

# Tribunale di Civitavecchia

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **RGE 133/2025**  
PROMOSSA DA: Amco-Asset Management Company S.P.A.  
CONTRO: Immobiliare Al Passo S.R.L. Unipersonale

---

GIUDICE: Dott.ssa Federica FERRETTI  
ESPERTO STIMATORE: Arch. Lucia Domenica SIMEONE  
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Luca VALOBRA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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)

# INDICE

<b>CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.</b> .....	3
<b>CAPITOLO 2 - PREMESSA</b> .....	5
<b>CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	5
<b>CAPITOLO 4 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.</b> .....	6
RISPOSTA AI QUESITI N. 1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO .....	7
RISPOSTA AL QUESITO N. 6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO. ....	9
RISPOSTA AI QUESITI N. 7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	11
RISPOSTA AI QUESITI N. 9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA .....	12
RISPOSTA AL QUESITO N. 11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI .....	14
RISPOSTA AI QUESITO N. 14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	15
<b>CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI</b> .....	18

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

### Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

#### QUESITO N. 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.

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

#### QUESITO N. 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).

#### QUESITO N. 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 di trascritto il...

#### QUESITO N. 5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

### Descrizione dell'immobile pignorato

#### QUESITO N. 6

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

### Storia e identificazione catastale

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

#### QUESITO N. 8

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

### Situazione urbanistica

#### QUESITO N. 9

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. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

## Titoli edilizi

### **QUESITO N. 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della 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.

## Verifica dei procedimenti giudiziari

### **QUESITO N. 11**

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## Occupazione dell'immobile pignorato e assegnazione della casa coniugale

### **QUESITO N. 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.**

## Vincoli, oneri condominiali, usi civici

### **QUESITO N. 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.

## Individuazione dei lotti

### **QUESITO N. 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 ed 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.

### **QUESITO N. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

## Stima degli immobili pignorati

### **QUESITO N. 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 9 anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o 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.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

La sottoscritta arch. Lucia Domenica Simeone, nata a Sant'Arcangelo (PZ) il 11/12/1966 e residente a Ladispoli (RM) con studio in via dei Campi Fioriti 11/C, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 20308 sezione A e all'Albo Nazionale CTU al n. 14 del 05/02/2024, proveniente dall'Albo CTU del Tribunale Ordinario di Civitavecchia al n. 6 del 28/05/2018, nominata Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 22 settembre 2025 e accettazione telematica dell'incarico del 23 settembre 2025, in accordo con il nominato Custode dott. Luca Valobra, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 1° ottobre 2025.

In data 21 novembre 2025, la sottoscritta ha depositato nel fascicolo telematico una sintetica e provvisoria relazione tecnica.

Dopo l'acquisizione degli elaborati grafici relativi al titolo edilizio, il sottoscritto ha riscontrato delle difformità a livello strutturale rispetto al titolo rilasciato, pertanto, a seguito della richiesta, in data 09/01/2026 il G.E. dott.ssa Federica Ferretti, ha autorizzato l'Esperto ad avvalersi di un ausiliario. In data 19 gennaio 2026 è stato effettuato un sopralluogo congiunto con l'ing. strutturista Katia Merli. In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto Esperto Stimatore ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico, redigendo un elaborato peritale che si compone di n. 18 pagine e n. 16 allegati.

L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
DEPOSITI TELEMATICI e RICERCHE	UFFICIO/ATTIVITÀ	Invio telematico/DATA	ESITO	ALLEGATI
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23 settembre 2025		
	Fascicolo telematico	Varie date	Consultazioni periodiche	
	Deposito perizia	18 febbraio 2026		
SISTER	Catasto	25 settembre 2025 29-30 ottobre 2025 4-28 novembre 2025	Mappe catastali Planimetrie catastali Visure catastali	ALL. A
	Conservatoria	14-15 ottobre 2025	Ispezioni ipotecarie	ALL. B
		28 ottobre 2025	Domande giudiziali e sentenza	ALL. C
	Ispezioni cartacee	22 ottobre 2025 30 ottobre 2025 4 novembre 2025 6 novembre 2025	Atti Ultraventennali	ALL. D
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	Settembre 2025		
P.T.P.R.	Ricerca vincoli territoriali	Ottobre 2025		
QUOTAZIONI	Verifica bollettini ufficiali OMI e valori locali	Ottobre 2025	Quotazioni ufficiali	ALL. E

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	ALLEGATI
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Titoli edilizi e agibilità	ALL. F
	Abusivismo edilizio	Richiesta ( <i>non evasa dall'ufficio</i> )	ALL. G
	SUAP	Assenza SCIA commerciale	ALL. H
	Patrimonio e Demanio	Attestazione assenza Usi Civici	ALL. I
CONDOMINIO	Richiesta documentazione	Regolamento condominiale, millesimi, costi di gestione e posizione debitoria	ALL. L

ATTI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
FIUMICINO	Operazioni peritali	1° ottobre 2025	Verbali di sopralluogo	ALL. M
		19 gennaio 2026	Rilievo grafico	ALL. N
		23 gennaio 2026	Elaborato fotografico	ALL. O
	Sopralluogo strutturista	19 gennaio 2026	Relazione stima strutturale	ALL. P
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	10 marzo 2026		
ALTRI ALLEGATI			Sintesi Identificativi Catastali	ALL. Q
			Descrizione lotto Unico	ALL. R

## CAPITOLO 4 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

6 di 18

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 133/2025

Esperto Stimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C – Ladispoli (RM) cell.: +393384744346 – C. F. SMNLDM66T511305M

P.I. 11349771003 – mail: [lucia.d.simeone@alice.it](mailto:lucia.d.simeone@alice.it) – PEC: [l.simeone@pec.archrm.it](mailto:l.simeone@pec.archrm.it)

**RISPOSTA AI QUESITI N. 1-2-3-4-5** ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.				
LOCALI COMMERCIALI	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Via Passo Buole 97 B-C-D-E ed F				
<b>Certificato Ipotecario Speciale</b>			X	
<b>Certificazione notarile</b>	X	Verifiche eseguite fino al 11/08/2025		Risulta completa e risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.
CERTIFICATO DI STATO CIVILE				
Trattandosi di Srl, il Custode nominato dott. Luca Valobra, ha acquisito e depositato in atti la Visura camerale della società che allo stato attuale risulta attiva.				

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
<b>IPOTECHE</b>
<p><b>FORM. 9974/44105</b> del 24/07/2008 – Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Atto del notaio Roberto Di Giovine rep. 19180/9051 del 23/07/2008 – per capitale di € 500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, durata 30 anni.</p> <p>F/Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526</p> <p>C/Mavors One S.r.l. con sede in Fiumicino (RM) C.F. 09322271009</p> <p>Immobili siti in Fiumicino (RM) 00054:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Via Passo Buole n. 97/F piano terra: Catastalmente F. 1063 p.lla 2947 sub 4;</li> <li>Via Passo Buole n. 97/D 97/E piano terra: Catastalmente F. 1063 p.lla 2947 sub 5;</li> <li>Via Passo Buole n. 97/B 97/C piano terra: Catastalmente F. 1063 p.lla 2947 sub 6.</li> </ol>
<b>PIGNORAMENTI</b>
<p><b>FORM. 35415/49114</b> del 11/08/2025 - Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili, Uff. Giudiziario Tribunale Di Civitavecchia rep. n. 1952 del 18/07/2025.</p> <p>F/Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638</p> <p>C/Immobiliare Al Passo S.r.l. Unipersonale con sede in Roma C.F. 09322281008, quota 1/1</p> <p>Immobili siti in Fiumicino (RM) 00054:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Via Passo Buole n. 97/F piano terra: Catastalmente F. 1063 p.lla 2947 sub 4;</li> <li>Via Passo Buole n. 97/D 97/E piano terra: Catastalmente F. 1063 p.lla 2947 sub 5;</li> <li>Via Passo Buole n. 97/B 97/C piano terra: Catastalmente F. 1063 p.lla 2947 sub 6.</li> </ol>
<b>SEQUESTRI</b>
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI</b>
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della Conservatoria Immobiliare, risultano le seguenti domande giudiziali.
<ol style="list-style-type: none"> <li>Domanda Giudiziale, atto del Tribunale Civile di Civitavecchia del 05/02/2009 rep. n. 1116 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 10/02/2009 al n. R.G. 7745 e al n. R.P. 3830 a favore di XXXXX XXXXX nato a Roma in data XX/XX/XXXX C.F. XXXXX, a carico di Mavors One S.r.l. con sede in Fiumicino (RM) C.F. 09322271009 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 1063 Particella 2947 Subalterno 4, NCEU Foglio 1063 Particella 2947 Subalterno 5, NCEU Foglio 1063 Particella 2947 Subalterno 6, NCEU Foglio 1063 Particella 2947 Subalterno 43.</li> <li>Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale Civile di Civitavecchia (RM) del 27/03/2009 rep. n. 2832 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 08/04/2009 al n. R.G. 21316 e al n. R.P.</li> </ol>

10922 a favore di XXXXX XXXXX nato a Roma in data XX/XX/XXXX C.F. XXXXX, a carico di Immobiliare Al Passo S.r.l. con sede in Roma C.F. 09322281008 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 1063 Particella 2947 Subalterno 4, NCEU Foglio 1063 Particella 2947 Subalterno 5, NCEU Foglio 1063 Particella 2947 Subalterno 6.

**NOTA:** Il Custode nominato dott. Luca Valobra ha acquisito presso la Conservatoria del Tribunale di Civitavecchia copia della sentenza di rigetto (Sentenza n. 386/2018 del 03/05/2018 R.G. n. 480/2009 Rep. n. 696/2018 del 10/05/2018 ([ALL. C](#)) relativa alla domanda giudiziale di cui al punto 1 riunita alla revoca della precedente domanda giudiziale di cui al punto 2. Nelle ispezioni ipotecarie e nella Certificazione notarile non risulta la cancellazione delle trascrizioni delle domande giudiziali.

#### SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

#### ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

AL SOGGETTO DEBITORE NELLA PROCEDURA, IMMOBILIARE AL PASSO S.R.L. UNIPERSONALE con sede in Roma C.F. 09322281008 è pervenuta la piena proprietà per i diritti pari a 1/1 per atto di Compravendita del Notaio Roberto Di Giovine del 05/02/2009 rep. n. 19418/9228, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/02/2009 al n. di R.G. 7489 e R.P. 3672 da MAVORS ONE SRL C.F. 09322271009 con sede in Fiumicino (RM), dei seguenti immobili di cui catastalmente: F. 1063, P.Illa 2947, sub. 4; F. 1063, P.Illa 2947, sub. 5; F. 1063, P.Illa 2947, sub. 6.

La particella 2947 suddivisa negli attuali subalterni 4, 5 e 6, deriva dall'unione delle p.Ille 2902 e 2904 con la p.Illa 2900. A sua volta, la p.Illa 2902 ha origine dalla p.Illa 2538 (ex 2206) originariamente la 64 b; la p.Illa 2904 deriva dalla p.Illa 2203 (ex 2107 a); mentre la p.Illa 2900 trae origine dalla p.Illa 2540 (ex 2209) originariamente 158 c. Di seguito la provenienza del terreno che ha dato origine agli immobili oggetto di procedura.

A MAVORS ONE SRL C.F. 09322271009 con sede in Fiumicino (RM) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 1063 P.Illa 2904 (ex 2203) è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Roberto Di Giovine del 20/03/2007 rep. n. 18266/8266 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 18/04/2007 al n. R.G. 31856 e n. R.P. 15300 da XXXXX XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e XXXXX XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto dell'immobile.

A MAVORS ONE S.R.L. con sede in Fiumicino (RM) C.F. 09322271009 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 1063 P.Illa 2537, NCT Foglio 1063 P.Illa 2900 (ex 2540), NCT Foglio 1063 P.Illa 2902 (ex 2538), sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Roberto Di Giovine del 20/03/2007 rep. n. 18265/8265 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 18/04/2007 al n. R.G. 31855 e n. R.P. 15299 da Mavors S.r.l. con sede in Fiumicino (RM) C.F. 07451011006 per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e XXXXX XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto.

A MAVORS S.R.L. con sede in Fiumicino (RM) C.F. 07451011006 per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà gli immobili NCT Foglio 1063 P.Illa 2537, NCT Foglio 1063 P.Illa 2540 (ex 2209), NCT Foglio 1063 P.Illa 2538 (ex 2206) sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Roberto Di Giovine del 27/03/2003 rep. n. 14089 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 08/04/2003 al n. R.G. 15109 e n. R.P. 10034 da XXXXX XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà.

A XXXXX XXXXX nato a Roma in data XX/XX/XXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, e a XXXXX XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto gli immobili NCT Foglio 1063 P.Illa 2209 (ex 158 c), NCT Foglio 1063 P.Illa 2206 (ex 64 b), NCT Foglio 1063 P.Illa 2203 (ex 2107 a) sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Giuliano Pelosi del 02/10/1991 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 08/10/1991 al n. R.G. 81422 e n. R.P. 45615 da XXXXX XXXXX nato in Stati Uniti D'America in data XX/XX/XXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

**NOTA:** Dallo studio della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate tramite il portale SISTER è emerso quanto segue: nell'atto notarile redatto dal Notaio Roberto Di Giovine in data 27/03/2003 rep. n. 14089 viene indicata la vendita delle part.Ille 2537-2538 e 2540 da XXXXX XXXXX alla Mavors S.r.l. *come pervenuto con espresso riferimento ai titoli di*

provenienza. Tuttavia, né nel corpo dell'atto né nella relativa trascrizione viene specificato che la cessione è limitata alla sola nuda proprietà, elemento invece riportato nella certificazione notarile presente in atti (pag. 4). Successivamente nell'atto di compravendita stipulato dallo stesso Notaio in data 20/03/2007 rep. n. 18265/8265 con cui la società Mavors One Srl acquista le part.lla 2900 (ex 2540) e 2902 (ex 2538) viene chiaramente indicato che la stessa acquisisce:

- dalla Mavors S.r.l. la piena nuda proprietà
- da XXXXX XXXXX l'usufrutto generale vitalizio.

#### ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

ATTO di DONAZIONE accettata del Notaio Giuliano Pelosi del 02/10/1991 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 08/10/1991 al n. R.G. 81422 e n. R.P. 45615, atto ultraventennale relativo alla p.lla 2904.

ATTO di COMPRAVENDITA del Notaio Roberto Di Giovine del 27/03/2003 rep. n. 14089 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 08/04/2003 al n. R.G. 15109 e n. R.P. 10034, atto ultraventennale relativo alle p.lle 2540 e 2538.

#### ALTRE FORMALITÀ

-----

### RISPOSTA AL QUESITO N. 6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in n. 3 unità a destinazione commerciale ubicate nel Comune di Fiumicino (RM). Le tre unità immobiliari prevedevano un ingresso autonomo e ciascuna doveva essere dotata di un proprio servizio igienico. In sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato che le suddette unità, risultano invece accorpate in un unico ambiente con un blocco servizi costituito da due bagni.

DESCRIZIONE LOCALI COMMERCIALI		
COMUNE	Fiumicino (RM)	
VIA/CIVICO/PIANO	Via Passo Buole n. 97 B - C - D - E ed F, P.T.	
da CATASTO e da TITOLO EDILIZIO		
Immobili	Superficie catastale	
Sub 4 (negozio con antibagno e n. 2 wc)	Mq 73	
Sub 5 (negozio con antibagno e n. 2 wc)	Mq 77	
Sub 6 (negozio con antibagno e n. 2 wc)	Mq 77	
da SOPRALLUOGO		
Immobile	Superficie lorda	
Locale unico (sub 4, sub 5 e sub 6)	Mq 218,43	
<b>Pertinenze</b>	Area scoperta/assimilabile	Mq 20,60

DATI CATASTALI ATTUALI SUB 4								
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Z. cens.	Consistenza	Sup. catastale	R. Catastale
1063	2947	4	C/1	8	2	59 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	€ 1.563,16
<b>Indirizzo:</b> Via Passo Buole n. 97 F Piano T								
<b>Confini:</b> il locale confina con il sub 5, su due lati con la proprietà condominiale, con la proprietà comunale, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI SUB 5								
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Z. cens.	Consistenza	Sup. catastale	R. Catastale
1063	2947	5	C/1	8	2	63 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	€ 1.669,14
<b>Indirizzo:</b> Via Passo Buole n. 97 D-E Piano T								
<b>Confini:</b> il locale confina con il sub 4, con la proprietà condominiale, con il sub 6, con la proprietà comunale, salvo altri.								

**DATI CATASTALI ATTUALI SUB 6**

Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Z. cens.	Consistenza	Sup. catastale	R. Catastale
1063	2947	6	C/1	8	2	63 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	€ 1.669,14

**Indirizzo:** Via Passo Buole n. 97 B-C Piano T

**Confini:** il locale confina su due lati con la proprietà condominiale, con il sub 5, con la proprietà comunale, salvo altri.

PLANIMETRIA DI RILIEVO

**ALL. N** - Elaborato grafico - Rilievo del 1° ottobre 2025

RILIEVO FOTOGRAFICO

**ALL. O** - Elaborato fotografico - Rilievo del 1° ottobre 2025

**CARATTERISTICHE INTERNE**

I locali commerciali oggetto di esecuzione sono posti al piano terra di un fabbricato ubicato in via Passo Buole 97 B, C, D, E ed F nel Comune di Fiumicino e sono distribuiti su un unico livello. In fase di sopralluogo si è riscontrato che i locali sono stati accorpati tra loro e costituiscono ad oggi un unico locale con accesso dal civico 97/E. L'ingresso risulta unico e quindi in difformità rispetto ai tre ingressi previsti nel titolo edilizio e contempla più vetrine su strada. La descrizione di seguito riportata pertanto non corrisponde al titolo edilizio, ma alla situazione riscontrata in fase di sopralluogo. Dall'ingresso si accede ad un piccolo disimpegno che conduce a destra ad un ampio locale adibito a magazzino, mentre a sinistra sono distribuiti lungo un corridoio centrale, la sala corsi, 5 uffici e un blocco servizi costituito da due bagni di cui uno dotato di doccia, entrambi adiacenti ad un locale spogliatoio, ad eccezione dei tramezzi dei bagni e alcune pareti del locale spogliatoio in muratura, le altre tramezzature interne sono state realizzate in cartongesso.

Le finiture interne sono di tipo civile: pareti tinteggiate in tutti gli ambienti, rivestimento in ceramica nei servizi igienici, pavimentazione in grès; le porte interne sono in legno, gli infissi così come le porta-finestre sono in pvc con vetro singolo, protetti da grate metalliche su tutti gli accessi e le finestre. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile è da considerarsi discreto, ma necessita di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di un sistema autonomo di riscaldamento e raffrescamento mediante condizionatori alimentati da pompa di calore e un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico, sottotraccia/a vista, è centralizzato con quadro generale unico per tutti i locali ubicato in un locale adibito a sala corsi. È presente un impianto antincendio con rete di idranti interni e uscita di sicurezza. L'attuale occupante ha trasmesso al sottoscritto la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, che pertanto risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

**NOTA:** Si fa presente che a seguito di una comunicazione ricevuta dall'occupante dell'immobile in data 22/01/2026, si è venuti a conoscenza che l'approvvigionamento idrico dei locali era stato interrotto da qualche giorno. Contestualmente è stato comunicato che precedentemente l'erogazione era garantita mediante derivazione proveniente da un contatore intestato ad un altro condomino che, con accordi verbali, aveva concesso tale derivazione al proprietario degli immobili. Il sottoscritto congiuntamente al Custode giudiziario, il 23/01/2026 ha effettuato un sopralluogo verificando l'assenza dell'erogazione idrica e la mancanza del contatore, per cui si rende necessario l'intervento da parte di un tecnico ACEA ATO 2 ai fini della formulazione di un preventivo per l'eventuale realizzazione dell'allaccio idrico. Il G.E. in data 16/02/2026 ha autorizzato la società occupante attualmente l'immobile ad effettuare una richiesta di preventivo alla società ACEA per la realizzazione dell'allaccio all'impianto idrico ed alla installazione di apposito contatore, a propria cura e spese.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

I locali oggetto di stima sono ubicati al piano terra di un fabbricato situato in zona periferica del Comune di Fiumicino (RM), in località Isola Sacra, area urbanizzata e dotata dei principali servizi pubblici e privati. I locali sono dotati di quattro ampie vetrine con affaccio su un'area destinata a parcheggi pubblici e due ulteriori vetrine laterali, garantendo un'adeguata visibilità commerciale. L'edificio realizzato nel 2007, esternamente si presenta in buone condizioni manutentive.

**MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Risulta costituito il condominio amministrato dallo Studio Natalini, di cui i seguenti millesimi:

TAB. A/PROPRIETA' GENERALE

Foglio	P.IIa	Sub.	Millesimi
1063	2947	4	28
1063	2947	5	27
1063	2947	6	27
TOTALE MILLESIMI			<b>82</b>

**CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972  
VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8 e 8 ter lettera C) del DPR 633/72, come modificato dalla legge 248 del 4 agosto 2006, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni, la vendita è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

**RISPOSTA AI QUESITI N. 7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

-----

**DIFFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Nella descrizione dell'atto di pignoramento risultano in via Passo Buole:

- Al civico 97/F, al P.T. un locale con antibagno e bagno - F. 1063, part.IIa 2947, sub. 4
- Al civico 97/D - 97/E, al P.T. un locale con antibagno e bagno - F. 1063, part.IIa 2947, sub. 5
- Al civico 97/B - 97/C, al P.T. un locale con antibagno e bagno - F. 1063, part.IIa 2947, sub. 6

I dati indicati nel pignoramento individuano i singoli beni che però allo stato attuale risultano tutti accorpati in un unico locale.

**ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE**

La mappa catastale non risulta depositata nel fascicolo telematico ed è stata acquisita da codesto esperto, l'immobile risulta correttamente inserito.

**AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

Le visure catastali risultano conformi al titolo edilizio rilasciato, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi ad eccezione della planimetria relativa al sub 5 che presenta le seguenti difformità rispetto al progetto approvato: sulla facciata sud risultano catastalmente due finestre nei bagni e una vetrina su un muro perimetrale, bucatore non presenti nel titolo edilizio, in quanto la muratura a sud, secondo il progetto assentito, non è perimetrale, ma in comune con il sub 6, pertanto non presenta aperture, inoltre, non è presente una finestra nel bagno con affaccio sulla facciata est.

Si rappresenta che le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Per l'analisi dettagliata delle opere non conformi ma sanabili e di quelle non conformi e non sanabili, si rimanda al successivo quesito n. 10. La necessaria variazione catastale potrà effettuarsi successivamente alla regolarizzazione urbanistica. L'aggiudicatario, con le modalità riportate sempre al quesito n. 10, dovrà regolarizzare urbanisticamente la fusione dei beni e successivamente provvedere all'aggiornamento catastale (nuova rappresentazione grafica) determinandone un unico identificativo. Si stima un costo per l'aggiornamento catastale pari a € 500,00, comprensivo dei costi per il tecnico che presenterà la pratica.

**TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 500,00**

(salvo maggior calcolo ogni altra sanzione e onere di competenza specifica)

## RISPOSTA AI QUESITI N. 9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

I beni ricadono in località Isola Sacra del Comune di Fiumicino, in Zona B – Mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti; Sottozona B3A: *Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa* (Art. 54.6.) del PRG adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 137 del 30/07/1999 e n. 159 del 07/10/1999 e approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 162 del 31/03/2006 e ss. Inoltre secondo il P.P.E. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 930/2005, ricade in *Zona di nuova edificazione non residenziale inserita nei comprensori da convenzionare*.

### CDU

### TITOLI EDILIZI

<u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u>	n. 31/2007 del 28/02/2007
<u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u>	n. 177/2007 del 14/09/2007 (Voltura del PdC 31/2007)
<u>AGIBILITA'</u>	Certificato n. 111/AG/2008 del 04/12/2008

### VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

#### DIFFORMITÀ EDILIZIE

In sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha accertato che le tre unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risultano di fatto accorpate in un'unica unità immobiliare, mediante la realizzazione di partizioni interne e tramezzature in cartongesso, eseguite in difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito. In sintesi sono stati riscontrati:

- Fusione delle tre unità immobiliari e di tutte le utenze;
- Assenza di due servizi igienici originari e realizzazione di un unico blocco servizi;
- Modifica delle finestrate e accessi;
- Ampliamenti con modifica della sagoma esterna.

#### SANABILITA'

Alla luce delle difformità rilevate, si ritiene che la regolarizzazione debba avvenire in forma unitaria, considerato che le unità risultano ormai accorpate sia sotto il profilo murario che quello strutturale e impiantistico. Ne consegue che la regolarizzazione dovrà essere effettuata unitariamente sia mediante la richiesta del titolo edilizio presso gli uffici comunali competenti, che mediante la regolarizzazione strutturale presso l'Ufficio Tecnico Regionale (ex Genio Civile). Tali adempimenti potranno essere eseguiti direttamente dall'aggiudicatario.

Ai fini della regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate, gli interventi possono essere distinti nelle seguenti categorie:

#### 1. Interventi non strutturali già realizzati

- Fusione delle tre unità immobiliari;
- Modifiche distributive interne e impianti;
- Modifica delle finestrate e accessi.

#### 2. Interventi strutturali

- Messa in pristino delle murature portanti oggetto di ampliamenti.

Per gli interventi strutturali, posto che l'area in cui ricade l'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico, non essendo possibile prevedere tali ampliamenti si dovrà rimuovere quanto riscontrato attualmente e ripristinare lo stato dei luoghi.

Posto in evidenza che Fiumicino dal 2003 è considerata a rischio sismico e classificata come zona 3, con obbligo di osservanza delle norme tecniche delle costruzioni comprese le verifiche strutturali, l'esperto al fine di integrare la propria competenza, si è avvalso dell'ingegnere strutturista Katia Merli, regolarmente autorizzato dal Giudice con provvedimento del 9 gennaio 2026. Dalla relazione redatta dal tecnico strutturista, allegata (**ALL. P**) alla presente relazione e a seguito di sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026, si è evidenziata la necessità di effettuare la modellazione statica della struttura originaria, con analisi strutturale *ante e post operam* per il relativo adeguamento sismico in Sanatoria all'Ufficio Tecnico Regionale.

Non risultano applicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata legge ed anche alle successive proroghe.

Sarà possibile regolarizzare le difformità rilevate mediante la presentazione di un'unica pratica edilizia, la SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001 (articolo presente nel decreto-legge n. 69 del 2024, convertito nella legge n. 105 del 2024), inserendo gli interventi di cui al **punto 1** (interventi già realizzati, qualificati come manutenzione straordinaria) e al **punto 2** (interventi strutturali) così come indicati nella relazione del tecnico strutturista ing. Merli. Questi ultimi prevedono la demolizione dell'ampliamento realizzato abusivamente e successivo ripristino dello stato dei luoghi così come previsto nel progetto assentito dall'Ente, previo *iter* urbanistico presso i competenti uffici dell'Ente, *iter* di autorizzazione delle opere strutturali in sanatoria e successivo collaudo statico, ai fini dell'acquisizione della preventiva autorizzazione sismica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Regionale competente.

#### COSTI

Di seguito si elencano i costi complessivi per tutte le regolarizzazioni previste nell'allegata relazione del tecnico strutturista ing. Katia Merli pari ad € 40.556,85 a cui vanno aggiunti, in via precauzionale € 4.055,68 (10%) in considerazione di eventuali adeguamenti richiesti in corso d'opera, per un importo complessivo pari ad € 44.601,53 così suddiviso:

1. SCIA in SANATORIA ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380 del 2001, a cura di un tecnico abilitato che dovrà provvedere a presentare la pratica urbanistica. La pratica è comprensiva sia degli interventi non strutturali già realizzati, che di quelli strutturali, così come indicati al **punto 3** della relazione del tecnico strutturista pari ad € 3.500,00. (Si evidenzia che tale importo potrebbe subire modifiche in sede di valutazione da parte dell'Ente);
2. TRASMISSIONE PRATICA ALL'UFFICIO TECNICO REGIONALE (ex Genio Civile), come indicato nella relazione del tecnico strutturista ai **punti 1-2-4**. I costi risultano pari ad € 4.000,00, salvo maggiori oneri richiesti dall'ufficio preposto per prove e lavorazioni per adeguamenti;
3. LAVORI STRUTTURALI, allestimento cantiere, adempimenti per la sicurezza, CSE, DD.LL., collaudo statico e collaudo tecnico amministrativo, così come indicato nella relazione del tecnico strutturista dal **punto 5 al punto 15**, per un importo complessivo pari ad € 33.046,85;
4. ADEGUAMENTI VARI in corso d'opera (10%) € 4.055,68.

In sintesi si avrà:

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E STRUTTURALE	€ 44.601,53
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 500,00
<b>TOTALE COSTI in cifra tonda (esclusa IVA e cassa previdenziale)</b>	<b>€ 45.000,00</b>

Tutto salvo maggiori e/o diversi costi che potranno determinarsi alla data in cui si presenteranno le pratiche, secondo l'eventuale nuova normativa sopraggiunta in materia.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

##### VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori procedimenti giudiziari.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE			
Immobile	Libero	Occupato	
Locali commerciali - Via Passo Buole n. 97 B-C-D-E ed F - P.T. - Fiumicino		L'immobile risulta occupato dalla società FLM Flash Line Maintenance S.r.l.	
POSSESSO DELL'IMMOBILE			
Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante II	Trascrizione Del Pignoramento

13 di 18

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 133/2025

**Esperto Stimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE**

Via dei Campi Fioriti 11/C - Ladispoli (RM) cell.: +393384744346 - C. F. SMNLDM66T511305M

P.I. 11349771003 - mail: [lucia.d.simeone@alice.it](mailto:lucia.d.simeone@alice.it) - PEC: [l.simeone@pec.archrm.it](mailto:l.simeone@pec.archrm.it)

		Possesso	
Locali commerciali - Via Passo Buole n. 97 B-C-D-E ed F - P.T. - Fiumicino	Immobiliare Al Passo S.R.L. Unipersonale	Atto di Compravendita del Notaio Di Giovine Roberto del 05/02/2009 rep. 19418/9228.	Trascrizione del 11/08/2025 R.G. n. 49114 R.P. n. 35415.

#### ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Custode giudiziario dott. Luca Valobra ha verificato l'esistenza di contratti di locazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione o scritture private. In fase di sopralluogo è stata consegnata dalla società F.L.M. S.r.l. copia di un contratto di locazione ad uso commerciale per la durata di un anno con inizio dal 29/11/2017 e scadenza al 28/11/2018.

#### STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Non risultano contratti di locazione attivi, ma in fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza della società F.L.M. S.r.l., che occupa gli immobili in forza di un contratto di locazione scaduto dal 2018, a fronte di un versamento di somme, a titolo di corrispettivo, pari ad € 2.000,00 mensili. Per tale motivo il G.E. con provvedimento del 4 dicembre 2025, ha determinato in € 2.553,75 mensili, l'indennità di occupazione per come quantificato dall'Esperto con specifico elaborato depositato il 25 novembre 2025. Con riferimento a tale elaborato, si riportano le conclusioni anche a risposta del presente quesito:

**Valore di stima al 2017:** € 2.553,75

**Somma corrisposta a titolo di corrispettivo:** € 2.000,00

valore di stima al 2017 > indennità di occupazione proposta

**€ 2.553,75 > € 2.000,00.**

Inoltre ai fini di rispondere al quesito l'esperto ha verificato il valore di mercato all'attualità con riferimento alle quotazioni immobiliari OMI relative al primo semestre 2025 ed i valori locali della zona in cui insistono gli immobili riscontrando che il valore di mercato all'attualità risulta leggermente inferiore rispetto al valore del canone di locazione del 2017.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
LOCALE COMMERCIALE Superficie mq 220	OMI (1° semestre 2025)	€ 8,50	€ 12,50	€ 10,50	€ 2.310,00
	VALORI LOCALI	€ 7,78	€ 16,00	€ 11,89	€ 2.615,80
<b>STIMA CANONE MENSILE</b>					<b>€ 2.462,90</b>

#### ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

L'ipotesi non sussiste in quanto trattasi di attività commerciali.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

#### VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

VINCOLO ARTISTICO	Nessuno
VINCOLO STORICO	Nessuno
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ	Nessuno
VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ	Nessuno

#### ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio di Via Passo Buole 97/G è amministrato dallo Studio Natalini che ha fornito all'Esperto le spese fisse condominiali e la posizione debitoria dell'esecutato, di seguito elencate (ALL. L):

SPESE GENERALI (totale negozio 1, negozio 2, negozio 3)	€ 1.437,37 annuali		
RATE INSOLUTE			
Annualità	Rata	Scadenza	Importo
2021	1 Rata straordinaria	15/09/2021	€ 480,00

2024	Saldo		€ 9.156,38
2025	1 rata ordinaria GEN/FEB/MAR	25/01/2025	€ 359,00
	2 rata ordinaria APR/MAG/GIU	30/04/2025	€ 359,00
	3 rata ordinaria LUG/AGO/SET	25/07/2025	€ 359,00
	4 rata ordinaria OTT/NOV/DIC	15/10/2025	€ 359,00
2026	1 rata ordinaria GEN/FEB/MAR	25/01/2026	€ 359,00
TOTALE RATE INSOLUTE al 23/01/2026			€ 11.431,38

**NOTA:** si precisa che, in data 29/01/2026, il suddetto Condominio è intervenuto nella procedura esecutiva in forza del D.l. n. 7960/2025, emesso in forma esecutiva dal Giudice di Pace di Civitavecchia il 07/12/2025 e notificato il 23/12/2025.

#### DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

L'Area Pianificazione del Territorio del Comune di Fiumicino nel Verbale della seduta della Conferenza di Servizi del 10 giugno 1999 ha attestato che *in tutto il territorio del Comune di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici.*

#### ALTRI VINCOLI

Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2, rettificato con DGR 228 del 21 aprile 2022 e DGR 670 del 2 agosto 2022:

- TAV. B Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D. Lgs 42/2004) Beni dichiarativi: *lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche* (art. 8 NTA).

### RISPOSTA AI QUESITO N. 14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

#### VERIFICA INTESATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO

Notifica atto di pignoramento: 29/07/2025

Immobili	Intestatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Locale commerciale - Via Passo Buole n. 97/B 97/C - P.T. - Fiumicino	Immobiliare al Passo S.R.L. Unipersonale	F. 1063, part.IIa 2947, sub. 6	1/1	Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/02/2009 al n. di R.G. 7489 e R.P. 3672
Locale commerciale - Via Passo Buole n. 97/D 97/E - P.T. - Fiumicino		F. 1063, part.IIa 2947, sub. 5		
Locale commerciale - Via Passo Buole n. 97/F - P.T. - Fiumicino		F. 1063, part.IIa 2947, sub. 4		

#### PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'

I locali risultano già fisicamente divisi, ma per caratteristiche dimensionali e distributive non si ritiene possibile procedere ad ulteriori frazionamenti. Come ampiamente illustrato nei precedenti quesiti, allo stato attuale i locali risultano fusi in un unico ambiente, situazione che si ritiene opportuno mantenere, per le ragioni già espresse, sia di natura tecnico-economica che urbanistica. Infatti, alla luce degli abusi edilizi rilevati e considerata la necessità di regolarizzazione, risulta più conveniente procedere con il ripristino della sola sagoma esterna dell'edificio, come da titolo edilizio originario e la regolarizzazione interna degli spazi come unico locale commerciale, così come attualmente configurato. Tale soluzione riduce significativamente i costi ed evita interventi strutturalmente più invasivi, garantendo al contempo la conformità urbanistica.

#### VENDITA DEI BENI PIGNORATI

La vendita sarà effettuata in un unico lotto d'asta formato da tre differenti sub catastali che dovranno confluire in un unico identificativo dopo l'aggiudicazione e previa regolarizzazione edilizia.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Stimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie

commerciale, assumendo come riferimento le superfici indicate nell'ultimo titolo edilizio, tenendo conto della conformazione unitaria dei locali ai fini della formazione di un unico lotto d'asta, secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138:

LOCALI COMMERCIALI: superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni;

PERTINENZE:

- ❖ Area scoperta/assimilabile – superficie calcolata al 10%;
- ❖ Spazi e superfici condominiali - in quanto indivisibili - sono già considerati nel valore unitario attribuito agli immobili ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dello stesso;

pertanto, si determina la superficie commerciale di seguito riportata:

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>IMMOBILE</b>	<b>SUP. LORDA</b> mq	<b>RAGGUAGLIAMENTO</b> (DPR n. 138/1998)	<b>SUP. RAGGUAGLIATA</b> mq
LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA	218	100% muri perimetrali	218
ACCESSORI Area scoperta/assimilabile	20,60	10%	2,06
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata mq</b>			<b>220</b>

#### METODI DI STIMA UTILIZZATI

Nell'attuale fase di criticità del mercato immobiliare italiano, si ritiene non sufficiente una valutazione basata su meri confronti con beni similari, spesso non allineati con la reale domanda del mercato. Al fine di esprimere una stima più aderente al contesto attuale, si è adottato un approccio valutativo integrato, che tenga conto sia degli aspetti comparativi sia della redditività del bene. La stima è stata quindi determinata come media tra: il VALORE DI MERCATO, ottenuto attraverso il confronto con immobili similari presenti nella stessa zona, tenendo conto delle quotazioni medie aggiornate nel primo semestre 2025 (fonte: OMI – Agenzia delle Entrate) e il VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO, calcolato sulla base del potenziale canone locativo annuo del bene e dei coefficienti di rendimento medi applicabili nella medesima area di mercato. Tale metodologia consente di considerare in modo equilibrato sia la prospettiva patrimoniale sia quella reddituale, offrendo un valore stimato più aderente alla realtà economica del momento.

#### METODO 1: VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari insistenti sull'area in cui è ubicato il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
LOCALE COMMERCIALE Superficie mq 220	OMI (1° semestre 2025)	€ 1.400,00	€ 2.000,00	€ 1.700,00	€/MQ 1.538,00
	VALORI LOCALI	€ 950,00	€ 1.800,00	€ 1.375,00	

**STIMA VALORE DI MERCATO € 338.360,00**

#### METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste l'attività commerciale, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
LOCALE COMMERCIALE Superficie mq 220	OMI (1° semestre 2025)	€ 8,50	€ 12,50	€ 10,50	€ 2.310,00
	VALORI LOCALI	€ 7,78	€ 16,00	€ 11,89	€ 2.616,00
<b>STIMA CANONE MENSILE</b>				€ 2.463,00	
Stima canone annuo				€ 29.556,00 (2.463 x 12)	
Spese manutenzione-servizi-improduttività ecc. al 25%				€ 7.389,00	

Reddito netto (canone annuo - spese)	€ 22.167,00
Tasso di capitalizzazione medio	7,395 %
<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE</b> (VC = Rn /T) <b>€ 299.750,00</b>	

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 338.360,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 299.750,00
<b>MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI</b>	<b>€ 319.055,00</b>

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e la tabella che segue e il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo.

