

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA:           **R.G.E. 88/2024**

PROMOSSA DA:                   **XXXXXXXX xxxx**

CONTRO:                         **XXXXXXXXXX XXXXXXXX/XXXXXXXX XXXXXXXX**

---

GIUDICE:                        **XXXX. XXXXX XXXXXXXX**

C.T.U.:                         **XXXXXXXXXX**

CUSTODE:                       **XXXXXXXXXX**

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

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

**1) 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;**

**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:**

**- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

**Nel primo 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.

Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, 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). 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.

- In terzo luogo, 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. 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, **nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato. 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** atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**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. 633/1x72 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;

**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:

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

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

c) 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; comunale;

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

**x)** 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);

**x)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico 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. 3x0, 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.3x0 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 2x febbraio 1xx5, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 3x0, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

**12) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

**13) 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;

**14) 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. x46 c.c. e dalla L.3 giugno 1x40, n. 107x;

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

**16) 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2x23 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente e dei creditori intervenuti; 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;

## DISPONE

altresì che l'esperto estimatore:

- 1) **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari
- 2) **depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche generali dello stesso ubicati nella zona d'interesse, o oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 56x bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticare, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del Tribunale.

2.1) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quaranta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 56x c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni all'invio della bozza per far prevenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

3) **depositi**, in forma telematica, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata ex art.56x c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tal fine, all'interno 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 7.2.200x (G.U. n. 47 del 25.2.200x), 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 nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

4) **Intervenga all'udienza fissata ex art.56x c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.**

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:

La sottoscritta, geom. XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a Civitavecchia (RM) il 22.06.xxxx, con studio in Civitavecchia (Rm) in Via Carlo Calisse, n. 5xa, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. 666x, era nominata dal Tribunale di Civitavecchia, Sezione esecuzioni immobiliari, nell'udienza del **03/09/2024**, quale **consulente tecnico estimatore** nel procedimento esecuzioni immobiliari, iscritto al ruolo generale al n. 88/2024 (accettazione incarico effettuato il 09/09/2024

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

Ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili, il 03/10/2024, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico, alla presenza del Custode Giudiziario, avvocato XXXXXXXXXXXX, assieme alla signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, identificata nel verbale di sopralluogo.

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono in Fiumicino (Rm) in Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX al civico n. xx, in una località nominata "Isola Sacra", zona edificata per lo più con costruzioni di tre piani, tipologia villini a schiera, buone strade di collegamento con traffico scorrevole. Il quartiere è per lo più residenziale circondato dal verde, la zona è ben urbanizzata e ben collegata, percorrendo circa 4,3 km, pari a 10 minuti d'auto, si raggiunge l'aeroporto di Fiumicino.

Nel raggio di 10 km, dai 10-15 minuti di auto, si raggiungono i centri commerciali denominati "Parco Leonardo" e centro commerciale "Da Vinci"

I compendi pignorati fanno parte di un palazzina di tre piani, dove al piano seminterrato ci sono le cantine, al piano terra le zone residenziali e al piano primo le soffitte. La costruzione è priva di certificato di agibilità, domanda presentata presso l'ufficio urbanistica ma non definita.

Gli immobili pignorati catastalmente sono identificati al foglio xxxx, alla particella xxxx, sub xxx graffata con sub x, identificata come A7/, i sub x e sub xx sono posti auto scoperti.

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10/09/2024	<i>accettazione incarico</i>	
	Fascicolo telematico	11/09/2024 18/09/2024 11/11/2024 18/12/2024	<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia	15/02/2025		
SISTER (Telematico)	Catasto	11/09/2024 16/0x/2024 02/10/2024 05/10/2024	<i>planimetria, visura catastale storica, visura catastale analitica, elaborato planimetrico, elenco fabbricato, estratto di mappa</i>	<i>All. 01</i>
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	15/09/2024	<i>Stralcio visione aerea, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx n. xx Fiumicino</i>	<i>All. 02</i>
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali Tavola A</i>	15/09/2024	<i>Paesaggio degli insediamenti urbani. Area Urbanizzata</i>	<i>All. 03</i>
	<i>Ricerca vincoli territoriali Tavola B</i>	15/09/2024	<i>Vincoli dichiarativi Lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Art. x NTA</i>	<i>All. 03</i>
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
<i>COMUNE DI FIUMICINO</i>	Urbanistica	<i>P.D.C. n. xxx/2005 e D.I.A. prot. xxxxx/2006</i>	<i>All. 04 All. 05</i>	
<i>COMUNE DI FIUMICINO</i>	Usi Civici	<i>L'area non è soggetta al vincolo degli usi civici come da verbale protocollo 32217 del 29/05/2003</i>	<i>All. 06</i>	
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare		<i>Conservatoria visure ipotecarie degli immobili aggiornate al 24/01/2025</i>	<i>All. 07</i>
	Locazioni		<i>Immobile non locato</i>	
ANAGRAFE	Anagrafe e stato civile		<i>Certificato stato di famiglia, residenza, estratto matrimonio-stato civile</i>	<i>All.08</i>
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Ultraventennale		<i>atto di compravendita rep. xxxx_1xx2</i>	<i>All.09</i>
	Atto Ultraventennale		<i>atto di compravendita rep. xxxxx_1xx2</i>	<i>All.10</i>
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>COMUNE FIUMICINO LOCALITA' ISOLA SACRA</i>	Sopralluogo presso gli immobili	03/10/2024 ore 16:45 alle ore 18:00	<i>Positivo</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	11/03/2025 ore 10:30		

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico, richiesta proroga dei termini</i>	Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	Si	All.22

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

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

###### Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	DAL 27/03/1982 AL 17/05/2024		<i>I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile, risalenti sino ad un atto di acquisto originario che è stato trascritto il 03/04/1982, data antecedente alla trascrizione del pignoramento.</i>
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

###### Quesito 1.B) 1.G)

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

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

Gli immobili pignorati sono in Fiumicino (Rm), Località Isola Sacra, distinti al catasto urbano, al foglio XXXX p.la XXXX sub x}xxx, sub x e sub xx, in Via XXXXXX XXXXXXXXXXXX n. xx.

