

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 16/2021

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: ~~Dott. ssa Alessandra Dominici~~ Dott. Stefano Palmaccio

CUSTODE: **Avv. Fabiola Viola**

CTU: **Arch. Fabio Armida**

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	pag. 5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 9
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	
Quesito A.1	pag. 12
Quesito A.2	pag. 12
Quesito A.3	pag. 12
Quesito A.4	pag. 34
Quesito A.5	pag. 34
Quesito B.6	pag. 34
Quesito C.7	pag. 57
Quesito C.8	pag. 58
Quesito D.9	pag. 58
Quesito D.10	pag. 59
Quesito D.11	pag. 64
Quesito E.12	pag. 64
Quesito E.13	pag. 64
Quesito F.14	pag. 65
Quesito G.15	pag. 67
Quesito G.16	pag. 67
Quesito H.17	pag. 68
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 84

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

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

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

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

2a - *In primo luogo,*

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

oppure:

2a.2 *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

2b - *In secondo luogo,*

2b.1 *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

2b.2 *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

2c - *In terzo luogo,*

2c.1 *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.*

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

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

4) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)*

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

B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) ***descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

C. Storia e identificazione catastale

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

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

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

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



7c 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.

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

D. Situazione urbanistica

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

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

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

E. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

F. Vincoli e oneri condominiali

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

G. Identificazione dei lotti

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

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

H. Stima

17) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data



di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- **Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 23/01/2023 veniva nominato e conseguentemente accettava l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione telematica presso la Conservatoria di Agenzia delle Entrate e relativa predisposizione in allegato;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatari, e relativa predisposizione in allegato;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni edilizie e urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Fiumicino – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato; Accesso agli atti di archivio della Sovrintendenza ai beni culturali di Ostia;
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso e provenienza – estrazione in copia degli atti presso Archivio notarile di Roma, e relativa predisposizione in allegato;
6. Acquisizione certificazioni presso l'Anagrafe (matrimonio, stato civile, famiglia) e relativa predisposizione in allegato;
7. Reperimento, estrazione, verifica ed analisi delle aerofotogrammetrie storiche presso l'IGM l'Istit. Geografico Militare, e relativa predisposizione in allegato;
8. Sopralluoghi (n.4) di accertamento presso gli immobili costituenti compendio pignorato, con rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
9. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
10. Colloqui tecnici presso gli uffici edilizia e urbanistica ai fini della determinazione delle analisi e verifiche compiute;
11. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
12. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
13. Trasmissione alle parti in prima stesura in anticipazione al Deposito telematico multiplo finale dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto

- in data 23/01/2023 veniva nominato nel procedimento esecutivo;
- in data 04/02/2023 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina, occorsa in data 26/01/2023;
- provvedeva ad attivarsi con il Custode nominato Avv. Fabiola Viola per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorato e procedendo con le attività di verifica delle documentazioni agli atti e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



- In date 06/02/2023 e 13/02/2023 provvedeva ad estrarre una prima parte degli atti castali vigenti presso archivio N.C.E.U. di Agenzia delle Entrate;
- In data 10/02/2023 provvedeva ad estrarre presso l'Anagrafe una prima parte dei certificati;
- in data 13/02/2023 provvedeva a redigere e trasmettere richiesta all'Archivio Notarile di Roma dei titoli di possesso e provenienza (donazione e divisione beni) riguardanti gli immobili pignorati;
- in data 02/03/2023 provvedeva a estrarre una prima parte di certificati anagrafici intestati a debitori;
- in data 18/02/2023, alla presenza continua del Custode nominato (ore 12:00/12:30) provvedeva ad eseguire un preliminare sopralluogo ricognitivo presso l'area in cui si trovano ubicati i terreni costituenti compendio pignorato ai fini dell'individuazione degli stessi e alla verifica se fossero o meno recintati ovvero liberamente accessibili e fruibili, e al fine dell'individuazione del fabbricato rurale e del relativo indirizzo anche esso costituente compendio pignorato; al termine veniva redatto apposito verbale;
- in data 01/03/2023, previa regolare convocazione, alla presenza continua del Custode nominato (ore 10:30/13:00) provvedeva ad eseguire: i) dapprima l'accesso presso il fabbricato sito in Via Idra n°18, PT-1, alla presenza dell'intestatario debitore e della relativa famiglia, durante cui effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'intero immobile staggito; ii) a seguire il sopralluogo presso i terreni siti lungo via Idra Snc, alla presenza dei relativi intestatari debitori, durante cui non risultava possibile accedere e fruire dei terreni (60 particelle più o meno attigue confinanti fra loro) a causa delle condizioni del fondo dovute alle piogge persistenti verificatesi nella stessa mattinata e nei giorni antecedenti; in tale sede i consulenti venivano informati che in passato i terreni erano stati oggetto di scavi archeologici, rimasti incompleti, che da allora i terreni non avevano avuto alcun uso, e che non sussistevano contratti locativi; dal che si provvedeva a scattare immagini fotografiche e al termine si redigeva verbale, nelle more di successivo sopralluogo;
- in data 20/03/2023 provvedeva a redigere e presentare presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Fiumicino istanza preliminare circa le modalità di rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica, a seguito della quale riceveva riscontro per cui trattandosi di n. 60 terreni staggiti, ed essendo ogni C.D.U. rilasciato relativo ad un massimo di n. 5 terreni, per ogni intestatario, ed essendo n. 5 intestatari diversi, ognuno con relativi terreni intestati in numero più o meno multiplo di 5, si doveva procedere con la richiesta di C.D.U. riguardanti n. 5 p.lle max, per un costo di $\approx 960,00 \div 1040,00\text{€}$;
- in data 03/04/2023, previe verifiche preliminari, provvedeva a redigere e presentare presso il Catasto istanza di accesso agli atti di archivio storico, al fine di reperire ulteriori eventuali documentazioni pregresse riguardanti il vetusto fabbricato staggito sito in Via Idra n°18;



