

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 107/2025

PROMOSSA DA:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.: ING. FABIO GIAMMEI

CUSTODE: DOTT. VINCENZO LINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili



abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.



7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: il compendio immobiliare è costituito da una parte di villino quadrifamiliare, un ufficio, un posto auto doppio ad uso privato ed un posto auto privato ad uso pubblico

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	29.7.25	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	29.7.25 e gg. seguenti	Consultazione	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	15.10.25; 10.11.25	Planimetrie e visure catastali del compendio immobiliare	H, I
	Conservatoria	16.10.25	Ispezione di verifica	S
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Titoli edilizi		L
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure		I
	Pubblicità Immobiliare	Visure		S
	Locazioni	Esito interrogazione		N
ANAGRAFE		Certificato stato civile		O
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto Compravendita		E
	Atto Ultraventennale	Atto Ultraventennale		F
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>FIUMICINO</i>	Sopralluogo	30.7.25	Positivo	<i>A</i>
	Ricerca atti	2.10.25	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	



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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	*	30/7/2025	✓	*
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✓	30/7/2025	*	✓
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1** - Tipo: Appartamento in villino - vedi quesito 2.A)
 - **Immobile 2** - Tipo: Ufficio - vedi quesito 2.A)
 - **Immobile 3** - Tipo: Autorimessa - vedi quesito 2.A)
 - **Immobile 4** - Tipo: Autorimessa - vedi quesito 2.A)

<p>IPOTECHE: ISCRIZIONE NN. 72784/17975 del 03/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 31/10/2006 Numero di repertorio 7223/4493 Notaio BISSI FABRIZIO F/ [REDACTED] C/ [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>ISCRIZIONE NN. 33398/9166 del 25/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 23/05/2006 Numero di repertorio 6894/4267 Notaio BISSI FABRIZIO F/ [REDACTED] C/ [REDACTED] [REDACTED]</p>
<p>PIGNORAMENTI: TRASCRIZIONE NN. 35196/25291 del 19/06/2025 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/05/2025 Numero di repertorio 1659 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA F/ [REDACTED] C/ [REDACTED] [REDACTED]</p>
<p>SEQUESTRI:-</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI: TRASCRIZIONE NN. 71192/42686 del 27/10/2006 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI del 30/09/2006 Numero di repertorio 8993 emesso da TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA F/ [REDACTED] C/ [REDACTED]</p>



SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:-
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	No
PROVENIENZA (1. F):	
A [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 20/10/2021 Numero di repertorio 92883/63898 Notaio Gazzanti Pugliese Di Cotrone Antonio trascritto il 22/10/2021 nn. 57166/41176 da potere di [redacted]	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
1.1) A [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Fiumicino [redacted] è pervenuta per atto di compravendita del 31/10/2006 Numero di repertorio 7222/4492 Notaio Bissi Fabrizio trascritto il 03/11/2006 nn. 72783/43444 da potere di [redacted]	
1.2) A [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Fiumicino [redacted] è pervenuta per atto di compravendita del 31/10/2006 Numero di repertorio 7221/4491 Notaio Bissi Fabrizio trascritto il 03/11/2006 nn. 72782/43443 da potere di [redacted]	
2. A [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura, già identificato Fiumicino [redacted] è pervenuta per atto di permuta del 08/07/2005 Numero di repertorio 16591 Notaio Di Giovine Roberto trascritto il 03/08/2005 nn. 52969/30602 da potere di [redacted]	
3. A [redacted], la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno del predetto immobile è pervenuta per atto di compravendita del 20/01/2005 Numero di repertorio 15914/6699 Notaio Di Giovine Roberto Sede Fiumicino (RM) trascritto il 11/02/2005 nn. 8315/4931 da potere di [redacted]	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Stato civile libero – Allegato O