#### TRASCRIZIONI

##### 27/03/1982

Atto notarile, dott. XXXXXX XXXXX, notaio in Roma, atto di compravendita, repertorio n. xxxx raccolta xxxx del 07/05/XXX

###### a favore:

**XXXXXXX XXXXX**, nato il 31/0x/xxxx, a Rocca San Felice (AV), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 1/2

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata il 23/07/xxxx, a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 1/2

###### contro:

**XXXXXXX**, nato il 17/0x/xxx, Santa Croce di Magliano (CB), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**XXXXXXXX**, nata il 12/01/xx, Santa Croce di Magliano (CB), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX,

**Immobile:**

terreno in Fiumicino distinto catastalmente al foglio XXXX, p.lla 126

**Trascritto** il 03/04/1982, Roma 1 al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxx  
(vedi allegato 0x)

**07/05/1982**

Atto notarile, dott. XXXXXXXXXXX, notaio in Roma, atto di compravendita, repertorio n. xxxxx del 07/05/xxxx

**a favore:**

**XXXXXX XXXXX**, nato il 31/0x/xxxx, a Rocca San Felice (AV), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 1/2

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata il 23/07/xxxx, a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 1/2

**contro:**

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata il 10/05/xxx, a Cellere (VT), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato il 02/0x/xxxx a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata il 21/01/xxxx a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata il 07/10/xxxx a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

**Immobile:**

terreno in Fiumicino distinto catastalmente al foglio XXXX, p.lla xx4

**Trascritto** il 2x/05/xxxx, Roma 1 al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxx.  
(vedi allegato 10)

**17/03/2005**

Atto notarile, dott. XXXXXXXXXXX, c. f. XXXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Roma, atto di compravendita, repertorio n. xxxx, raccolta xxxx del 17/03/xxxx,

**a favore:**

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato il 05/xx/xxxx, a Villanova del Battista (AV) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota 1/1

**Contro**

**XXXXXX XXXXX**, nato il 31/0x/xxxx, a Rocca San Felice (AV), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 1/2

**XXXXXXXXXXXXXX**, nata il 23/07/xxxx, a Roma (Rm), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota di 1/2

**Immobile:**

terreno in Fiumicino distinto catastalmente al foglio XXXX, p.lla xxx e p.lla xxx

**Trascritto** il 2x/05/xxxx, Roma 1 al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxx.  
(vedi allegato xx)

**05/07/2011**

Atto notarile, dott. XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Roma, atto di compravendita, repertorio n. xxxxx, raccolta xxxxx del 05/07/xxxx

**a favore:**

**XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**, nato il 1x/xx/xxxx, a Alatri (FR) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà quota 1/2

**XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**, nata il 1x/05/xxxx, a Roma (Rm) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà quota 1/2

**Contro**

**XXXXXXXXXXXXXX**, nato il 05/xx/xxxx, a Villanova del Battista (AV) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà per la quota 1/1

**Immobile:**

appartamento in Fiumicino (RM), distinto al foglio XXXX alla particella XXXX sub x}501, posto auto sub x e posto auto sub xx

**Trascritto** il 07/07/xxxx, Roma al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxxx.  
(vedi allegato 12)

## ISCRIZIONI

### IPOTECHE:

**07/07/2011**

Ipoteca volontaria

Atto notarile, dott. XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Roma, nascente da garanzia di mutuo condizionato (capitale €. 198.497,54 totale €. 396.995,00 per la durata di 30 anni), repertorio n. xxxxx/xxxx del 05/07/xxxx

**a favore:**

Banca Popolare di Novara SPA, sede Novara, c.f. xxxxxxxxx, creditore ipotecario, (domicilio ipotecario eletto a Novara Via Negroni n. 12), per diritto di proprietà per la quota 1/1

**contro:**

XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 1x/xx/xxxx, ad Alatri (FR) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà quota 1/2

XXXXXXXX XXXXXXXX, nata il 1x/05/xxxx, a Roma (Rm) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà quota 1/2

**Immobile:**

appartamento in Fiumicino (RM), distinto al foglio XXXX alla particella XXXX sub x}501, posto auto sub x e posto auto sub xx

**Iscrizione** del 07/07/xxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxxxx.

N.B. a margine risulta annotazione ad iscrizione n. xxxxx del 14/12/xxxx derivante da surrogazione (vedi allegato)

**14/12/20xx**

Ipoteca volontaria,

Atto notarile, dott. Xxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Roma, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/12/20xx, (capitale €. 60.000,00 totale €. 120.000,00 per la durata di 30 anni) repertorio n. xxxxx raccolta xxxx

**a favore:**

Banca di Credito Cooperativo di Roma-Società Cooperativa con sede in Roma, c.f. XXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto a Roma Via Sardegna n. 12x), per diritto di proprietà per la quota 1/1

**contro:**

XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 1x/xx/xxxx, a Alatri (FR) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà quota 1/2

XXXXXXXX XXXXXXXX, nata il 1x/05/xxxx, a Roma (Rm) c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà quota 1/2

**Immobile:**

appartamento in Fiumicino (RM), distinto al foglio XXXX alla particella XXXX sub x}xxx, posto auto sub x e posto auto sub x