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		COEFFICIENTE DI MERITO
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	-0,1
EDIFICIO	0 - 20 anni normale	0
POSIZIONE	Secondaria	-0,05
INDICE CORRETTIVO (1 + coefficiente di merito)		<b>0,85</b>
<b>VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA</b>		<b>€ 271.000,00</b>

#### VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

BENI	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
f. 1063 p.lla 2947 sub 4 f. 1063 p.lla 2947 sub 5 f. 1063 p.lla 2947 sub 6	220	1.232,00	<b>€ 271.000,00</b>

#### DETRAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, STRUTTURALE E CATASTALE

Regolarizzazione edilizia e strutturale	€ 44.601,53
Regolarizzazione catastale	€ 500,00
<b>Importo totale</b> in cifra tonda	<b>€ 45.000,00</b>

#### ALTRI TIPI DI DETRAZIONI

Spese condominiali insolute al 23/01/2026	€ 11.431,38
---	-------------

**NOTA:** si precisa che, in data 29/01/2026, il Condominio è intervenuto nella procedura esecutiva in forza del decreto ingiuntivo n. 7960/2025, emesso il 07/12/2025 e notificato il 23/12/2025.

Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (10%)	€ 27.100,00
---	-------------

**NOTA:** si precisa che, relativamente all'assenza dell'impianto idrico descritto nel quesito n. 6, come da richiesta del Custode nominato dott. Luca Valobra, il G.E. in data 16/02/2026 ha autorizzato la società occupante l'immobile ad effettuare una richiesta di preventivo alla società ACEA ATO 2 per la realizzazione dell'allaccio all'impianto idrico e l'installazione di apposito contatore, a propria cura e spese, salva la valutazione del preventivo proposto. Il sottoscritto in attesa dell'accettazione del preventivo da parte della società F.L.M. S.r.l. non ha inserito alcuna detrazione, riservandosi di inserire eventuali costi laddove si rendessero necessari.

#### VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

(detratti i soli costi per la regolarizzazione edilizia, strutturale e catastale)

BENI	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
f. 1063 p.lla 2947 sub 4 f. 1063 p.lla 2947 sub 5 f. 1063 p.lla 2947 sub 6	220	1.027,00	<b>€ 226.000,00</b>

## CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Copia del presente elaborato peritale completo di allegati è stato inviato a mezzo PEC al debitore esecutato, al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al Custode giudiziario in data 29 gennaio 2026 entro i termini previsti dal G.E. dando termine per eventuali note di osservazioni fino al 8 febbraio 2026. Non avendo ricevuto note di osservazione, il sottoscritto in data odierna deposita il proprio elaborato peritale completo dei seguenti allegati.

<b>ALL. A</b>	Mappa, Planimetrie e Visure Catastali	<b>ALL. I</b>	Attestazione assenza Usi Civici
<b>ALL. B</b>	Ispezioni Ipotecarie	<b>ALL. L</b>	Doc. condominiale
<b>ALL. C</b>	Domande Giudiziali e sentenza	<b>ALL. M</b>	Verbali di sopralluogo
<b>ALL. D</b>	Atti ultraventennali	<b>ALL. N</b>	Elaborato Grafico di Rilievo
<b>ALL. E</b>	Quotazioni Ufficiali	<b>ALL. O</b>	Elaborato Fotografico
<b>ALL. F</b>	Titoli Edilizi e agibilità	<b>ALL. P</b>	Relazione stima strutturale
<b>ALL. G</b>	Richiesta Ufficio abusivismo e sollecito	<b>ALL. Q</b>	Sintesi id. catastale
<b>ALL. H</b>	Assenza SCIA commerciale	<b>ALL. R</b>	Descrizione lotto unico

Ladispoli, 18 febbraio 2026

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Lucia Domenica Simeone



E=-17300

1 Particella: 2947

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0781819 del 11/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Passo Buole

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1063

Particella: 2947

Subalterno: 4

Compilata da:

Munaretto Simone

Iscritto all'albo:  
Geometri

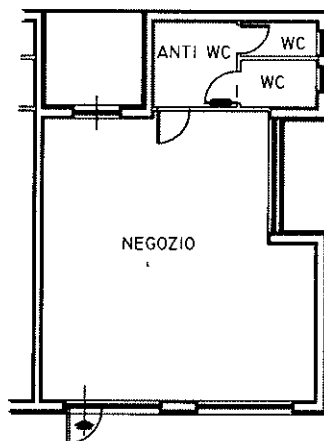
Prov. Roma

N. 8331

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
H = ML 2.90



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2025 - Comune di FIUMICINO(M297) - < Foglio 1063 - Particella 2947 - Subalterno 4 >  
VIA PASSO BUOLE n. 97F Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0781819 del 11/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Passo Buole

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1063

Particella: 2947

Subalterno: 5

Compilata da:

Munaretto Simone

Iscritto all'albo:  
Geometri

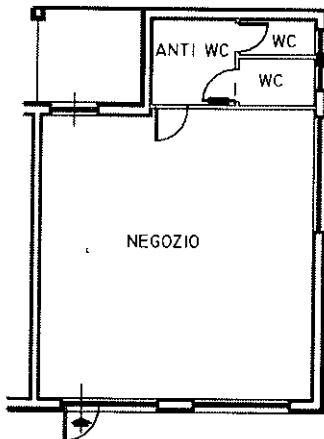
Prov. Roma

N. 8331

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
H = ML 2.90



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2025 - Comune di FIUMICINO(M297) - < Foglio 1063 - Particella 2947 - Subalterno 5 >  
VIA PASSO BUOLE n. 97D-97E Piano T

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0781819 del 11/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Passo Buole

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1063

Particella: 2947

Subalterno: 6

Compilata da:

Munaretto Simone

Iscritto all'albo:  
Geometri

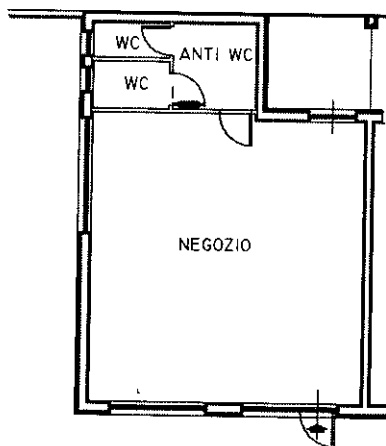
Prov. Roma

N. 8331

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
H = ML 2.90



Ultima planimetria in atti

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIUMICINO (Codice:M297)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 1063 Particella: 2947 Sub.: 4</b>

#### INTESTATO

1	IMMOBILIARE AL PASSO S.R.L. UNIPERSONALE sede in ROMA (RM)	09322281008*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>1063</b>	<b>2947</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		<b>C/1</b>	<b>8</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 73 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 1.563,16</b>	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 35/2016)	
<b>Indirizzo</b>		VIA PASSO BUOLE n. 97F Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 1063 - Particella 2947

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE AL PASSO S.R.L. UNIPERSONALE sede in ROMA (RM)	09322281008*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 35/2016)	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIUMICINO (Codice:M297)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 1063 Particella: 2947 Sub.: 5</b>

#### INTESTATO

1	IMMOBILIARE AL PASSO S.R.L. UNIPERSONALE sede in ROMA (RM)	09322281008*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>1063</b>	<b>2947</b>	<b>5</b>	<b>2</b>		<b>C/1</b>	<b>8</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 77 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 1.669,14</b>	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 35/2016)
<b>Indirizzo</b>		VIA PASSO BUOLE n. 97D-97E Piano T										
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 1063 - Particella 2947

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE AL PASSO S.R.L. UNIPERSONALE sede in ROMA (RM)	09322281008*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 35/2016)	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FIUMICINO (Codice:M297)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 1063 Particella: 2947 Sub.: 6</b>

#### INTESTATO

1	IMMOBILIARE AL PASSO S.R.L. UNIPERSONALE sede in ROMA (RM)	09322281008*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>1063</b>	<b>2947</b>	<b>6</b>	<b>2</b>		<b>C/1</b>	<b>8</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 77 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 1.669,14</b>	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 35/2016)
<b>Indirizzo</b>		VIA PASSO BUOLE n. 97B-97C Piano T										
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 1063 - Particella 2947

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE AL PASSO S.R.L. UNIPERSONALE sede in ROMA (RM)	09322281008*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 35/2016)	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



## CITTÀ DI FIUMICINO

(PROVINCIA DI ROMA)

ISPETTORATO E DISCIPLINA EDILIZIA

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ



Certificato n. 111/AG/2008

## IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dalla **MAVORS One S.r.l.** registrata in data **07.08.2008** al protocollo n. **62623**, intesa ad ottenere il certificato di Agibilità per l'immobile sito in **Fiumicino, Località Isola Sacra, Via Passo Buole 97/a/b/c/d/e/f/g/h/i/l/m** edificato su terreno distinto in catasto al foglio n. **1063**, All. **1039**, particella n. **2537-2538-2540-2203**, per il quale in data **28.02.2007** è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. **PdC/31/2007** per la **"realizzazione di un edificio a destinazione mista composto da 6 negozi, 28 uffici e 4 appartamenti previa demolizione di 2 manufatti esistenti"**, successiva voltura n. **PdC/177/07** rilasciata il **14.09.2007** e successive varianti presentate ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01 prot. n. **63794** del **18.09.2007** e prot. n. **70964** del **04.09.2008**;

Viste le dichiarazioni del richiedente;

Vista la perizia giurata del Geom. **Badassa Paolo**, iscritto all'Ordine Professionale di **Roma** con il n. **6761**, allegata alla richiesta con le quali si certifica, sotto la rispettiva e propria responsabilità quanto di seguito riportato:

- Che l'immobile è stato realizzato conformemente agli elaborati grafici allegati Permesso di Costruire n. **PdC/31/2007** del **28.02.07** e successive varianti presentate ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01 prot. n. **63794** del **18.09.2007** e prot. n. **70964** del **04.09.2008**;
- L'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- Che, in base all'art. 4 della legge 26 luglio 1965 n. 966 e all'art. 2 del D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37, non è previsto il collaudo da parte dei Vigili del Fuoco;
- Che gli impianti dell'edificio sono stati realizzati conformemente all'art. 2 della legge n. 46/90 e s.m.i.;
- Che sono state rispettate tutte le norme relative all'isolamento termico ed è stata prodotta dichiarazione di ottemperanza a quanto previsto dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal D.M. n. 1052 del 28 giugno 1977 e dal D.M. 7 ottobre 1991, ex legge n. 373/76 (art. 111-capo VI dall'art. 122 all'art. 135 del D.P.R. 380/01);
- Che per l'edificio sono state rispettate tutte le norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- Che è avvenuto il collaudo delle strutture deposito presso lo sportello unico del Comune di Fiumicino, posizione n. **Z34/4265**;
- Che l'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura come da autorizzazione apertura cavi n. **152** del **03.09.2008**;
- L'iscrizione al N.C.E.U. avvenuta con protocollo n. **RM0752945**, **RM0781781**, **RM0781819** del **05.06.2008**;
- Che la destinazione d'uso è mista **residenziale e non residenziale**.