-e2 – Certificato di matrimonio: NA

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile 1	Tipo: Appartamento in villino	
COMUNE	Fiumicino	
VIA / CIVICO	Via Gino Priolo, 7/B	
PIANO/INTERNO	Interno 2 Piano S1 - T-1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	S1 - Salone	51 mq
	S1 - Cucina	11,5 mq
	S1 - Bagno	8,5 mq
	PT – Salone	28,6 mq
	PT - Bagno	3,4 mq
	PT - Disimpegno	6,6 mq
	PT - Camera	12,5 mq
	P1 - Disimpegno	0,9 mq
	P1 - Camera	15,3 mq



	P1 - Bagno							3,3 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								141,6 mq
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE
PS - Intercapedine								20 mq
PT - Terrazzo								5 mq
PI - Ripostiglio								2,7 mq
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
Allegato A								
CONFINI								
Via Priolo, appartamenti intt. 1 e 4, ufficio A, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2467	2 1	2	A/7	5	5 vani	Totale: 66 mq Escl. aree scoperte: 66 mq	€ 813,42
Indirizzo: VIA GINO PRIOLO n. 7/B Interno 2 Piano S1 - T-1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Allo stato attuale, l'immobile in questione risulta suddiviso in due unità immobiliari indipendenti. La prima è costituita al piano terra da salone, bagno, disimpegno e terrazzo mentre al piano primo sono presenti una camera, un bagno, un disimpegno e un terrazzino. La cucina a giorno del primo piano di questa unità immobiliare è stata ottenuta annettendo l'immobile 2. La seconda unità è costituita da salone, cucina e bagno al piano seminterrato e da una camera da letto al primo piano. Le due u.i hanno accessi distinti dalla corte esterna indivisa.</p> <p>Le unità immobiliare sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo, climatizzatori in alcuni ambienti, porte blindate, persiane in ferro o inferiate ad eccezione della finestra del salone, infissi a taglio termico.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile è parte di un villino quadrifamiliare con due uffici e due accessori in tinta realizzato nel 2006. Il giardino esterno è ben curato con diverse piante e curato all'inglese oltre ad un forno a legna.								

Immobilie 2		Tipo: Ufficio						
COMUNE		Fiaticino						
VIA / CIVICO		Via Gino Priolo, 7/B						
PIANO/INTERNO		Interno A Piano T						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Cucina					13,7 mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							13,7 mq	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
PT - Terrazzo							5 mq	
PT - Terrazzo							5,1 mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
Allegato A								
CONFINI								
Appartamento interno 2 per più lati, vano scale, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2467	5	2	A/10	1	1,5 vani	Totale: 18 mq	€ 1.018,71
Indirizzo: VIA GINO PRIOLO n. 7/B Interno A Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'unità immobiliare è stata interamente annessa all'immobile 1 e ne rappresenta la cucina giorno.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile è parte di un villino quadrifamiliare con due uffici e due accessori, in tinta realizzato nel 2006. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la corte del sub 2.								



Immobile 3	Tipo: Posto auto scoperto							
COMUNE	Fiomicino							
VIA / CIVICO	Via Gino Priolo, 7/C							
PIANO/INTERNO	Interno 2 Piano T							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	-						-	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							-	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Posto auto							25 mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tavola/allegato			
Allegato A								
CONFINI								
Appartamento interno 2 per più lati, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2467	6	2	C/6	1	25 mq	Totale: 25 mq	€ 111,04
Indirizzo: VIA GINO PRIOLO n. 7/C Interno 2 Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
-								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile è parte di un villino quadrifamiliare con due uffici e due accessori, in tinta realizzato nel 2006. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la corte del sub 2.								

Immobile 4	Tipo: Posto auto scoperto privato ad uso pubblico							
COMUNE	Fiomicino							
VIA / CIVICO	Via Gino Priolo, 7/C							
PIANO/INTERNO	Interno 2/A Piano T							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	-						-	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							-	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Posto auto							11 mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tavola/allegato			
Allegato A								
CONFINI								
Appartamento interno 2 per più lati, sub 9, via Gino Priolo, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	2467	7	2	C/6	1	11 mq	Totale: 11 mq	€ 48,86
Indirizzo: VIA GINO PRIOLO n. 7/C Interno 2/A Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
-								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile è una autorimessa privata asfaltata ad uso pubblico.								