**Iscrizione** del 14/12/xxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxx.

### PIGNORAMENTI:

**16/05/xxxx**

Atto Giudiziario, Verbale pignoramento immobili del 22/04/xxxx repertorio n. xxxx, emesso dal Tribunale di Civitavecchia, c.f. XXXXXXXXXXX, con sede di Civitavecchia, richiedente xxxxxxxx c.f. xxxxxxxx

**a favore:**

xxxxxxxxxxxx, sede di Conegliano (TV) c.f. xxxxxxxx di diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro:**

XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il xx/xx/xxxx, a Alatri (FR) c.f. xxxxxxxxxxxx, piena proprietà quota 1/2

XXXXXXXX XXXXXXXX, nata il 1x/05/xxx, a Roma (RM) c.f. xxxxxxxxxxxx, piena proprietà quota 1/2

**Immobile:**

appartamento in Fiumicino (RM), distinto al foglio XXXX alla particella XXXX sub x}xxx, posto auto sub x e posto auto sub x <b>Trascritto</b> il 16/05/xxxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxx. <span style="float: right;">(vedi allegato 7)</span>	
<b>SEQUESTRI:</b>	NO
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>	NO
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b>	NO
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>	

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

PROPRIETÀ'	PROPRIETÀ' AL VENTENNIO
<b>Esecutati:</b> XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 1x/xx/xxx, a Alatri (FR) c.f. xxxxxxxxxxxx, piena proprietà quota ½, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata il 1x/05/xxxx, a Roma (RM) c.f. xxxxxxxxxxxx, piena proprietà quota 1/2	No
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> <b>05/07/2011</b> <b>I signori</b> XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il 1x/xx/xxx, a Alatri (FR) c.f. xxxxxxxxxxxx, stato civile libero, e la signora XXXXXXXX XXXXXXXX, nata il 1x/05/xxxx, a Roma (RM) c.f. xxxxxxxx, stato civile libera, acquistano la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno <b>dal signor</b> xxxxxxxxxxxx, nato il 05/xx/xxxx, a Villanova del Battista (AV) c.f. xxxxxxxx, che vende il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili: appartamento in Fiumicino (RM), distinto al foglio XXXX alla particella XXXX sub xxxx, posto auto sub xx e posto auto sub xx con <b>Atto notarile</b> , dott. xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, notaio in Roma, atto di compravendita, repertorio n. xxxxx, raccolta xxxxx del 05/07/xxx <b>Trascritto</b> il 07/07/xxxx, Roma 2 al registro particolare n. xxxxxxx al registro generale n. xxxxx.	
<b>17/03/2005</b> <b>Il signor</b> xxxxxxxxxxxx, nato il 05/xx/xxx, a Villanova del Battista (AV) c.f. xxxxxxxxxxxx, acquista la piena proprietà per la quota 1/1 <b>Dai signori</b> Xxxxxx Xxxxx, nato il 31/0x/xxx, a Rocca San Felice (AV), c.f. xxxxxxxxxxxx, e signora xxxxx xxxxx, nata il 23/07/xx, a Roma (RM), c.f. xxxxxxxxxxxx, che vendono la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno Del terreno in Fiumicino distinto catastalmente al foglio XXXX, p.lla xxx e p.lla xxx, con <b>Atto notarile</b> , dott. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, notaio in Roma, atto di compravendita, repertorio n. xxxxxxxxxxx, raccolta xxxxxxx del 17/03/xxx, <b>Trascritto</b> il 2x/05/xxxx, Roma 1 al registro particolare n. xxxx al registro generale n. xxxx.	

**Quesito 1.E)**

<b>-eI – Certificato di Stato Civile:</b> <i>il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile.</i> <p style="text-align: center;"><b>Certificato stato civile, acquisito dalla sottoscritta, vedi allegato N.8</b></p>
--

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio.

*Estratto di matrimonio, acquisito dalla sottoscritta, vedi allegato N.21*

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobilie n. 1</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento in villino quadrifamiliare <b>UFFICIO</b>		
COMUNE	Fiumicino (RM) località Isola Sacra		
VIA / CIVICO	Via XXXXXXX XXXXXXXXX n. XX		
PIANO/INTERNO	Piano interrato, piano Terra e piano primo interno 4		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	<b>Piano S1</b>		
	*Cantina (utilizzata come camera da letto)	mq	16,34
	*Cantina (trasformata in bagno)	mq	5,51
	disimpegno	mq	2,79
	Vano sottoscala	mq	1,45
	<b>Piano Terra</b>	mq	
	*Ufficio ( utilizzato come angolo cottura/soggiorno)	mq	25,75
	bagno	mq	3,57
	<b>Piano Primo</b>	mq	
	*Soffitta (utilizzata come camera da letto)	mq	17,42
	Ripostiglio sottotetto h < m.1:20	mq	7,64
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>mq</b>	<b>80,47</b>

<b>Accessori dell'immobile</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
Area esterna	mq	22,18

**NB.** Le superfici indicate con l'asterisco (\*) riguardano locali che sono difforni dal titolo edilizio autorizzativo

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**      Planimetria (allegato n. 13) e foto (allegato n. 14)

**CONFINI**

ad est con sub 6, a sud con sub 6 e sub 5, ad ovest con sub 3, a nord sub x sub 10 e sub 12 (B.C.N.C.)