- in data 04/05/2023 acquisiva riscontro dal Catasto il quale riferiva la inesistenza di documentazione storica a riguardo e rilasciava parziale documentazione ma risalente al 2008, come quella già reperita autonomamente in occasione del primo accesso all'archivio degli atti vigenti;
- in data 12/04/2023, facendo seguito al riscontro ricevuto dal Comune a seguito di precedente istanza inoltrata di precisazioni su importi e spese per diritti di istruttorie, provvedeva a redigere e depositare presso la Cancelleria note di aggiornamento e istanza al G.E. con richiesta di ulteriore liquidazione somme in acconto per le spese da sostenere per la richiesta dei C.D.U. dei n. 60 terreni staggit; seguiva il provvedimento di liquidazione del G.E. in data 13/04/2023 e in data 17/04/2023 seguiva la richiesta al creditore di pagamento delle ulteriori somme in acconto spese (poi liquidate mediante bonifico il 27/11/2023);
- in data 18/05/2023, preve verifiche preliminari, provvedeva a redigere e presentare istanza di accesso agli atti di archivio Urbanistica, riguardanti l'intervento 17 di P.R.G., il P.P.E. 7bis e relativa convenzione del 2007, di cui i terreni staggit sono parti componenti, fra altri di maggiore estensione; contestualmente si richiedeva copia dei vari pareri degli enti sovracomunali allora rilasciati (tra cui Sovrintendenza dei beni culturali e archeologici di Ostia);
- in data 24/05/2023 e in data 30/05/2023, dopo svariati solleciti inoltrati, acquisiva finalmente dall'Archivio Notarile di Roma rispettivamente l'atto di provenienza e l'atto di possesso precedentemente richiesti;
- in data 30/05/2023, preve verifiche preliminari, provvedeva a redigere e presentare istanza di accesso agli atti di archivi Edilizia e Condono del Comune di Fiumicino, in merito al vetusto fabbricato staggit sito in via Idra n°18;
- in data 07/06/2023, alla presenza continua del Custode nominato (ore 15:45/16:30) si recava nuovamente presso i terreni staggit al fine di completare i sopralluoghi, come nelle precedenti occasioni il fondo e i terreni in generale risultavano impraticabili stavolta a causa della vegetazione e delle alberature perimetrali, particolarmente folta e incolta; si tentava comunque l'accesso tramite alcuni sentieri presenti lungo alcune particelle ma senza successo. Dal che si provvedeva a scattare documentazione fotografica e redigere apposito verbale, nelle more di eventuale successivo sopralluogo da determinare;
- in data 09/06/2023 provvedeva ad estrarre presso la Conservatoria di Agenzia delle Entrate una prima parte di visure ipotecarie riguardanti gli intestatari debitori;
- in data 13/06/2023 acquisiva riscontro dall'ufficio Condono del Comune di Fiumicino all'istanza precedentemente presentata, con esito negativo circa insussistenza di domande di condono presentate o concessioni in sanatoria rilasciate riguardanti l'immobile e/o l'intestatario debitore;