Quesito 2.B)

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

Immobile 1,2,3 e 4: Esente dall'imposta



3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

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

-a1:

-a2:

Non risultano conformi i confini degli immobili 3 e 4 in quanto:

L'immobile 3 (sub. 6) non confina con il posto auto n.5 e nemmeno con la via Priolo trattandosi di una particella interamente interclusa dal sub. 2

L'immobile 4 (sub. 7) non confina con il posto auto n.4 ma con il sub.9

-a3:

Nell'atto di pignoramento è indicato che gli immobili sono censiti al NCEU di Roma. Dal 2016 gli immobili sono stati trasferiti al NCEU del comune di Fiumicino

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobilie 1,2,3 e 4 non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobilie 1,2,3 e 4: Allegato G

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Fiumicino approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 162 del 31 marzo 2006 l'area ricade in:

Zona B - Conservazione, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti

Sottozona B3: Zona di completamento ad attuazione indiretta dei tessuti appartenenti ad ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa

Sottozona B3a: Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.

In base al PTPR approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'area ricade:

Tavola A: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

Tavola B: Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezza panoramiche

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il compendio immobiliare è stato costruito in forza del PdC n. 68/05, volturato con PdC 161/05 e Denuncia inizio attività relativa alla variante in corso d'opera del 27 aprile 2006

Gli immobili 1 e 2 non risultano regolari (cfr. quesito 4.E) mentre sono regolari gli immobili 3 e 4



Quesito 4.D) - Agibilità*Dichiarazione di agibilità: -***Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia****Difformità edilizie, sanabilità e costi** (*aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato*)**Immobile 1 e 2**

Difformità edilizie: L'immobile 1 risulta suddiviso in due differenti unità immobiliari di cui una è stata ottenuta annettendo l'immobile 2 che da non residenziale, (ufficio) è stato trasformato in residenziale.

La prima nuova unità immobiliare è stata ottenuta trasformando la cantina del piano terra in salone, cucina e bagno; una scala interna porta all'unica camera da letto del piano terra. Tale camera da letto è stata ampliata grazie alla chiusura di un terrazzo. La seconda nuova unità immobiliare è stata ottenuta annettendo l'ufficio, trasformato in cucina, chiudendo parte del terrazzo del piano terra che è diventato parte del salone. Al piano primo, in luogo del lavatoio, sono stati realizzati una camera da letto e un bagno; inoltre è stata realizzata una cabina armadio in parte del sottotetto. Questa seconda unità immobiliare è completata dal bagno al piano terra

Sanabilità: no, sarà necessario il ripristino delle unità immobiliare come da progetto approvato

Costi: si stimano costi di circa 55 mila euro ripartiti come di seguito come indicato al quesito 8)

Difformità edilizie, sanabilità e costi (*aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato*)**Immobile 3 e 4**

Difformità edilizie: no

Sanabilità: -

Costi: -

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

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		✓
<i>Vincolo storico:</i>		✓
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		✓
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		✓

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: non è costituito alcun condominio

Spese straordinarie già deliberate: -

Spese condominiali: -

Altro:-

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

Nel comune di Fiumicino non sono presenti usi civici, come riportato in allegato M

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

	Libero	Occupato
Immobile 1		Occupato dall'esecutato
Immobile 2		Occupato dall'esecutato
Immobile 3		Occupato dall'esecutato
Immobile 4	na	NA: Trattasi di posto auto scoperto privato ad <u>uso pubblico</u>

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1,2 e 3	████████	Atto di provenienza	19/06/2025
4	████████	na	19/06/2025

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

Descrizione:

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	nessuno	19/6/2025		✓
Contratti di locazione	nessuno	19/6/2025		✓

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: na

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: na

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

na

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		7/5/2025		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	████████	████████████████████	1/1	22/10/2021
2	████████	████████████████████	1/1	22/10/2021
3	████████	████████████████████	1/1	22/10/2021
4	████████	████████████████████	1/1	22/10/2021

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: NA

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Non si ritiene possibile la suddivisione dell'immobile secondo i criteri della "comoda divisibilità"

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si suggerisce la vendita in un unico lotto per evitare la costituzione di servitù di passaggio per consentire l'accesso all'ufficio dell'immobile 2.