**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXXX	xxx	x}xxx	2	A/7	5	2,5 vani	Totale: mq 51 Escl. aree scoperte: mq 51	€ 406,71

Indirizzo: Fiumicino, Via XXXXXXX XXXXXXXXX n. XX, interno 4 piano Terra

**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'immobile pignorato consiste in un appartamento suddiviso su tre piani, piano interrato, piano terra (rialzato), piano primo. Al piano interrato si trovano, un disimpegno, un bagno, una camera da letto con un ripostiglio (sotto la scala che accede al piano terra). Al piano terra, (rialzato) c'è l'angolo cottura e il bagno. Al piano primo una camera da letto ed un ripostiglio. Le scale di collegamento ai due livelli sono in muratura a rampa, con configurazione ad L, comode e facilmente percorribili. Completa l'appartamento una zona esterna, pavimentata e recintata con muri alti m. 1,00, che garantiscono la privacy.

Internamente, l'appartamento si trova in uno stato di conservazione buono. In tutti gli ambienti il pavimento è in medesimo, in gres porcellanato effetto cotto color corallo. Il rivestimento dei bagni è uguale sia per tipologia, colore e materiale, le pareti sono piastrellate fino ad una altezza di circa m 2,10, in ambedue ci sono tutti i sanitari con doccia. Entrambi i bagni hanno la finestra. Tutte le pareti dell'appartamento, sono intonacate e tinteggiate di bianco, si trovano in buono stato, non presentano tracce di umidità. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con rivestimento in legno a vetro doppio; quasi tutte le finestre sono dotate di inferriate antintrusione, è esclusa la finestra al piano terra, quella accanto alla finestra del bagno, che è l'unica dotata di persiane. Il portoncino d'ingresso è del tipo

blindato con spioncino, le porte interne sono di legno, a due specchi, quella del bagno al piano terra, ha il verso dell'apertura che da nella zona esterna e non verso il bagno, ciò garantisce più spazio all'interno del bagno. L'appartamento ha la produzione dell'acqua calda, l'impianto di riscaldamento e di raffreddamento, alimentati dalla caldaia (impianto autonomo) che è posizionata all'esterno, sulla parete di proprietà, sopra al proprio posto auto scoperto, sub x. Entrando nell'appartamento ci si trova in una zona living open space, sulla sinistra c'è l'angolo cottura e sulla destra il bagno, di fronte zona giorno e la scala in muratura con gradini in granito colo rosa-salmone, la ringhiera è di ferro. Una rampa della scala, porta al piano superiore e l'altra al piano inferiore. Al piano seminterrato c'è un piccolo disimpegno con finestra, dove si può accedere in due vani, uno adibito a bagno e l'altro utilizzato come stanza da letto, in quest'ultima c'è un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Si precisa che i vani al piano seminterrato hanno tutti la finestra, del tipo con apertura a vasistas e posizionate in alto, subito sotto il soffitto, anche se non è comoda la loro apertura, garantiscono l'aerazione e l'entrata della luce solare. Al piano primo troviamo un unico vano, di forma regolare, con finestra, è un sottotetto con altezze che variano fino a ridursi gradualmente sino all'intradosso del solaio di calpestio. La zona più bassa, per un'ampiezza di m. 1,50 è chiusa, ha una piccola porta ed è utilizzata come ripostiglio.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'ingresso principale è su Via XXXXXXX XXXXXXXX, civici x/x, con cancello su misura, carrabile, in ferro con motivo personalizzato, a due ante, elettrico, si apre sul vialetto condominiale, pavimentato con pietra naturale di forma irregolare color grigio, la proprietà pignorata si trova sulla sinistra, primo cancello pedonale in ferro, anche esso con motivo personalizzato. Entrando ci si immette in zona recintata da muretti con altezza m. 1,x0, un cortiletto di mq. 22,00 con lo stesso pavimento condominiale, l'area presenta punti luce per illuminazione notturna. L'entrata all'appartamento è costituita da una scala in ferro con gradini di marmo di travertino. Sopra il portoncino d'ingresso c'è una tettoia che ripara dagli agenti atmosferici, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato esternamente è in ottime condizioni di manutenzione.

<b>Immobile n. 2</b>	<b>Tipo : Posto auto scoperto</b>							
COMUNE	Fiumicino (RM) località Isola Sacra							
VIA / CIVICO	Via XXXXXXX XXXXXXXX n. xx							
PIANO/INTERNO	interno A Piano T							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Posto auto scoperto						mq	7,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq</b>	<b>7,00</b>	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetria (allegato n. 13) e foto (allegato n. 14)				
CONFINI								
ad est con sub 12 (B.C.N.C.), a sud con sub 502, ad ovest con sub 4, a nord con sub 12 (B.C.N.C.).								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXXX	XXX	x	2	C/6	1	7,00 mq	Totale: mq 7,00	€ 31,09
Indirizzo: Fiumicino, Via XXXXXXX XXXXXXXX n. xx, posto auto interno A piano terra								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Il Posto auto, si trova all'interno dell'area cortilizia, area recintata con muri alti m. 1,x0, non è rilevabile fisicamente, perché sul posto, non ci sono strisce bianche disegnate a terra o numerazione, si può individuare dall'elaborato planimetrico, si trova entrando dal cancello carrabile di Via XXXXXXXX, subito sulla destra, dopo il muro di confine con il sub 4, sotto le finestre dell'appartamento interno 4, sub x}xxx.								