Vista la documentazione presentata e prevista per legge;

Preso nota degli atti, documenti e certificazioni che attestano la sussistenza dei requisiti richiesti, per la suddetta costruzione, ai fini dell'agibilità;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto l'art. 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.,

Vista l'ordinanza del Sindaco n°34 del 06.06.05,

si

### CERTIFICA E AUTORIZZA

con la rinuncia, da parte del richiedente, a qualsiasi forma di rivalsa e di pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale e fatti salvi i diritti di terzi:

**USO e AGIBILITA'** per gli appartamenti e locale commerciale sito in **Località Isola Sacra, Via Passo Buole 97/a/b/c/d/e/f/g/h/i/l/m** edificato su terreno distinto in catasto al foglio n. **1063, All. 1039, particella n. 2537-2538-2540-2203**, così composto:

#### PIANO TERRA:

**6 (Sei) Locali Commerciali ognuno con w.c. e anti w.c.;**

#### PIANO PRIMO:

**4 (Quattro) Appartamenti composti ognuno da 1 (uno) soggiorno con angolo cottura, 1 (una) camera da letto, 1 (uno) bagno;**

**4 (Quattro) Uffici ognuno con bagno e 2 (due) ambienti;**

**8 (Otto) immobili a destinazione "residence" ognuno con bagno;**

#### PIANO SECONDO:

**4 (Quattro) Uffici ognuno con bagno e 2 (due) ambienti;**

**8 (Otto) immobili a destinazione "residence" ognuno con bagno;**

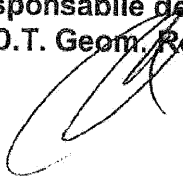
#### PIANO SERVIZI:

**8 (Otto) Locali tecnici.**

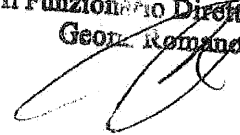
Si allega copia della perizia giurata resa ai sensi del D.P.R. 380/01 e del D.P.R. 445/00 art. 46 e seguenti, che costituisce parte integrante alla domanda di agibilità.

Fiumicino, 04/12/08

Il Responsabile del Procedimento  
F.D.T. Geom. Romano Rossi



IL DIRIGENTE ad interim  
Arch. Patrizia Di Nola  
p. II Dirigente  
Il Funzionario Direttivo Tecnico  
Geom. Romano Rossi



#### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto BANASSA POLO  
su delega del Richiedente ed in qualità di TECNICO INCARICATO  
dichiara di aver ritirato oggi 04/12/08, l'originale del presente certificato di agibilità, con l'obbligo dell'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni il cui rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE [Handwritten Signature]  
Riconosciuto con documento P.D. RM 2915375R



COMUNE DI FIUMICINO  
PROVINCIA DI ROMA

AREA EDILIZIA E MOBILITA'

PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Istanza Prot. n. 39659 del 7.06.2007

PdC/177/2007

**IL DIRIGENTE**

Vista la richiesta pervenuta in data 7.06.2007, prot. n. 39659,

Presentata dalla S.r.l. "Mavors One" con sede in Fiumicino loc. Isola Sacra Via Passo Buole, 72, c.f.: 09322271009, rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. [REDACTED] relativa alla realizzazione di progetto redatto dal Geom.

[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 8331 e in qualità di Direttore dei Lavori.

secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione di lavori di: Voltura del PdC/31/2007, relativo alla realizzazione di un edificio a destinazione mista composto da n. 6 negozi, n. 28 uffici e 4 appartamenti previa la demolizione di due manufatti esistenti, rilasciato alla S.r.l. "Mavors" con sede in Fiumicino loc. Isola Sacra Via Passo Buole, 72, c.f.: 07451011006, rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. [REDACTED] in loc. Isola Sacra Via Passo Buole s.n.c. (come da tipi allegati esclusa ogni altra opera).

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo vigente;
- Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Vista l'istruttoria tecnica dell'ufficio;
- Visto atto di compravendita Dr. Roberto Di Giovine del 20.03.2007 rep. 18265 racc. 8265 registrato a Roma il 17.04.2007;
- Vista l'ordinanza del Sindaco n. 34 del 24.02.2006.
- Vista la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Fiumicino

**Rilascia il**

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante ed inscindibile.

Alla S.r.l. "Mavors One" con sede in Fiumicino loc. Isola Sacra Via Passo Buole, 72, c.f.: 09322271009, rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. [REDACTED]

**CONDIZIONI GENERALI:**

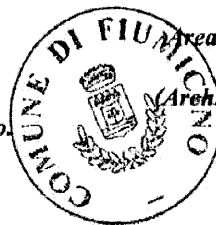
1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc., dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere, a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
10. La sostituzione dell'Impresa o della Direzione Lavori deve essere immediatamente comunicata all'Ufficio Tecnico del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.;
12. Visto l'art. 20 del D.Lgs 6.10.2004 n. 251, pubblicato sulla G.U. n. 239 dell'11.10.2004, emesso per disposizioni correttive del D.Lgs n. 276 del 10.09.2003, in materia di occupazione e mercato del lavoro, che l'art. 20 b-ter recita:.... "omissis.. trasmettere all'Amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori di cui al PdC, il nominativo delle Imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere b) e b-bis) – il "certificato di regolarità contributiva"
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 gg. dalla stessa al competente Ufficio Comunale;
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ~~28.09.2007~~... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

**Prescrizioni:** L'abitabilità potrà essere rilasciata solo dopo il completamento dei lavori di messa in sicurezza delle banchine da parte dell'Autorità Portuale; I locali del permesso stesso non potranno essere utilizzati fino alla ultimazione e al collaudo delle opere di messa in sicurezza delle banchine, con la rinuncia a qualsiasi forma di rivalsa e/o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Alle stesse condizioni del PdC/31/2007.

Dalla Residenza comunale, 14.09.2007

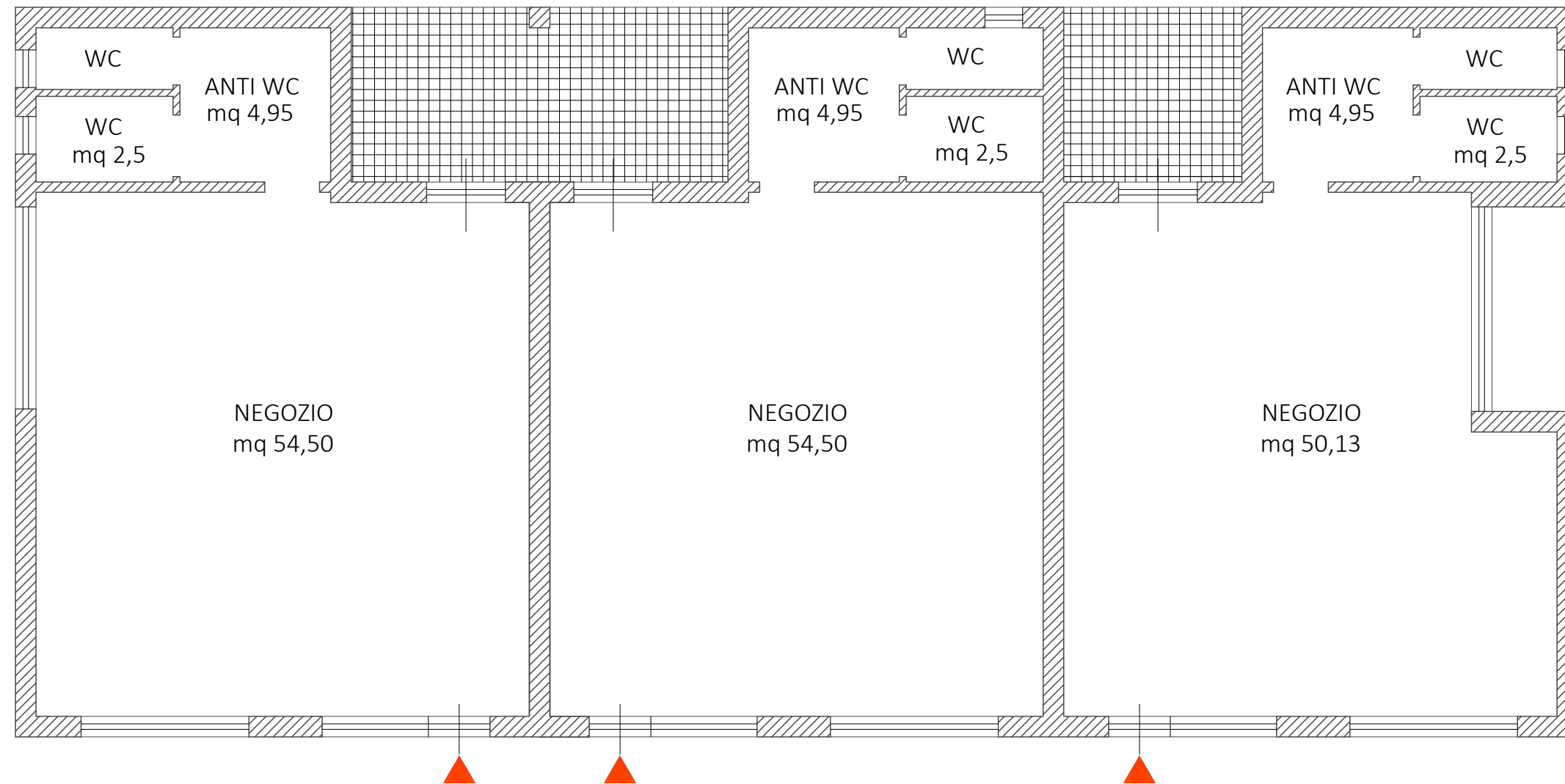
Al presente Permesso sono allegati n. \_\_\_\_\_ grafici di progetto.



