della superficie lorda. L'altezza massima dell'edificio eventualmente ricostruito non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

È consentita, altresì, la trasformazione delle destinazioni d'uso rilevate al momento della redazione del Piano, fino al raggiungimento di una quota massima di edilizia non residenziale pari al 20% della quota di edilizia residenziale esistente e/o eventualmente ricostruita.

###### **Art. 20**

###### **Ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione finalizzate al miglioramento edilizio e all'incremento delle funzioni non residenziali**

In tale zona, nel caso di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione di immobili che presentino una incidenza delle funzioni non residenziali compresa tra il 40% e il 100% del volume complessivo esistente e che non raggiungano l'I.F.F. di 1,0 mc/mq, è consentita la ricostruzione sino al raggiungimento di tale indice, qualora l'intervento edilizio sia finalizzato all'incremento delle sole destinazioni non residenziali.

In tal caso è consentita, senza alcun limite, la trasformazione delle destinazioni d'uso

Geom. Di [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

"residenziali" nelle destinazioni d'uso "non residenziali" di cui alle lettere d), e), f), g), ed h) relative all'art. 3) par. 2 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.  
È prescritta, altresì, la dotazione minima di parcheggi privati pari al 40% delle superfici non residenziali.

**Art. 21**

**Accorpamento delle cubature**

In tale zona, in caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti confinanti, è consentito l'accorpamento dei volumi rilevati al momento della redazione del Piano senza aumento delle superfici lorde. L'altezza massima dell'edificio eventualmente ricostruito non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

L'area oggetto dell'accorpamento, in ogni caso, non potrà essere superiore a mq. 3.000 né inferiore a mq. 400

**Art. 22**

**Distacchi**

In tale zona, per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di demolizione con aree pubbliche,

**Art. 23**

**Applicazione delle norme**

Le norme di cui al presente capo si applicano all'interno dell'ambito di intervento n° 3 di cui all'elaborato "2c" del P.P.E.

Allegato n. 13

**Quesito 4.B) - CDU**

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

NON NECESSITA

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

*Regolarità edilizia:*

Concessione Edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del [REDACTED]

Allegato n. 5

**Quesito 4.D) - Agibilità**

*Dichiarazione di agibilità:*

Assente

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Immobile Appartamento [REDACTED] piano Terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]

Difformità edilizie:

Le difformità rispetto al progetto in riferimento concessione edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del [REDACTED] sono:

- 1 Realizzazione di una finestra che confina con il bagno e il portico.
- 2 Chiusura di un passaggio tra il salone e il tinello situato sul lato sinistro del salone creando un frazionamento.
- 3 Apertura di un vano finestra cieca con posizionamento del vetro ceramica nella zona cucina 1.
- 4 Demolizione di una parte del muro confinante con la cucina è ingresso.
- 5 Sulla corte ci sono n. 04 muretti bassi di cui due dello spessore di 13 cm alti circa 100 cm, mentre gli altri due dello spessore di 25 cm alti circa 80 cm.
- 6 Demolizione parziale di un muro a partire da circa 90 cm da terra, lungo 70 cm alto 90 cm spesso 30 cm, tra la cameretta e il tinello.

**Sanabilità:**

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

Scia in sanatoria con opere di ripristino art. 37 del DPR 380/2001, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia inizio attività e accertamento di conformità.	
<b>Ripristino:</b>	
Ripristino apertura passaggio per la difformità descritta al n. 2;	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Demolizione muro che divide il salone con il tinello.</li><li>- Asporto materiali di risulta alla discarica.</li><li>- Sistemazione intonaco dove era posizionato il muro.</li><li>- Tinteggiatura</li></ul>	
Costi:	
Il costo del ripristino del muro e di € 1.000,00 per le difformità descritte nei punti 1-2-3-4-5-6 con presentazione SCIA in Sanatoria art.37 accertamento di conformità, saranno computate le sanzioni previste per le opere realizzate in assenza di titolo edilizio più nuovo accatastamento con procedura D.O.C.F.A, si quantifica una spesa complessiva di € 6.000,00 (sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, eventuale presentazione nulla osta paesaggistico, spese tecniche del professionista per la redazione della pratica scia in sanatoria).	
	Sommano € 7.000,00
<i>Planimetria dell'immobile con indicate le difformità</i>	<i>Allegato 15</i>