- in data 15/06/2023 acquisiva riscontro dall'ufficio Urbanistica del Comune di Fiumicino rispetto l'istanza precedentemente presentata, con atti relativi al P.P.E. 7bis (non venivano altresì reperiti, e dunque rilasciati, atti e documenti riconducibili alla Sovrintendenza dei beni culturali e archeologici di Ostia);
- in data 28/06/2023, previa convocazione presso l'ufficio archivio Edilizia del Comune di Fiumicino, prendeva visione dell'unico fascicolo estratto dall'archivio in relazione all'istanza precedentemente presentata con oggetto il fabbricato sito in Via Idra n°18, tuttavia l'unico fascicolo reperito riguardava un altro fabbricato dunque si prendeva atto che l'esito della ricerca effettuata dall'archivio Edilizia aveva dato negativo, riferendo dunque insussistenza di atti e documentazioni edilizie riguardanti il vetusto fabbricato staggito e/o l'intestatario debitore;
- in data 04/07/2023 provvedeva ad eseguire un colloquio tecnico presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Fiumicino al fine di approfondimenti riguardanti lo stato attuale del P.P.E. 7bis e relativa convenzione di cui i terreni staggiti sono parte componente, fra altri;
- in data 06/07/2023 provvedeva ad estrarre altri certificati anagrafici relativi agli intestatari debitori;
- in data 07/07/2023 provvedeva ad estrarre presso il Catasto NCEU la restante parte delle visure vigenti;
- in data 08/07/2023 provvedeva ad estrarre presso la Conservatoria di AdE una seconda parte di visure per soggetti e per immobili;
- in data 10/07/2023 provvedeva a redigere e presentare una prima parte delle n. 12 istanze di rilascio C.D.U. Certificati di Destinazione Urbanistica riguardanti i n. 60 terreni staggiti;
- in data 21/07/2023 provvedeva a redigere e presentare presso la Sovrintendenza ai beni archeologici istanza di accesso agli atti di archivio in relazione ai pareri rilasciati a seguito degli scavi presso i terreni;
- in date 12/07/2023 e 25/07/2023 provvedeva ad estrarre presso la Conservatoria di AdE la restante parte delle visure vigenti;
- in data 31/07/2023 provvedeva a reperire ed estrarre presso l'IGM Istituto Geografico Militare copia delle fotografie aeree storiche relative all'area di ubicazione del fabbricato staggito Fg. 726, P.IIa 35, Sub. 1
- in data 22/08/2023 acquisiva dal Comune di Fiumicino una prima parte di C.D.U. precedentemente richiesti;
- in data 01/09/2023 acquisiva il riscontro dalla Sovrintendenza ai beni archeologici riguardo l'istanza precedentemente presentata;



- In data 28/11/2023 (una volta assolto dal precedente il pagamento dell'importo del secondo acconto liquidato dal G.E. con provvedimento del 13/04/2023 per la richiesta dei restanti C.D.U.) provvedeva a redigere e presentare la seconda parte delle istanze di rilascio C.D.U. Certificati di Destinazione urbanistica per totali n. 12 riguardanti i n. 60 terreni staggit;
- in data 28/12/2023 acquisiva dal Comune di Fiumicino la restante parte dei C.D.U. richiesti;

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

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TEL.	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	04/02/2023	Accettazione incarico Deposito telematico	Vedi fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito note e istanza al GE	12/04/2023 01/09/2023	Redazione e deposito telematico Note e istanza all'Ill.mo G.E. di liquidazione ulteriore acconto spese; Redazione e deposito telematico Note e aggiornamento con istanza di proroga	Vedi fascicolo
	Deposito Elaborato finale	Entro il 20/01/2024		Vedi fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto NCEU AdE	06/02/2023 13/02/2023 03/04/2023	Ispezioni a pagamento (Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili); Accesso atti di archivio storico a pagamento	Allegato n°1a-b
	Conservatoria AdE	09/06/2023 12/07/2023 25/07/2023	Ispezioni telematiche a pagamento	Allegato n°2a-b
IGM	Istituto Geografico Militare	30/07/2023	Reperimento ed estrazione a pagamento	Allegato n°4b
GOOGLE	Indagine, inquadramento satellitare urbano		Immagini allegate nel presente elaborato peritale	
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Edilizia Urbanistica	Fabbricato via Idra n°18, PT-1, Fg. 724 P.Ila 35 Sub. 1 Insussistenza di licenze e concessioni edilizie legittimanti, condoni, sanatorie → dichiarato ante '67 negli atti notarili e catastali (di cui risulta incerta la destinazione d'uso originaria)		Allegato n°4a
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Terreni (n. 60) via Idra snc inclusi in <i>Intervento 17 del P.R.G. 2006</i> e in <i>P.P.E. Tbis 2007</i>		Allegato n°5a
	Urbanistica	Terreni (n. 60) via Idra snc n. 12 C.D.U. Certificati di Destinazione Urbanistica		Allegato n°5b
	Urbanistica	Usi Civici: Delibera G.C. assenza sul territorio		Allegato n°5d

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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