Area Edilizia e Mobilità  
Il Dirigente  
(Arch. **Rolando De Stefanis**)

Il Richiedente o/o Delegato





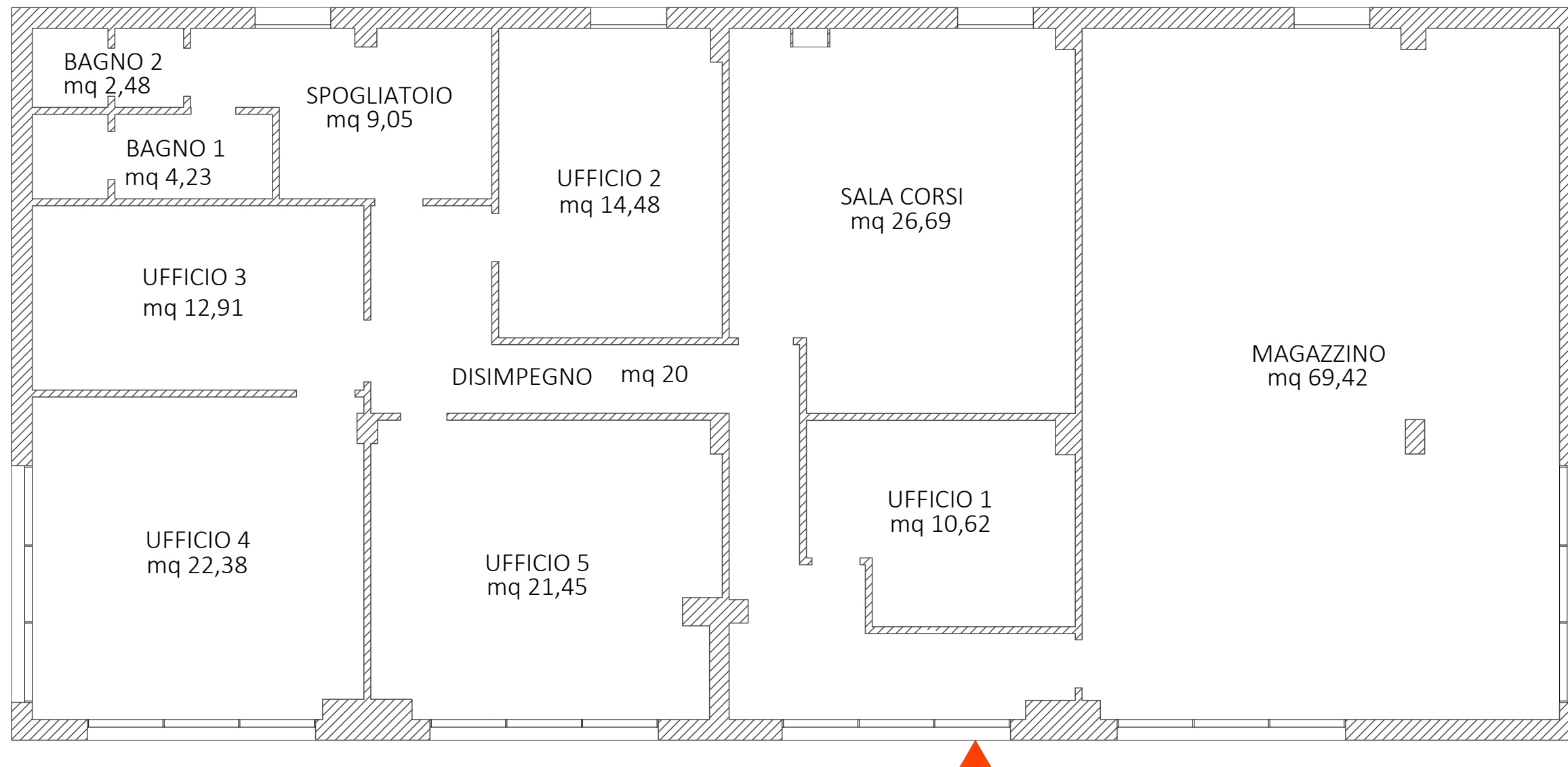
PIANO TERRA

PLANIMETRIA DI PROGETTO PdC 177/2007 (Voltura del PdC 31/2007)

Tribunale di Civitavecchia - RGE 133/2025



Scala 1:100



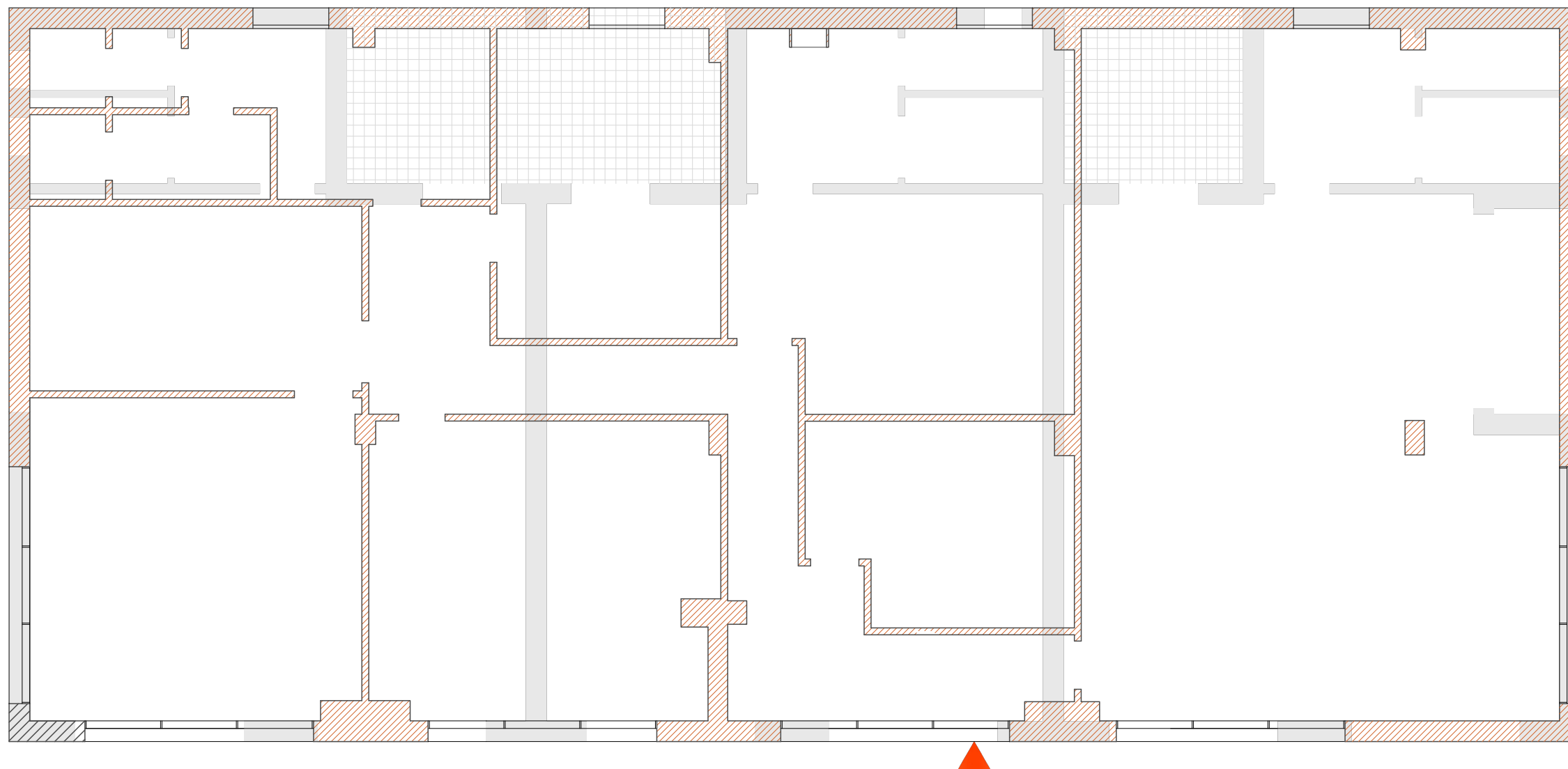
PIANO TERRA

STATO DI FATTO - RILIEVO del 01/10/2025

Tribunale di Civitavecchia - RGE 133/2025



Scala 1:100



PIANO TERRA

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA DI PROGETTO/STATO DI FATTO

Tribunale di Civitavecchia - RGE 133/2025

■ Planimetria di progetto

▨ Stato di fatto



Scala 1:100

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

RGE 133/2025

G.E. Dott.ssa Federica Ferretti

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

\*\*\*\*\*

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica 18 - 00060 - Canale Monterano (Roma)

Tel. 06.99837062 - cell. 392/6174033

[k.merli@libero.it](mailto:k.merli@libero.it), [katia.merli@pec.ording.roma.it](mailto:katia.merli@pec.ording.roma.it),