<b>Difformità edilizie, sanabilità e costi</b>	
<b>Immobile</b> Box auto [redacted] piano Terra, foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted]	
Difformità edilizie:	
La difformità rispetto al progetto riferimento concessione edilizia in sanatoria n° [redacted] del [redacted] è la realizzazione di un muro situato tra la corte e il box stesso.	
Le opere di ripristino sono:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Demolizione muro.</li><li>- Asporto dei materiali.</li><li>- Rifinitura di intonaco e rasatura dove erano posizionati i muri.</li><li>- Tinteggiatura.</li></ul>	
Sanabilità:	
Scia in sanatoria art.37 per opere di ripristino, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia inizio attività e accertamento di conformità.	
Costi:	
Il costo della demolizione del muro e rifinitura e di € 1.000,00, mentre per la presentazione SCIA in Sanatoria, saranno computate le sanzioni previste per le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, si quantifica una spesa complessiva di € 3.500,00 (sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, eventuale presentazione nulla osta paesaggistico, spese tecniche del professionista per la redazione della pratica scia in sanatoria).	
	Sommano € 4.500,00
<i>Planimetria dell'immobile con indicate le difformità</i>	<i>Allegato 16</i>

<b>Difformità edilizie, sanabilità e costi</b>	
<b>Immobile</b> Deposito [redacted] piano Terra, foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted]	
Difformità edilizie:	
IMMOBILE CONFORME AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO.	

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

	<b>Esistente</b>	<b>Non esistente</b>
<i>Vincolo artistico:</i>		Non esistente
<i>Vincolo storico:</i>		Non esistente
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		Non esistente
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		Non esistente
<i>Vincolo paesistico:</i>	<p><b>PTPR Tavola A</b>  <i>Sistema del paesaggio naturale:  Coste marine, lacuali e corsi d'acqua</i></p> <p><i>Sistema del paesaggio insediativo:  Paesaggio degli insediamenti urbani</i></p> <p><b>PTPR Tavola B</b>  <i>Ricognizioni delle aree tutelate per legge:  Protezione delle fasce costiere marittime art. 34  Aree urbanizzate del PTPR</i></p> <p><b>PTPR Tavola C</b>  <i>Beni del patrimonio naturale:  Schema del piano Regionale dei Parchi Areali</i></p>	

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali : Non c'è il condominio.**

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

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

Quesito con esito negativo	Allegato n. 14
----------------------------	----------------

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

	Libero	Occupato
Appartamento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],		dalla proprietaria [REDACTED]
Box [REDACTED] [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]		dalla proprietaria [REDACTED]
Deposito [REDACTED] [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],		dalla proprietaria [REDACTED]

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED],	[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] - Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED], pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] - Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED], pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] - Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED], pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]
Box Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],	[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] - Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED], pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] - Registro generale n.

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

			<p>[REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED],          pubblico ufficiale TRIBUNALE DI          CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED]          del [REDACTED]</p> <p><b>ATTO ESECUTIVO O          CAUTELARE - VERBALE DI          PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del          [REDACTED] - Registro generale n.          [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED],          pubblico ufficiale TRIBUNALE DI          CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED]          del [REDACTED]</p>
<p>Deposito Via [REDACTED]          [REDACTED] [REDACTED] piano          terra, foglio [REDACTED]          particella [REDACTED], sub          [REDACTED].</p>	[REDACTED] [REDACTED]	<p>Proprietà 1/2          Proprietà 1/2</p>	<p><b>ATTO ESECUTIVO O          CAUTELARE - VERBALE DI          PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del          [REDACTED] - Registro generale n.          [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED],          pubblico ufficiale TRIBUNALE DI          CIVITAVECCHIA Repertorio n.          [REDACTED] del [REDACTED]</p> <p><b>ATTO ESECUTIVO O          CAUTELARE - VERBALE DI          PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del          [REDACTED] - Registro generale n.          [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED],          pubblico ufficiale TRIBUNALE DI          CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED]          del [REDACTED]</p> <p><b>ATTO ESECUTIVO O          CAUTELARE - VERBALE DI          PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del          [REDACTED] l - Registro generale n.          [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]          pubblico ufficiale TRIBUNALE DI          CIVITAVECCHIA Repertorio n. [REDACTED]          del [REDACTED]</p>