	Urbanistica	Fabbricato via Idra n°18, PT-1, Fg. 724 P.IIa 35 Sub. 1 incluso in in P.P.E. B4a 2012		Allegato n°5e
MINISTERO	Sovrintendenza Beni Archeologici	Terreni (n. 60) via Idra snc Pareri e atti rilasciati a seguito delle campagne di scavo		Allegato n°5c
ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE	Archivio	Fabbricato via Idra n°18, PT-1, Fg. 724 P.IIa 35 Sub. 1 individuato nelle riprese fotografiche aeree storiche come preesistente ante '67 (1954)		Allegato n°4b
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Fabbricato via Idra n°18, PT-1, Fg. 724 P.IIa 35 Sub. 1 Visure storiche catastali; Estratti di mappa; Elaborato planimetrico; Pianta catastale;		Allegato n°1a
		Terreni (n. 60) via Idra snc Visure storiche catastali, Estratti di mappa;		Allegato n°1b
	Conservatoria	Fabbricato via Idra n°18, PT-1, Fg. 724 P.IIa 35 Sub. 1 Visure formalità e note per soggetti e per immobili		Allegato n°2a
		Terreni (n. 60) via Idra snc Visure formalità e note per soggetti e per immobile		Allegato n°2b
	Locazioni	Non sussiste		
COMUNE DI FIUMICINO	Anagrafe	Certificati Stato di famiglia, Civile, Matrimonio		Allegato n°3
ARCHIVIO NOTARILE	Donazione di beni	Notaio Giovanni Colangelo 10/03/1989 Rep.8349/2535 trascritto il 17/03/1989 Reg. Part. 14736, da [REDACTED] ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]		Allegato n°6
	Divisione di Beni	Notaio Giovanni Colangelo 10/03/1989 Rep.8350/2536 trascritto il 23/03/1989 Reg. Part. 15896 fra i figli eredi di [REDACTED]		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo 1 preliminare ricognitivo	17/02/2023 (12:00-12:30)	alla presenza del Custode, sia presso l'area in cui si trovano ubicati i n. 60 terreni costituenti compendio pignorato ai fini dell'individuazione degli stessi e della verifica se fossero o meno recintati ovvero liberamente accessibili e fruibili, sia presso l'area in cui si trova il fabbricato rurale anche esso costituente compendio pignorato, ai fini dell'individuazione e della verifica del relativo indirizzo, condiviso con altri immobili; al termine veniva redatto apposito verbale	Allegato n°7 Verbali Allegato n°8a-b Rilievo Fotograf.
	Sopralluogo 2 di accesso	01/03/2023 (10:30-13:00)	previa regolare convocazione, alla presenza continua del Custode nominato, i) dapprima presso il fabbricato sito in Via Idra n°18, PT-1, alla presenza dell'intestatario debitore e della relativa famiglia, durante cui effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'intero immobile staggito; ii) a seguire presso i terreni siti lungo via Idra Snc, alla presenza dei relativi intestatari debitori, durante cui non risultava possibile accedere e fruire dei terreni (60 particelle più o meno attigue confinanti fra loro) a causa delle condizioni del fondo dovute alle persistenti piogge verificatesi nella stessa mattinata	Allegato n°7 Verbali Allegato n°8a-b Rilievo Fotograf. Allegato n°9a-b Rilievo metrico

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



COMUNE DI FIUMICINO			e nei giorni antecedenti; in tale sede i consulenti venivano informati che in passato i terreni erano stati oggetto di scavi e saggi archeologici, non del tutto completati, che da allora i terreni non hanno avuto alcun uso, e che non sussistono contratti locativi; dal che si eseguivano foto illustrative e al termine veniva redatto apposito verbale, nelle more di successivo sopralluogo da determinarsi	
	Sopralluogo 3 di accesso	07/06/2023 (15:45-16:30)	alla presenza continua del Custode nominato, presso i terreni staggiati per completare i sopralluoghi; come nelle precedenti occasioni il fondo e i terreni in generale risultavano impraticabili stavolta a causa della vegetazione e delle alberature perimetrali, particolarmente folta e incolta che non consentiva l'ingresso e l'attraversamento; si tentava comunque l'accesso tramite alcuni sentieri presenti lungo alcune particelle ma senza successo; dal che si eseguivano foto illustrative e al termine veniva redatto apposito verbale, nelle more di successivo eventuale sopralluogo da determinare	Allegato n°7 Verbali Allegato n°8a-b Rilievo Fotograf. Allegato n°9a-b Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	30/01/2024	Audizione ed emissione ordine liberazione	Vedi fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Relazione note aggiornamenti e istanza	12/04/2023	provvedeva a redigere e depositare presso la Cancelleria note di aggiornamento e istanza al G.E. con richiesta di ulteriore liquidazione in acconto per le spese amministrative da anticipare per la richiesta all'ufficio Urbanistica del Comune di Fiumicino di n.12 C.D.U. al costo di 80,00€ + 16,00€ per i n. 60 terreni staggiati; seguiva il provvedimento di liquidazione del G.E. in data 13/04/2023 e in data 17/04/2023 e la richiesta al creditore di pagamento delle somme liquidate a tal fine (pagate il 20/11/2023)	Vedi fascicolo
	Relazione note aggiornamenti e istanza	01/09/2023	provvedeva a redigere e depositare presso la Cancelleria note di aggiornamento e istanza al G.E. di proroga dei termini per motivazioni procedurali non dipendenti dall'esperto (vedi sopra)	Vedi fascicolo
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	