8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Immobile 1+3 Appartamento in villino Interno 2 Piano S1 - T-1 con posto auto		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 33,1	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	33,1 mq
Accessori	(Balcone, terrazzi)	mq 218,3	50% dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali 30% dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i locali principali 15% dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i locali principali 10% aree scoperte	60,7 mq
	(Cantina, lavatoio, aree esterne)			
			Superficie commerciale	93,8 mq

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

La stima del compendio immobiliare è effettuata partendo dallo stato autorizzato e sottraendo l'importo presunto dei lavori per la regolarizzazione edilizia.

Il valore di stima del compendio viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del secondo semestre 2024 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie calcolata come dal progetto autorizzato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	OMI	Min. 2.100 ÷ Max. 3.000	2.550 €/mq	2.344 €/mq
	BI	Min. 1.665 ÷ Max. 2.609	2.137 €/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Viene utilizzato un coefficiente Ki=1,04 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	93,8 mq	2.438 €/mq	228.661 €
Valore di Mercato in cifra tonda			228.500 €

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

Immobile 1 e 3

Costo regolarizzazione abuso € 50.000 (i costi tengono conto dei lavori comuni all'unità immobiliare 2. Tali importi non verranno duplicati sull'unità immobiliare 2)	€ 50.000
---	-----------------



- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:-		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1/Immobilie 1 e 3	€	Euro/00
		€ 178.500

Immobilie 2		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Ufficio piano T		mq 13,7	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	13,7 mq
Accessori	<i>(Balcone, terrazzi)</i>	mq 5,1	10% dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i locali principali	0,5 mq
			Superficie commerciale	14,2 mq

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

La stima del compendio immobiliare è effettuata partendo dallo stato autorizzato e sottraendo l'importo presunto dei lavori per la regolarizzazione edilizia, al netto di quelli computate per l'immobile 1 comune al presente immobile. Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del secondo semestre 2024 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie calcolata come dal progetto autorizzato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.300 ÷ Max. 1.950	1.625 €/mq	1.881 €/mq
	BI	Min. 1.623 ÷ Max. 2.648	2.136 €/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:
Viene utilizzato un coefficiente Ki=1,04 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>(Immobilie pignorato)</i>	14,2 mq	1.881 €/mq	26.710 €
Valore di Mercato in cifra tonda			26.500 €

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

Immobilie 2

Costo Regolarizzazione abuso € 5.000 (i costi tengono conto dei lavori comuni all'unità immobiliare 3 e, pertanto, non verranno duplicati su quest'ultima)	€ 21.500
--	-----------------

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

Descrizione:-



- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1/Immobilie 2	€	Euro/00
		€ 21.500

Si ritiene che il posto auto scoperto privato ad uso pubblico non si ritiene (immobile 4) non abbia un valore economico significativo sul mercato e pertanto non viene stimato.

Il valore complessivo dell'unico Lotto 1 composto dai quattro immobili oggetto di pignoramento è pari a € 200.000

Ladispoli, 18 dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Fabio Giammei

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All. A - Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

All. B - Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)

All. C - identificativi catastali dei beni periziati

All. D - Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

All. E – Atto acquisto rep. 92883

All. E.1 – Atto acquisto rep. 7221

All. E.2 – Atto acquisto rep. 7222

All. F – Atto ultraventennale rep. 15914

All. G – Mappa catastale

All. H – Planimetrie catastali

All. I – Visure catastali

All. L – Atti Comune

All. M – Usi Civici

All. N – Agenzia delle Entrate

All. O – Stato civile

All. S – Visure conservatoria

All. T – Note di osservazione e risposta