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

<i>Descrizione:</i>				
Quesito negativo				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				NO
Contratti di locazione				NO

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

<i>Descrizione:</i>
Quesito negativo
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>
Quesito negativo

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

Quesito negativo

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

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	[REDACTED]	Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] [REDACTED] sub [REDACTED]	1/2	il [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] (Allegato n. 2-A)
	[REDACTED]		1/2	
Box	[REDACTED]	Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] [REDACTED] sub [REDACTED]	1/2	il [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] (Allegato n. 2-A)
	[REDACTED]		1/2	
Deposito	[REDACTED]	Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] [REDACTED] sub [REDACTED]	1/2	il [REDACTED] Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] (Allegato n. 2-A)
	[REDACTED]		1/2	

**Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato****- Separazione in natura e progetto di divisione:**

non necessità progetto di divisione

Lotto 1: Appartamento, [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],

Lotto 1: Box, [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],

Lotto 1: Deposito, [REDACTED] piano terra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED],

**- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):**

Vista la distribuzione e il valore dell'immobile e viste le caratteristiche fisiche distributive dell'immobile, nel momento in cui venga effettuato un frazionamento che rispetta la normativa vigente per superfici interne ed esterne, i lavori da effettuare sarebbero ingenti, in più il frazionamento del cortile e lo scorporo del box e deposito creerebbero un abbassamento del livello del valore dell'immobile, per cui effettuare un frazionamento non gioverebbe al valore dell'immobile, ma ne farebbe calare il valore, perché tecnicamente bisognerebbe effettuare dei lavori strutturali per dividere la zona soggiorno e la zona salone e creare una apertura verso l'appartamento zona tinello, perché troppo piccola come metratura per essere una unità indipendente e in più tutto lo spazio di corte che da un valore all'immobile e al box e al deposito non sarebbero facilmente frazionabili, quindi una delle due unità si ritroverebbe ad avere un valore nettamente inferiore rispetto all'altra, comunque avendo due appartamenti fundamentalmente piccoli è quindi non c'è convenienza effettuare un frazionamento.

Essendo l'altezza dell'immobile sotto la normativa, essendo l'immobile che ha avuto la concessione edilizia, nel momento in cui si effettua un frazionamento ci sarebbe la problematica che i due appartamenti non rispetterebbero l'altezza minima di legge che 2,70 m. motivo per il quale tecnicamente diventa problematico effettuare un frazionamento.

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

Unico lotto:

I beni pignorati sono vendibili in unico lotto, non necessità progetto di divisione.

Più lotti:

**8. STIMA****Quesito 8.A) - Stima degli immobili pignorati**• **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Abitazione di tipo economico [REDACTED] piano Terra Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] - [REDACTED]		mq 113,62	100% muri perimetrali 50% muri perimetrali	mq 113,62
Accessori	Portico	mq 26,46	35% fino a 25 mq l'eccedenza 10%	mq 8,90
	Corte	mq 216,56	10% fino a 25 mq l'eccedenza 2%	mq 6,33
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 128,85</b>

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

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

Si è tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze), Agenzia del Territorio tabelle OMI, Borsino Immobiliare e agenzie Immobiliari della zona.