<b>Immobile n. 3</b>	<b>Tipo : Posto auto scoperto</b>							
COMUNE	Fiumicino (RM) località Isola Sacra							
VIA / CIVICO	Via XXXXXXX XXXXXXXX n. xx							
PIANO/INTERNO	interno C Piano Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Posto auto scoperto						mq	11,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq</b>	<b>11,00</b>	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetria (allegato n. 13) e foto (allegato n. 14)				
CONFINI								
ad est con p.lla xxx, a sud con sub 10, ad ovest con sub 12 (B.C.N.C.), a nord con p.lla 127.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XXXX	XXX	xx	2	C/6	1	11,00 mq	Totale: mq 11,00	€ 48,86

Indirizzo: Fiumicino, Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. xx, interno C piano terra

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

Il Posto auto, si trova all'interno dell'area cortilizia, area recintata con muri alti m. 1,80, non è rilevabile fisicamente, perché sul posto, non ci sono strisce bianche disegnate a terra o numerazione, si può individuare dall'elaborato planimetrico. Di forma rettangolare, si trova entrando dal cancello carrabile di Via XXXXXXXXXXXX, in fondo sulla sinistra, oltrepassato il sub 12, (bene comune non censibile ai sub 5,8,9,10,11, area d'ingresso agli immobili).

#### Quesito 2.B)

##### Art. 10 D.P.R. 633/1x72 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Immobili, relativamente all'imponibilità IVA per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. x bis, del D.P.R. 633/1x72), la disciplina prevede l'esenzione da IVA perché si è in presenza di cessione posta in essere da privato.

**Immobil**e in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. xx, appartamento sub x}xxx, vendita non soggetta ad IVA

**Immobil**e in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. xx, posto auto sub x, vendita non soggetta ad IVA

**Immobil**e in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. xx, posto auto sub x , vendita non soggetta ad IVA

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

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

- Appartamento al piano terra, sub x}xxx, categoria A/7 classe 5, consistenza 4,5 vani , superficie catastale mq. xx, rendita catastale €. 627,50, Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. xx, interno 4 piano terra;
- Posto auto scoperto, al piano terra, sub x, categoria C/6 classe 1 , superficie catastale mq. 7,00, rendita catastale €. 31,09, Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. x, interno A piano terra;
- Posto auto scoperto, al piano terra, sub xx, categoria C/6 classe 1, superficie catastale mq. 11,00, rendita catastale €. 48,86, Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. xx, interno C piano terra.

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

**-a1:**

**-a2:**

*i dati indicati in pignoramento sono esatti nell'individuare il comune, il foglio, la particella, sub e Via, sono erronei per i sub x e sub x nell'identificazione del civico, essendo sul posto, il numero x anziché il numero x.*

*La Via e il numero civico del sub x}xxx sono esatti.*

*I suddetti dati, consentono l'individuazione dei beni pignorati.*

**-a3:**

#### Quesito 3.B)

##### Aggiornamento del catasto

**Immobil**e in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. x, appartamento al foglio XXXX, p.lla XXXX, sub x}xxx , dal sopralluogo è conforme alla visura e alla planimetria in atti, tuttavia, è necessario aggiornare il catasto per la categoria, in quanto risulta in categoria A/7 (villino) anziché in categoria A/10 (ufficio);

la planimetria è da aggiornare una volta sanate le diffomità edilizie rilevate, dopo il rilascio di regolare atto autorizzativo da parte dell'Ufficio Edilizia di Fiumicino.

**Immobil**e in Fiumicino Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. x, foglio XXXX, p.lla XXXX, sub x , C/6, la planimetria è conforme allo stato di fatto, nella visura è errato il numero civico, sul posto è il n. x anziché il n. x, come riportato.

**Immobile** in Fiumicino Via XXXXXXX XXXXXXXX n. x, foglio XXXX, p.la XXXX, sub x , C/6, la planimetria è conforme allo stato di fatto, nella visura è errato il numero civico, sul posto è il n. x anziché il n. x, come riportato.

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

La mappa censuaria del foglio XXXX della particella XXXX , è stata acquisita in modo telematico dalla sottoscritta.  
(vedi allegato n.01)

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

Nuovo Piano di PRG, approvato con delibera di Giunta n. 162/31-03-2006, il lotto ricade in zona ad attuazione "B3a" Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.

**Quesito 4.B) - CDU**

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

non necessita

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

**Regolarità edilizia:**

per edificio trifamiliare residenziale, tre monolocali, un ufficio e annessi locali accessori;  
Permesso a costruire n. x/PdC/xxx del 27/10/xxx (vedi allegato n. 04 )  
successiva D.I.A. di variante protocollo xxxx del xx/xx/2xxx (vedi allegato n. 05)  
Inizio lavori protocollo n. xxxxx del 20/12/2xxx (vedi allegato n. 15)  
fine lavori protocollo n. xxxxx del 07/12/xxxx (vedi allegato n. 16)

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

la richiesta, presentata all'Ufficio Edilizia, risulta archiviata poiché non è stata integrata entro i sessanta giorni dalla data di presentazione (vedi allegato n. 17)

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Appartamento.

Al momento del sopralluogo è stato possibile riscontrare diverse difformità sull'immobile, riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto presente nell'ultimo atto autorizzativo, DIA/2006

Al piano S1, nella cantina più piccola, si sono eseguiti dei lavori, trasformandola in bagno con doccia, mentre la cantina più grande è utilizzata come camera da letto.

Al piano terra è stato accorpato il locale deposito e il balcone creando un unico ambiente adibito ad angolo cottura e zona giorno.

Il piano primo è utilizzato come stanza da letto.

L'immobile è stato trasformato, senza titolo edilizio, da categoria A10 (ufficio) a categoria A7 (villino), apportando modifiche al piano S1 e al Piano Terra.

Il Permesso di Costruzione n.xxx/xxxxx dell'immobile approvato con Commissione Edilizia del 06/05/xxxx è legato ad un atto d'obbligo sottoscritto con il Comune per mezzo del quale la società costruttrice si obbliga " a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, dei portici e delle soffitte.... " (Allegato n. 20)

Per quanto sopra, si ritiene lo stato attuale dell'immobile non conforme a quanto autorizzato trattandosi di immobili in categoria A/10 (uffici) con piano seminterrato a destinazione d'uso cantina, il piano terra ad ufficio ed il piano primo a soffitta.