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

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

Quesiti A.1); A.2a; A.2b) – Completezza ed esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario (vedi quesito 1.C – c1)			X	
Certificato notarile (vedi quesito 1.C – c2)	X	14/04/2021		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni

Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetti ed immobili (Allegato n°2a CONSERVATORIA fabbricato; Allegato n°2b CONSERVATORIA terreni)

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

Certificato di Stato Civile: Il procedente NON ha depositato i certificati anagrafici dei debitori
Il C.T.U. ha provveduto all'acquisizione dei Certificati

Certificato di matrimonio: Il procedente NON ha depositato i certificati di Matrimonio dei debitori
Il C.T.U. ha provveduto all'acquisizione dei Certificati

Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n°2a CONSERVATORIA fabbricato; Allegato n°2b CONSERVATORIA terreni)

• Soggetto

██████████ (1940) intestatario dei seguenti immobili staggiti:

- catasto fabbricati: Fg. 726, P.Ila 35, Sub. 1;
- catasto terreni: Fg. 726 P.Ile 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 (derivate dalle P.Ile 51 e 52);

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2004 - Reg. Part. 116 Reg. Gen. 148 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Rep. 203222 del 10/12/2003 ATTO TRA VIVI - **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60 a favore di ██████████ quota 1/1, contro ██████████

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Reg. Part. 14562 Reg. Gen. 26262 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 ATTO TRA VIVI - **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile da 195 a 197 (ex 60), P.Ile da 183 a 187 (ex 57), P.Ile da 115 a 127 (ex 51), P.Ile da 128 a 136 (ex 52), P.Ile da 155 a 170 (ex 55), P.Ile da 137 a 145 (ex 53), P.Ile da 171 a 182 (ex 56), P.Ile da 97 a 109 (ex 3), P.Ile da 146 a 154 (ex 54) a favore di ██████████

██████████, contro ██████████
██████████
«DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE ██████████ E PROPRIETARIO



DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 1) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED] O SUOI AVENTI CAUSA, DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 146 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 24 (VENTIQUATTRO) E CENTIARE 52 (CINQUANTADUE), - 147 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 43 (QUARANTATRE) - 148 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 149 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 5 (CINQUE) E CENTIARE 12 (DODICI), - 150 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 26 (VENTISEI) E CENTIARE 63 (SESSANTATRE), - 151 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 45 (QUARANTACINQUE), - 152 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 8 (OTTO) E CENTIARE 10 (DIECI), - 153 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 75 (SETTANTACINQUE), - 154 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 37 (TRENTASETTE) E CENTIARE 79 (SETTANTANOVE); [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 2) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.222 (QUINDICIMILADUECENTOVENTIDUE) A CONFINO CON CANALE COLATORE, PROPRIETA [REDACTED] [REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 195 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 54 (CINQUANTAQUATTRO) E CENTIARE 95 (NOVANTACINQUE), - 196 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 93 (NOVANTATRE) E CENTIARE 97 (NOVANTASETTE), - 197 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 30 (TRENTA), [REDACTED] SONO PROPRIETARI DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 3) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED] E [REDACTED], PROPRIETA [REDACTED]. DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 183 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 34 (TRENTAQUATTRO), - 184 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 11 (UNDICI) E CENTIARE 05 (CINQUE), - 185 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 12 (DODICI) E CENTIARE 85 (OTTANTACINQUE), - 186 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 50 (CINQUANTA) E CENTIARE 0 (ZERO), - 187 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 63 (SESSANTATRE) E CENTIARE 53 (CINQUANTATRE), [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON VIA IDRA, [REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE» Trascrizione n. 51756 del 30/12/2006

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2006 - Reg. Part. 19039 Reg. Gen. 33416 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 55073 del 20/05/2006 **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

« ACCERTATA LA SIMULAZIONE TRA L'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED] ED IL CONSEGUENTE COLLEGAMENTO



NEGOZIALE DEGLI ATTI POSTI IN ESSERE: DICHIARARE NULLI E/O ANNULLATI E/O INEFFICACI IN QUANTO SIMULATI IL CONTRATTO RISOLUTIVO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO LUDOVICO PERNA IN DATA 13 APRILE 2006 E IN DATA 27 APRILE 2006, INTERCORSO TRA LA [REDAZIONE] E I SIGNORI [REDAZIONE], NONCHE' IL SUCCESSIVO CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IN DATA 27 APRILE 2006 TRASCRITTO IL 28/04/2006 AL NUMERO 14562 DI FORMALITA' A ROGITO DEL DOTT. LUDOVICO PERNA, NOTAIO IN ROMA, REP. N. 154983, RACC. N. 8206 INTERCORSO TRA I SUDDETTI SIGNORI [REDAZIONE] E LA SOCIETA' [REDAZIONE], IL TUTTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE NORME DI CUI AGLI ARTT. 1414 E SEGUENTI C.C.»