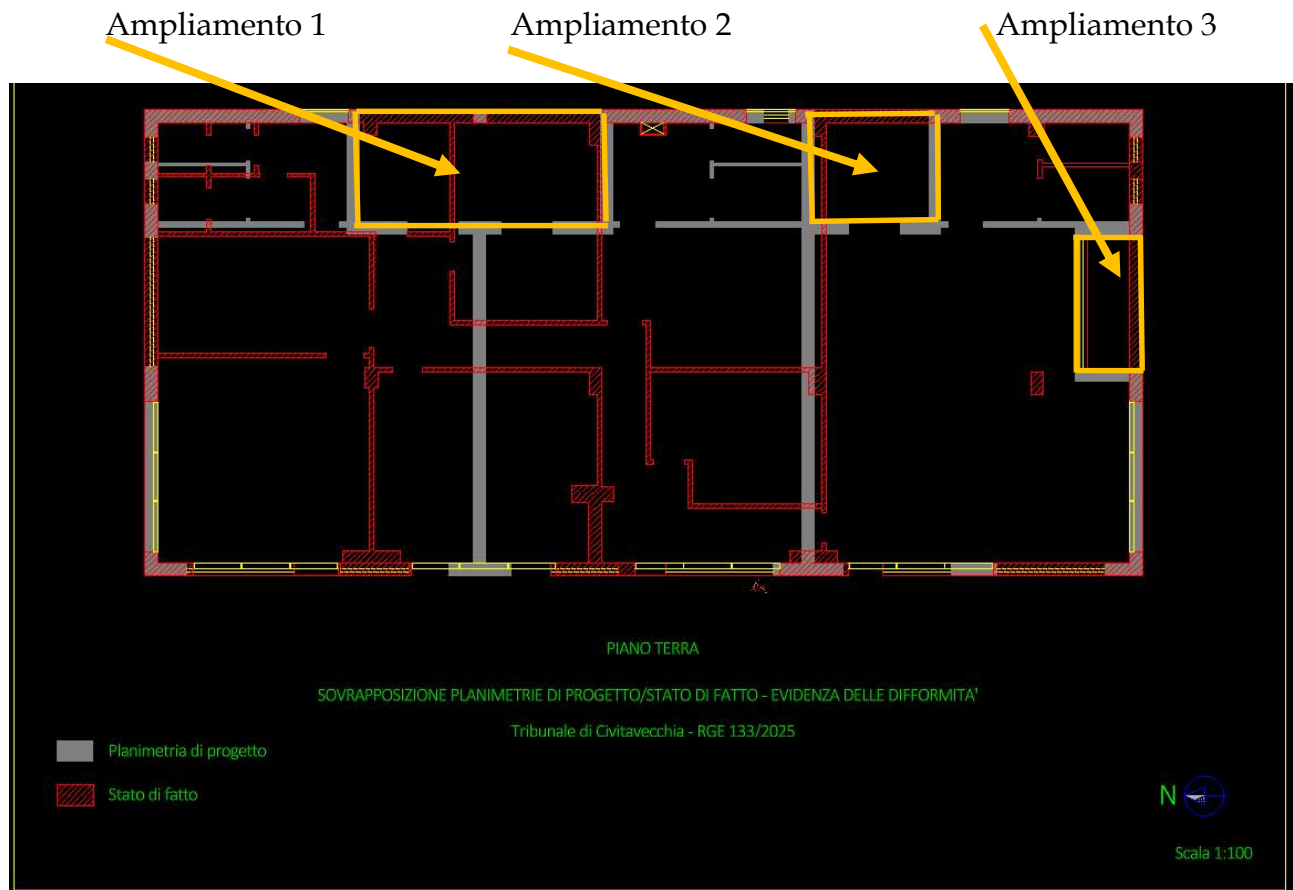
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine degli ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, con studio in Canale Monterano Via Follonica 18, a seguito della richiesta del nominato Esperto Estimatore arch. Lucia Domenica Simeone, il G.E. dott.ssa Federica Ferretti, è stata autorizzata quale ausiliario strutturista a supporto delle attività già in essere nella procedura esecutiva immobiliare RGE 133/2025. Visti gli atti ed i documenti, condotto il sopralluogo, presso l'immobile oggetto di accertamento redige le seguenti osservazioni e valutazioni tecniche a supporto dell'attività già in essere all'esperto estimatore Arch Lucia Domenica Simeone in merito alle valutazioni strutturali presenti in una porzione dell'edificio oggetto di valutazione.  
È stato condotto il sopralluogo tecnico in data 19.01.2026 unitamente all'esperto estimatore Arch Lucia Domenica Simeone.

## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

A seguito del sopralluogo, visionato lo stato dei luoghi, la documentazione tecnica ed il rilievo effettuato dall' Arch. Lucia Domenica Simeone, la sottoscritta evidenzia quanto segue:

- L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, non sono presenti segni di dissesto strutturale.
- Sono presenti delle difformità edilizie, che fanno dei tre locali negozio oggetto di stima un unico corpo edilizio, realizzato mediante diversa distribuzione degli spazi interni e fusione dei tre locali.
- Sono presenti tre ampliamenti, realizzati mediante la chiusura delle rientranze della sagoma dell'edificio che lorde e in cifra tonda sviluppano  
Ampliamento n.1 = 15 mq ; Ampliamento n.2= 7 mq ; Ampliamento n.3= 5 mq



Probabilmente i suddetti ampliamenti sono stati realizzati in fase di costruzione dell'edificio risultano perfettamente integrati nella struttura.

Tali ampliamenti rientrano nelle difformità che coinvolgono la struttura portante dell'edificio, verificato che non potranno essere sanate, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia rilasciata, mediante demolizione e ricostruzione delle porzioni murarie. Allo stato attuale non sono disponibili i progetti strutturali dell'edificio pertanto verrà effettuata una stima dei costi necessari al ripristino considerando la porzione muraria da demolire come portante. Si ipotizza la realizzazione di tre intelaiature in profilato metallico e relativa tamponatura al fine di delineare la nuova sagoma in conformità al titolo edilizio, vengono inoltre stimati i costi per la presentazione della pratica al Genio Civile. Si evidenzia che la stima non tiene conto delle eventuali richieste di adeguamento al progetto di ripristino che il Genio Civile potrebbe richiedere a valle di una possibile estrazione del progetto.

1	Modellazione statica della struttura originaria con analisi strutturale ante e post opera per il relativo adeguamento sismico.			€ 1.500,00
2	Reperimento del progetto strutturale dell'edificio			€ 500,00
3	Presentazione SCIA in sanatoria per messa in pristino opere strutturali e lavori di diversa distribuzione di spazi interni e finestrate, fusione e oneri.(stimati in € 1.000,00 si evidenzia che tale importo potrebbe subire modifiche in sede di valutazione da parte dell'amministrazione comunale)			€ 3.500,00
4	Autorizzazione sismica			€ 2.000,00
5	Adempimenti per la sicurezza DLGS 81/2008 e smi. Redazione PSC Incarico al CSE			€ 800,00 € 1.600,00
6	Direzione dei Lavori con contabilità			€ 1.500,00
7	Collaudo statico delle strutture			€ 1.000,00
8	Collaudo Tecnico amministrativo			€ 500,00
9	Allestimento del cantiere e apprestamenti della sicurezza.			€ 2.000,00
10	Stima profilati metallici per la realizzazione delle tre intelaiature complete. Carpenteria metallica per strutture in acciaio bullonate per travature reticolari, pilastri, mensole, scale, ecc, realizzate con profilati INP, IPE, HE, UNP, angolari, tee, piatti, lamiere, ecc, compreso forature ed eventuali saldature di officina, resa ed assemblata in opera con bulloni di classe idonea al tipo di acciaio, in conformità alle	Ml 114 Peso totale Kg 2.503,60	3,48 €/Kg	€ 8.712,52

	norme tecniche di cui al DM 5 agosto 1999, escluso i trattamenti protettivi in acciaio Fe 360 gr.B			
11	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita con martello demolitore ed a qualsiasi altezza o profondità, con obbligo del taglio secondo linee stabilite, segnalazioni diurne e notturne e l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi e a condutture pubbliche e private (fogne, gas, acqua, elettricità, telecomunicazioni, ecc.), compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: sovrapprezzo per l'esecuzione con mazza e punta A3.01.2.c.	34 mq	231,12 €/mq	€ 7.858,08
12	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati A 3.03.5.a	Ton 16,48	€/ton 36,66	€ 604,28
13	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento A 3.03.7.e non recuperabile a discarica di inerti entro i limiti dell'allegato4 delD.lgs 36/2003 tab. 2, 3 e 4 ton € 32,62	Ton 16,48	€/ton 32,62	€ 537,57
14	Muratura piena per tamponature esterne costituita da blocchi monolitici in conglomerato cellulare autoclavato, densità 600 kg/mc, resistenza al fuoco classe REI > 180, con sistema ad incastro su 2 lati, legati mediante idoneo collante a letto sottile, compresi lo sfrido e la stuccatura dei giunti ed ogni altro onere e magistero per fornire l'opera, eseguita a qualsiasi altezza, a perfetta regola d'arte: spessore 30 cm, trasmittanza 0,46 W/mqK, fonoassorbimento 47 dB -A 9.03.7.c.	38 mq	€ 157,64	€ 5.990,32

	Intonaco A 12.01.4. Intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e frattazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta fine , lisciato con frattazzo metallico o alla pezza, eseguito su superfici piano o curve, verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi A 12.01.4.a. con base di cemento	76 mq	€/mq 19,02	€ 1.445,52
15	Pittura parete A 20.01.13. Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura: A 20.01.13.b. su superfici esterne: A 20.01.13.b.1. con pitture viniliche	76 mq	mq € 6,56	€ 498,56

Costo stimato (esclusa iva e cassa previdenziale) per il ripristino in conformità al progetto edilizio (salvo richieste, prove e lavorazioni per l'adeguamento da parte dell'area Genio Civile)

Totale importo stimato € 40.546,85

A tale importo viene aggiunto in via precauzionale un importo pari al 10% del totale per tenere in considerazioni eventuali adeguamenti impiantistici necessari a valle della demolizione e per l'adeguamento esterno della pavimentazione eventualmente richiesto dal condominio.

**Totale importo stimato** € **44.601,53**

Canale Monterano 28.01.2026

Ingegnere  
KATIA MERLI  
ORDINE  
Ing. Katia Merli  
DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA  
PROVINCIA  
DI ROMA  
28.01.2026  
10:17:08  
GMT+01:00