E' necessario ripristinare lo stato dell'immobile secondo il progetto autorizzato, realizzando il locale deposito e il

<p>balcone al piano terra, previa demolizione dell'angolo cottura, al piano seminterrato il ripristino della cantina con smantellamento del bagno.</p> <p>La regolarità edilizia avverrà tramite presentazione di una S.C.I.A. per ricostituzione dello stato di progetto approvato con D.I.A. protocollo n. xxxxx del xx/xx/xxxx, ripristino destinazione d'uso ad ufficio con opere quali:</p> <p>Piano S1, rimozione del bagno per ripristinare il vano cantina;</p> <p>Piano Terra, rimozione angolo cottura, creazione del locale deposito e del balcone e allungamento del pianerottolo, per l'accesso al locale deposito.</p> <p>Costi</p> <p>Abuso: cambio d'uso - non sanabile in quanto non conforme al titolo rilasciato condizionato dall'atto d'obbligo.</p> <p>Sanzione minima costo stimato €. 1.000,00 €</p> <p>Spese tecniche per la pratica edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 150,00 diritti di segreteria</li> <li>- € 150,00 di diritti d'istruttoria</li> <li>- € 75,00 presentazione DOCFA</li> <li>- € 2.950,00 costo del tecnico comprensivo di IVA + oneri professionali;</li> </ul> <p>per un totale di € 4.325,00.</p> <p>Opere di messa in pristino stato dei luoghi originario:</p> <p>Costi opere edili €. <u>12.500,00</u> (come da computo)</p> <p style="text-align: right;">Totale €. 16.x25,00</p>	
<i>Per la difformità edilizia</i>	(vedi allegato 1x)
<i>Computo metrico per opere edili</i>	(vedi allegato 1x)

### 13. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo paesaggistico</b> <i>Tavola A: aree urbanizzate del PTPR</i>		<b>X</b>
<b>Vincoli dichiarativi</b> <i>Lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Art. x NTA</i>	<b>X</b>	
<b>Vincolo di destinazione d'uso.</b> <b>(Ufficio Edilizia di Fiumicino)</b> Atto notaio dott. xxxxxxxxxxx, c. f. xxxxxxxxxxx, notaio in Roma, <b>ATTO D'OBBLIGO</b> , repertorio n. xxxxx, raccolta xxxx del 1x/07/xxxx, vincolo di destinazione d'uso ad ufficio con accessori, dell'appartamento interno 4, registrato a Roma il 1x/07/xxxx al registro particolare n. xxxxx (vedi allegato n. 20)	<b>X</b>	
<b>Vincolo artistico:</b>		<b>X</b>
<b>Vincolo storico:</b>		<b>X</b>
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		<b>X</b>
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		<b>X</b>

#### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<p><b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b></p> <p>Dall'atto di compravendita dell'immobile risulta un regolamento di condominio,, nel verbale del 03/10/20xx, l'esecutata ha dichiarato l'inesistenza di condominio; la sottoscritta non ha individuato alcuna targa affissa sul luogo d'accesso degli immobili (dove generalmente sono indicati le generalità e i recapiti di un Amministratore).</p> <p style="text-align: center;"><b>NON C'E' CONDOMINIO</b></p>
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b>

<b>Spese condominiali:</b>
<b>Altro:</b>

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

In merito agli usi civici, l'Area pianificazione del Territorio del comune di Fiumicino ha rilasciato alla CTU, copia del Verbale seduta del 10/06/1999 protocollo n. 32217 del 29/05/2003 VINCOLO NON ESISTENTE SUL TUTTO IL TERRITORIO DI FIUMICINO (vedi allegato n.06)
---

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

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

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Appartamento al piano terra, sub x}xxx, Via XXXXXXX XXXXXXXX n. x, interno 4		Dalla proprietaria di 1/2, signora XXXXXXX XXXXXXX e dalla figlia maggiorenne
posto auto, al piano terra, sub x, Via XXXXXXX XXXXXXXX n. x, interno A		Dalla proprietaria di 1/2, signora XXXXXXX XXXXXXX e dalla figlia maggiorenne
Posto auto, al piano terra, sub x, Via XXXXXXX XXXXXXXX n. x, interno C		Dalla proprietaria di 1/2, signora XXXXXXX XXXXXXX e dalla figlia maggiorenne

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

<b>Immobile</b>	<b>Intestataro</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, Via XXXXXXX XXXXXXXX x, appartamento, e due posti auto scoperti, distinti catastalmente al foglio XXXX, p.lla XXXX sub x}xxx, sub x e sub x	XXXXXXXX, nata a Roma (RM) il 1x/05/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà 1/2	<b>Atto di compravendita</b> , dott. xxxxxxxx, notaio in Roma, repertorio n. xxx/xxxx del 05/07/xxxx, trascritto il 07/07/xxxx, Roma 2, al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxx. <b>Omologa</b> di Separazione del 13/12/xxxx	Atto Giudiziario, Verbale pignoramento immobili del 22/04/xxxx repertorio n. xxxxx, emesso dal Tribunale di Civitavecchia, Trascritto il 16/05/xxxx, a Civitavecchia al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxxxx.