Annotazione a trascrizione (CANCELLAZIONE) Reg. Gen. 17916 Reg. Part. 3444 del 05/04/2011

4) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2006 - Reg. Part. 51756 Reg. Gen. 88107 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 155 a 170 (ex 55), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3), P.lle da 146 a 154 (ex 54), P.lle da 110 a 127 (ex 51) a favore di [REDAZIONE], contro [REDAZIONE]

«LA NOTA VIENE PRESENTATA AD INTEGRAZIONE E RETTIFICA DELLA PRECEDENTE ESEGUITA IN DATA 28/4/2006 AL N.14562 DI FORM. UNITA' NEGOZIALE N.3 IN QUANTO NELLA REDAZIONE DELLA STESSA, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERANO STATE INDICATE LE PARTICELLE DEL FOGLIO 726, IDENTIFICATE CON I NN.110, 111, 112, 113 E 114 NONOSTANTE LE MEDESIME SIANO STATE RICOMPRESE NELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL TERRENO PROMESSO IN VENDITA DAL SIGNOR [REDAZIONE]. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE [REDAZIONE] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOESSANTASETTE), A CONFINO CON VIA IDRA, [REDAZIONE]. DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 110 (EX 51) DI HA 0, ARE 7 E CENTIARE 37; - 111 (EX 51) DI HA 0, ARE 17 E CENTIARE 89; - 112 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 113 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 114 (EX 51) DI HA 0, ARE 19 E CENTIARE 51; - 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 123 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 124 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 125 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 126 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 127 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 65 (SESSANTACINQUE), - 128 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 0 (ZERO), - 129 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 81 (OTTANTUNO), - 130 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 1 (UNO) E CENTIARE 28 (VENTOTTO), - 131 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 4 (QUATTRO), - 132 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 133 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 58 (CINQUANTOTTO) E CENTIARE 32 (TRENTADUE), - 134 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 71 (SETTANTUNO), - 135 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 28 (VENTOTTO) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 136 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 91 (NOVANTUNO), NEL CASO IN CUI L'UFFICIO ESAMINATORE AVESSE DUBBI O INCERTEZZE SI CHIEDE CHE LA PRESENTE NOTA VENGA ACCETTATA CON RISERVA»

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2009 - Reg. Part. 13388 Reg. Gen. 25527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Rep. 3611 del 24/04/2009 **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 146 a 154 (ex 54), P.lle da 195 a 197 (ex 60),



P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 110 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3) a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

6) ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2019 - Reg. Part. 7737 Reg. Gen. 44393 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 15590/9719 del 05/09/2019 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO** Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.la 35, Sub. 1, a favore di **Agenzia delle Entrate** CF 13756881002 Via Cristoforo Colombo 271 Roma, per il diritto di **proprietà di 1/1 in regime di bene personale, per somma capitale 50.315,46€ totale 100.630,92€**

«GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776201800008998000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09072018 NUMERO DI RUOLO: 13235, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12082016 NUMERO DI RUOLO: 4065, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 13012017»

7) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED], immobili siti in Fiumicino Fg. 726 P.la 35, Sub. 1, Fg. 726. P.lle da 110 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52) - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

8) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED], immobili siti in Fiumicino Fg. 726 P.la 35, Sub. 1, Fg. 726. P.lle da 110 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52) - Trascrizione n. 4583 del 2021

- Immobili

FG. 726, P.LLA 35, SUB. 1 intestato a [REDACTED]

1) ISCRIZIONE del 06/09/2019 - Reg. Part. 7737 Reg. Gen. 44393 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 15590/9719 del 05/09/2019 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO** Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore di **Agenzia delle Entrate** CF 13756881002 Via Cristoforo Colombo 271 Roma, per il diritto di **proprietà di 1/1 in regime di bene personale, per somma capitale 50.315,46€ e totale 100.630,92€** contro **Antonio Rosario Merlini**
[REDACTED]

«GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776201800008998000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09072018



NUMERO DI RUOLO: 13235, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12082016 NUMERO DI RUOLO: 4065, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 13012017»

2) TRASCRIZIONE del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

3) Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021

- Immobili

FG. 726 P.LLE 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 (ex 51 e 52) [REDACTED]