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

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione	Val. locali	Min. 1.800,00 ÷ Max. 2.600,00	€/mq 2.200,00	<b>€/mq 1.962,50</b>
	OMI	Min. 1.600,00 ÷ Max. 2.400,00	€/mq 2.000,00	
	BI	Min. 1.284,00 ÷ Max. 2.091,00	€/mq 1.687,50	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -***Descrizione metodo:*

Il valore è stato adeguato tenendo conto che l'appartamento non è locato, (coeff. di merito 100%) è posto al piano Terra (coeff di merito -10%) di conservazione, (coeff. di merito -10%) luminoso, (coeff di merito -5%) esposizione (coeff. di merito -5%) l'edificio è stato dichiarato abitabile oltre 40 anni, (coeff. di merito 0%) il riscaldamento assente (coeff di merito -5%)

**-Valore di mercato compendio pignorato -**



Geom. [REDACTED]

[REDACTED] - 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]  
 P.IVA [REDACTED] - email [REDACTED] - pec [REDACTED]

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]	128,85	1.276,00	€ 164.413,60
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 164.414,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -</b>			
Appartamento,			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 7.000,00
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
Descrizione:			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
appartamento	€	Euro/00	
Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]	157.414,00	eurocentocinquantasettemilaquattrocentoquattordici/00	
Quota spettante all'esecuta	78.707,00	eurosettantottomilasettecentosette/00	

• **Superficie commerciale**

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Box auto [REDACTED] piano Terra Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]	mq 15,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 15,00
Accessori			
<b>Superficie commerciale</b>			<b>mq 15,00</b>

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

*Descrizione metodo:*

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

Si è tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze), Agenzia del Territorio tabelle OMI, Borsino Immobiliare e agenzie Immobiliari della zona.

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

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box auto	Val. locali Min. 875,00 ÷ Max. 1.120,00	€/mq 997,50	€/mq <b>1.127,00</b>

Geom. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Cell. + [REDACTED]

email [REDACTED]

pec: [REDACTED]

**Geom.** [REDACTED]

[REDACTED] - 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]  
 P.IVA [REDACTED] - email [REDACTED] - pec [REDACTED]

	OMI	Min. 1.000,00 ÷ Max. 1.500,00	€/mq 1.250,00	
	BI	Min. 853,00÷ Max. 1.412,00	€/mq 1.132,50	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo:*

*Il valore è stato adeguato tenendo conto che il box auto non è locato, (coeff. di merito 100%) di conservazione, (coeff. di merito -10%) luminoso, (coeff di merito 0%) l'edificio è stato dichiarato abitabile oltre 40 anni, (coeff. di merito 0%)*

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]	15,00	1.014,00	€ 15.210,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 15.210,00</b>

**- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -**

Immobile ... - Box Auto

Costo Regolarizzazione abuso **€ 4.500,00**

**- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)**

**- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -**

Box auto	€	Euro/00
Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]	10.710,00	eurodiecimilasettecentodieci/00
Quota spettante all'esecutata	5.355,00	eurocinquemilatrecentocinquantacinque/00

• **Superficie commerciale**

Immobile: Deposito [REDACTED] piano Terra Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
	mq 14,81	50 % muri perimetrali	mq 14,81
Accessori			
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 14,81</b>

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

*Descrizione metodo:*

*Si è tenuto conto delle caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale il compendio edilizio si trova, le caratteristiche costruttive, finiture lo stato di manutenzione, consistenza dell'immobile, epoca di costruzione e vetustà, aspetto esterno dell'immobile, tipo di orientamento e luminosità, affacci disponibilità di parcheggi, le caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare nelle quali l'edificio è diviso, la zona circostante, le condizioni di degrado, sia sul piano della funzionalità, integrità ed efficienza dell'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato, la consistenza globale, desunta dai rilievi-altimetrici, la conformità urbanistica e sanabilità edilizia; la*

Geom. [REDACTED]  
 C.F. [REDACTED]  
 Cell. + [REDACTED]  
 email [REDACTED]  
 pec: [REDACTED]

# Geom. ██████████

- 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. ██████████ - Cell. ██████████  
 P.IVA ██████████ - email ██████████ - pec. ██████████