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

<i>Descrizione:</i> Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, Via XXXXXXX XXXXXXXX xx, appartamento, e due posti auto scoperti, distinti catastalmente al foglio XXXX, p.lla XXXX sub x}xxx, sub x e sub xx (NON C'E' CONTRATTO D'AFFITTO)				
<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati				X
Contratti di locazione				X

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

<i>Descrizione:</i> Immobile in Fiumicino Via XXXXXXX Bonocore n. x, appartamento distinto al foglio XXXX alla particella XXXX sub x xxx, posto auto sub x e posto auto sub xx, sono assegnati alla signora XXXXXXX XXXXXXX, nata a Roma (RM) il 1x/05/xxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, con verbale di separazione personale per mutuo consenso, redatto il 30/xx/xxxx Trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Fiumicino al n. xx P. 2 S. C. Vol. 1 <b>anno xxxx</b> atto acquisito dalla
---

sottoscritta.	(Allegato n. 21)
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>	
Accordo di separazione personale tra coniugi, depositato presso l'ufficio U.R.P. del Tribunale di Civitavecchia il 13/12/xxxx al n. xxx; atto acquisito dalla sottoscritta.	
	(Allegato n. 22)

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

NON NECESSITA
---------------

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

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

Notifica atto di pignoramento:		15/04/20xx		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx xx, appartamento	XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad Alatri Frosinone (RM) il 1x/xx/xxx, cf xxxxxxxxx, proprietà 1/2 XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Roma (RM) il 1x/05/xxx, c.f. xxxxxxxxxx, proprietà 1/2	foglio XXXX, p.lla XXXX sub x}xxx,	1/1	Acquisto, trascritto il 07/07/xxxx, Roma 2, al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxx.
Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx xxx, posto auto scoperto	XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad Alatri Frosinone (RM) il 1x/xx/xxx, cf xxxxxxxxxx, proprietà 1/2 XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Roma (RM) il 1x/05/xxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/2	foglio XXXX, p.lla XXXX sub x	1/1	Acquisto, trascritto il 07/07/xxxx, Roma 2, al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxx.
Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx xx, posto auto scoperto	XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad Alatri Frosinone (RM) il 1x/xx/xxx, cf xxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/2 XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Roma (RM) il 1x/05/xxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà 1/2	foglio XXXX, p.lla XXXX sub xx	1/1	Acquisto, trascritto il 07/07/xxx, Roma 2, al registro particolare n. xxxxx al registro generale n. xxxxx.

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> per le caratteristiche degli immobili, si stima un unico lotto; appartamento con pertinenze (due posti auto).
Lotto 1: immobili nel comune di Fiumicino (RM) località Isola Sacra distinti al foglio XXXX, p.lla XXXX sub x}xxx, sub x e sub x

- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> per le caratteristiche dell'immobile, si indica un lotto: appartamento con pertinenze (due posti auto). Le peculiarità, la distribuzione degli ambienti, le dotazioni degli impianti necessari a garantire la funzionalità del bene, un unico accesso, non permettono la divisione dell'immobile, soprattutto se si vuole garantire la normale destinazione mantenendo gli standard necessari ai fini dell'agibilità. IMMOBILE NON DIVISIBILE
---

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

Unico lotto:

quota pari 1/1, degli immobili nel comune di Fiumicino (RM) località Isola Sacra distinti al foglio XXXX, p.lla XXXX sub x}xxx, sub x e sub xx

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

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile in Fiumicino		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn13x/1xxx)	Sup. raggiugliata
Appartamento sub x}xxx interno 4 piano S1, Terra e Piano Primo		mq 29,78	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 35,00
Accessori	Cantina S1	mq 26,09		mq 13,50
	Cantina P1°	mq 26,67 35% h minore 2,40		
	giardino	mq 26,35 10% fino a 25 mq, eccedenza calcolata 2%		mq 2,05
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 51,00</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'intero fabbricato è diviso, la zona circostante, le condizioni di degrado, sia sul piano della funzionalità, integrità ed efficienza., la consistenza desunta dai rilievi plano-altimetrici, la conformità urbanistica e la sanabilità edilizia, la commerciabilità. Controllato l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato, 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 simili caratteristiche, metratura e in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Per l'individuazione del più probabile Valore di mercato si è proceduto attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti e ricadenti nella stessa zona di mercato. La zona di mercato, considerata per l'immobile, è nel raggio di 2,00 km rispetto all'immobile oggetto di stima, Fiumicino Località Isola Sacra, D1, appartamenti con una superficie commerciale compresa tra i 50mq e gli x0mq.

La zona **OMI** di riferimento di Fiumicino, è la zona periferica /Isola Sacra, codice di zona D1, destinazione residenziale, **uso ufficio**, periodo 1° semestre 2024. (Allegato n. 23)

Borsino immobiliare, Fiumicino, zona periferica, Isola Sacra, **uso ufficio**, periodo di riferimento dicembre 2024. (Allegato n. 24)

Per i parametri del valore su libero mercato, i risultati derivano da Agenzie che operano nel settore, quali Immobiliare.it, Idealista.it, Caasa.it. Comparabili (Allegato n. 25)

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
--------------------	------------------------	-------------------

				Prezzo unitari con arrotondamenti
UFFICIO IN VILLINO	OMI	Min. 1.300,00 ÷ Max. 1.950,00		€/mq 1.625,00
	B.I.	Min. 1.540,00 ÷ Max. 2.513,00		€/mq 2.027,00
	Val. locali	Min. 1.500,00 ÷ Max. 2.960,00		€/mq 2.730,00
<b>-Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo:</i>				
<b>Metodo di stima</b>				
I valori di riferimento di compravendite locali presi a paragone si riferiscono al mese di dicembre 2024 e al mese di gennaio 2025 nel comune di Fiumicino –				
Fascia/zona: ISOLA SACRA- (distanza degli immobili dall'immobile pignorato è entro i 2 km)				
Codice di zona: D1				
Destinazione: Terziaria, uffici				
Stato conservativo. normale				
<b>Ufficio</b>				
VALORE minimo €. 1.300,00/mq ÷ Max. €. 2.960,00/mq				
La sottoscritta, sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo, trattandosi di un ufficio che risiede in un villino trifamiliare, che si sviluppa su tre livelli, con buone rifiniture, con area esterna annessa, buono stato conservativo, in zona residenziale tranquilla, con parcheggio agevolato, per quanto sopra dichiarato e anche descritto nelle caratteristiche interne ed esterne al quesito 2.a, ritiene congruo applicare il prezzo di €/mq 2.750,00				
Immobile, superficie mq. 51 x €/mq. 2.750,00 = €. 140.250,00				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>		<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<i>Immobile in Fiumicino, Via XXXXXXX XXXXXXXX n. xx</i>		51,00	2.750,00	€. 140.250,00
<b>Valore di Mercato in cifra tonda</b>				<b>€. 140.000,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – (vedi quesito 4.E) -</b>				
<i>Immobile in Fiumicino, Via XXXXXXX XXXXXXXX n. xx</i>				€. 140.000,00
Costo Regolarizzazione abuso				€. 12.500,00
Spese tecniche				€. 4.325,00
<b>Valore di mercato</b>				€. 123.175,00
<b>Valore di mercato in cifra tonda</b>				<b>€. 120.000,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
<i>Descrizione:</i>				
<b>non ricorre</b>				

### POSTO AUTO SCOPERTO

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto	Val. locali	Min. 300,00 ÷ Max. 500,00	€/mq 400,00	€/mq 773,67
	OMI	Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.600,00	€/mq 1.350,00	
	BI	Min. 45x,00 ÷ Max. 683,00	€/mq 571,00	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato</b>				
Adeguamenti dei posti auto scoperti.				
Si adducono correzioni al valore medio di mercato dei posti auto, benché il posto auto pignorato, ha il vantaggio del parcheggio recintato, la sicurezza, la comodità di avere la macchina sempre a disposizione, si applica un valore al mq. di €. 550,00/mq, in quanto i valori sia dei valori locali che del Borsino Immobiliare sono riferiti a posto auto scoperti, i valori dell'OMI sono superiori poiché rapportati a box auto.				

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto sub x	7,00	550,00	€ 3.850,00
<b>Valore di mercato in cifra tonda</b>			<b>€ 4.000,00</b>
Posto auto sub xx	11,00	550,00	€ 6.050,00
<b>Valore di mercato in cifra tonda</b>			<b>€ 6.000,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>			
Descrizione:		<i>non ricorre.</i>	

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

<b>Descrizione metodo:</b>	
valore della piena proprietà dell'immobile € 130.000,00	
età dell'assegnataria, anni 42, tasso d'interesse ad oggi 2,50, coefficiente moltiplicatore 32 (tabella attualmente in vigore)	
valore della proprietà senza il diritto reale di godimento: € 26.000,00	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 26.000,00</b>

#### Riepilogo

<b>- Stima del valore di mercato</b>	
<b>Lotto n. 1, foglio XXXX, particella XXXX</b>	<b>Euro/00</b>
<i>Appartamento sub x}xxx</i>	€ 120.000,00
<i>Posto auto sub x</i>	€ 4.000,00
<i>Posto auto sub xx</i>	€ 6.000,00
<b>Valore lotto n. 1</b>	<b>€ 130.000,00</b>

#### Conclusioni

La sottoscritta, geometra XXXXXXxxx XXXXXX, è pervenuta "pro veritate" alla conclusione che gli immobili in oggetto, nelle condizioni descritte, possa attribuirsi i valori assegnati all'attualità.

**Lotto 1, fg. XXXX p.lla XXXX sub x}xxx, sub x e sub xx = € 130.000,00**

*(Chiusura della perizia)*

Civitavecchia, li 29/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Geom. XXXXXXxxx XXXXXX*

*(firmato digitalmente)*

*La sottoscritta ha inviato la perizia in via telematica (PEC) all'esecutata, agli avvocati e al custode, all'esecutata ha inviato raccomandata R.R., dando a tutti un tempo di dieci 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. 22 pagine, oltre gli allegati.*

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

Civitavecchia, li 15/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Geom. XXXXXXxxx XXXXXX*

*(firmato digitalmente)*

## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

1. Allegato n. 01 estratto di mappa\_visure catastali
2. Allegato n. 02 inquadramento google
3. Allegato n. 03 PTP tav A e B
4. Allegato n. 04 P.d.C- xxx/xxx
5. Allegato n. 05 DIA\_20xx
6. Allegato n. 06 usi civici
7. Allegato n. 07 visura ipocatastale aggiornata
8. Allegato n. 08 certificati anagrafici
9. Allegato n. 09 atto rep. xxx\_xxxx
10. Allegato n. 10 atto rep. xxxx\_xxxx
11. Allegato n. 11 atto rep. xxxx\_xxx
12. Allegato n. 12 atto rep. xxxxx/xxxx
13. Allegato n. 13 planimetrie
14. Allegato n. 14 doc. fotografica
15. Allegato n. 15 comun. inizio lavori
16. Allegato n. 16 comun. fine lavori
17. Allegato n. 17 richiesta di agibilità
18. Allegato n. 18 difformità edilizia
19. Allegato n. 19 computo metrico
20. Allegato n. 20 atto d'obbligo rep. xx/xxxx
21. Allegato n. 21 estratto di matrimonio
22. Allegato n. 22 accordo di separazione
23. Allegato n. 23 quotazioni OMI
24. Allegato n. 24 quotazioni Borsino
25. Allegato n. 25 comparabili immobili