<i>commerciabilità.</i>			
<i>Si è tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze), Agenzia del Territorio tabelle OMI, Borsino Immobiliare e agenzie Immobiliari della zona.</i>			
<i>La comparazione è stata fatta, ovviamente, con beni aventi stesse caratteristiche, metratura e in regime di libero mercato non soggetti a vincolo espropriazioni.</i>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Deposito	Val. locali	Min. 750,00 ÷ Max. 1.054,00	€/mq 902,00
	OMI	Min. 400,00 ÷ Max. 600,00	€/mq 500,00
	BI	Min. 507,00÷ Max. 929,00	€/mq 718,00
<b>€/mq 707,00</b>			
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>			
<i>Descrizione metodo:</i>			
<i>Il valore è stato adeguato tenendo conto che il deposito non è locato, (coeff. di merito 100%) di conservazione, (coeff. di merito 0%) esposizione (coeff. di merito -5%)</i>			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio ██████ particella ██████ sub ██████	14,81	672,00	€ 9.952,32
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 9.952,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Immobile ... - locale deposito			
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€ 0</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
Locale deposito	€	Euro/00	
Foglio ██████ particella ██████ sub ██████	9.952,00	euronovemilanovecentocinquatadue/00	
Quota spettante all'esecutata	4.976,00	euroquattromilanovecentosettantasei/00	

### Riepilogo

Lotto 1	€	Euro/00
Appartamento, Foglio ██████ particella ██████ sub ██████	157.414,00	eurocentocinquantasettemilaquattrocentoquattordici/00
Box auto, Foglio ██████ particella ██████ sub ██████	10.710,00	eurodiecimilasettecentodieci/00
Deposito, Foglio ██████ particella ██████ sub ██████	9.952,00	euronovemilanovecentocinquatadue/00
<b>Totale</b>	<b>178.076,00</b>	<b>eurocentosettantottomilasettantasei/00</b>

Geom. ██████████  
 C.F. ██████████  
 Cell. ██████████  
 email ██████████  
 pec. ██████████

Geom. [REDACTED]

[REDACTED] - 00054 Fiumicino - (Roma) - tel. [REDACTED] - Cell. [REDACTED]  
P.IVA [REDACTED] - email [REDACTED] - pec [REDACTED]

Quota spettante all'esecutata (1/2)	89.038,00	euroottantanovemilatrentotto/00
-------------------------------------	-----------	---------------------------------

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

Descrizione metodo:

Valore della nuda proprietà	Quesito negativo
-----------------------------	------------------

Fiumicino, lì 17/12/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. [REDACTED]

## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

1. VISURE CATASTALI
2. VISURA IPOTECARIA
3. INQUADRATURA TERRITORIALE GOOGLE
4. TAVOLA A PTPR - TAVOLA B PTPR – TAVOLA C
5. REGOLARIETA' EDILIZIA
6. QUOTAZIONI IMMOBILIARI
7. CERTIFICAZIONI ANAGRAFE FIUMICINO
8. ATTO DI COMPRAVENDITA
9. SOPPRALUOGHI
10. PLANIMETRIA RILIEVO APPARTAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
11. PLANIMETRIA RILIEVO BOX AUTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
12. PLANIMETRIA RILIEVO DEPOSITO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
13. PIANO REGOLATORE
14. ACCERTAMENTO USI CIVICI
15. RILIEVO DIFFORMITA' EDILIZIA APPARTAMENTO
16. RILIEVO DIFFORMITA' EDILIZIA BOX AUTO
17. RILIEVO DEPOSITO CONFORME

Il sottoscritto ha inviato la suddetta perizia in via telematica (PEC) all'avvocato del procedente avv. [REDACTED], in data 17/12/2021 lo stesso giorno per raccomandata (1) alla signora [REDACTED] in data 17/12/2021, al custode avv. [REDACTED] in via telematica (PEC), in data 20/12/2021, dando a tutti un tempo di quindici giorni per le osservazioni; non avendo ricevuto risposte o comunicazioni in merito, conferma in tutte le sue parti la relazione di CTU, che si compone di n. 28 pagine, oltre gli allegati di cui sopra.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima e gli allegati presso questo Spettabile Tribunale, in modalità telematica;

tanto in assolvimento dell'incarico conferito resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fiumicino, 04/01/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. [REDACTED]

(firmato digitalmente)

Geom. [REDACTED]  
C.F. [REDACTED]  
Cell. [REDACTED]  
email [REDACTED]  
pec: [REDACTED]