1) TRASCRIZIONE del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

2) Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021



- Soggetto [REDACTED] (1948) intestatario dei seguenti immobili staggiti:

- catasto terreni: Fg. 726 P.lle 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154 (derivate dalla P.lla 54);

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2004 - Reg. Part. 116 Reg. Gen. 148 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Rep. 203222 del 10/12/2003 ATTO TRA VIVI - **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60 a favore di

[REDACTED] quota 1/1, contro [REDACTED]

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Reg. Part. 14562 Reg. Gen. 26262 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 ATTO TRA VIVI - **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 115 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 155 a 170 (ex 55), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3), P.lle da 146 a 154 (ex 54) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

«DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 1) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED] O

SUOI AVENTI CAUSA, DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 146 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 24 (VENTIQUATTRO) E CENTIARE 52 (CINQUANTADUE), - 147 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 43 (QUARANTATRE) - 148 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 149 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 5 (CINQUE) E CENTIARE 12 (DODICI), - 150 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 26 (VENTISEI) E CENTIARE 63 (SESSANTATRE), - 151 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 45 (QUARANTACINQUE), - 152 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 8 (OTTO) E CENTIARE 10 (DIECI), - 153 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 75 (SETTANTACINQUE), - 154 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 37 (TRENTASETTE) E CENTIARE 79 (SETTANTANOVE); [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -2) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.222 (QUINDICIMILADUECENTOVENTIDUE) A CONFINO CON CANALE COLATORE, PROPRIETA [REDACTED]

[REDACTED], DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 195 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 54 (CINQUANTAQUATTRO) E CENTIARE 95 (NOVANTACINQUE), - 196 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 93 (NOVANTATRE) E CENTIARE 97 (NOVANTASETTE), - 197 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 30 (TRENTA), [REDACTED] SONO PROPRIETARI DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE:

-3) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED]

[REDACTED], DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 183 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 34 (TRENTAQUATTRO), - 184 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 11 (UNDICI) E CENTIARE 05 (CINQUE), - 185 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 12 (DODICI) E CENTIARE 85 (OTTANTACINQUE), - 186 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 50 (CINQUANTA) E CENTIARE 0 (ZERO), - 187 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 63 (SESSANTATRE) E CENTIARE 53 (CINQUANTATRE), [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI



QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE), A CONFINE CON VIA IDRA, [REDACTED]. DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE:- 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE» Trascrizione n. 51756 del 30/12/2006

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2006 - Reg. Part. 19039 Reg. Gen. 33416 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 55073 del 20/05/2006 **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

« ACCERTATA LA SIMULAZIONE TRA L'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED] E I [REDACTED] ED IL CONSEGUENTE COLLEGAMENTO NEGOZIALE DEGLI ATTI POSTI IN ESSERE: DICHIARARE NULLI E/O ANNULLATI E/O INEFFICACI IN QUANTO SIMULATI IL CONTRATTO RISOLUTIVO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO LUDOVICO PERNA IN DATA 13 APRILE 2006 E IN DATA 27 APRILE 2006, INTERCORSO TRA LA [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED], NONCHE' IL SUCCESSIVO CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IN DATA 27 APRILE 2006 TRASCRITTO IL 28/04/2006 AL NUMERO 14562 DI FORMALITA' A ROGITO DEL DOTT. LUDOVICO PERNA, NOTAIO IN ROMA, REP. N. 154983, RACC. N. 8206 INTERCORSO TRA I SUDDETTI SIGNORI [REDACTED] IL TUTTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE NORME DI CUI AGLI ARTT. 1414 E SEGUENTI C.C.»

Annotazione a trascrizione (CANCELLAZIONE) Reg. Gen. 17916 Reg. Part. 3444 del 05/04/2011

4) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2006 - Reg. Part. 51756 Reg. Gen. 88107 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 155 ex 170 (ex 55), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3), P.lle da 146 a 154 (ex 54), P.lle da 110 a 127 (ex 51) a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

«LA NOTA VIENE PRESENTATA AD INTEGRAZIONE E RETTIFICA DELLA PRECEDENTE ESEGUITA IN DATA 28/4/2006 AL N.14562 DI FORM. UNITA' NEGOZIALE N.3 IN QUANTO NELLA REDAZIONE DELLA STESSA, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERANO STATE INDICATE LE PARTICELLE DEL FOGLIO 726, IDENTIFICATE CON I NN.110, 111, 112, 113 E 114 NONOSTANTE LE MEDESIME SIANO STATE RICOMPRESE NELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL TERRENO PROMESSO IN VENDITA DAL SIGNOR [REDACTED]. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE), A CONFINE CON VIA IDRA, [REDACTED]. DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 110 (EX 51) DI HA 0, ARE 7 E CENTIARE 37; - 111 (EX 51) DI HA 0, ARE 17 E CENTIARE 89; - 112 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 113 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 114 (EX 51) DI HA 0, ARE 19 E CENTIARE 51; - 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16



(SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 123 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 124 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 125 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 126 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 127 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 65 (SESSANTACINQUE), - 128 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 0 (ZERO), - 129 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 81 (OTTANTUNO), - 130 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 1 (UNO) E CENTIARE 28 (VENTOTTO), - 131 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 4 (QUATTRO), - 132 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 133 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 58 (CINQUANTOTTO) E CENTIARE 32 (TRENTADUE), - 134 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 71 (SETTANTUNO), - 135 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 28 (VENTOTTO) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 136 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 91 (NOVANTUNO), NEL CASO IN CUI L'UFFICIO ESAMINATORE AVESSE DUBBI O INCERTEZZE SI CHIEDE CHE LA PRESENTE NOTA VENGA ACCETTATA CON RISERVA»

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2009 - Reg. Part. 13388 Reg. Gen. 25527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Rep. 3611 del 24/04/2009 **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 146 a 154 (ex 54), P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 110 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3) a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle P.lle da 146 a 154 (ex 54), a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

7) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 146 a 154 (ex 54), a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021

- Immobili

FG. 726, P.LLE 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154 (ex 54) intestati a [REDACTED]

1) TRASCRIZIONE del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED], contro [REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

2) Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021



- Soggetto [REDACTED] (1945) intestatario dei seguenti immobili staggit:

- catasto terreni: Fg. 726 P.Ile 195, 196, 197 (derivate dalla P.Ila 60);

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2004 - Reg. Part. 116 Reg. Gen. 148 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Rep. 203222 del 10/12/2003 ATTO TRA VIVI - **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60 a favore di

[REDACTED] quota 1/1, contro [REDACTED]

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Reg. Part. 14562 Reg. Gen. 26262 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 ATTO TRA VIVI - **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile da 195 a 197 (ex 60), P.Ile da 183 a 187 (ex 57), P.Ile da 115 a 127 (ex 51), P.Ile da 128 a 136 (ex 52), P.Ile da 155 a 170 (ex 55), P.Ile da 137 a 145 (ex 53), P.Ile da 171 a 182 (ex 56), P.Ile da 97 a 109 (ex 3), P.Ile da 146 a 154 (ex 54) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

«DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 1) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED] O

SUOI AVENTI CAUSA, DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 146 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 24 (VENTIQUATTRO) E CENTIARE 52 (CINQUANTADUE), - 147 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 43 (QUARANTATRE) - 148 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 149 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 5 (CINQUE) E CENTIARE 12 (DODICI), - 150 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 26 (VENTISEI) E CENTIARE 63 (SESSANTATRE), - 151 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 45 (QUARANTACINQUE), - 152 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 8 (OTTO) E CENTIARE 10 (DIECI), - 153 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 75 (SETTANTACINQUE), - 154 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 37 (TRENTASETTE) E CENTIARE 79 (SETTANTANOVE); [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -2) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.222 (QUINDICIMILADUECENTOVENTIDUE) A CONFINO CON CANALE COLATORE, PROPRIETA [REDACTED]

[REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 195 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 54 (CINQUANTAQUATTRO) E CENTIARE 95 (NOVANTACINQUE), - 196 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 93 (NOVANTATRE) E CENTIARE 97 (NOVANTASETTE), - 197 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 30 (TRENTA), [REDACTED] SONO PROPRIETARI DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -3) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED]

[REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 183 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 34 (TRENTAQUATTRO), - 184 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 11 (UNDICI) E CENTIARE 05 (CINQUE), - 185 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 12 (DODICI) E CENTIARE 85 (OTTANTACINQUE), - 186 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 50 (CINQUANTA) E CENTIARE 0 (ZERO), - 187 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 63 (SESSANTATRE) E CENTIARE 53 (CINQUANTATRE), [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON VIA IDRA,



DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE:- 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE» Trascrizione n. 51756 del 30/12/2006

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2006 - Reg. Part. 19039 Reg. Gen. 33416 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 55073 del 20/05/2006 **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

« ACCERTATA LA SIMULAZIONE TRA L'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] ED IL CONSEGUENTE COLLEGAMENTO NEGOZIALE DEGLI ATTI POSTI IN ESSERE: DICHIARARE NULLI E/O ANNULLATI E/O INEFFICACI IN QUANTO SIMULATI IL CONTRATTO RISOLUTIVO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO LUDOVICO PERNA IN DATA 13 APRILE 2006 E IN DATA 27 APRILE 2006, INTERCORSO TRA LA [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED], NONCHE' IL SUCCESSIVO CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IN DATA 27 APRILE 2006 TRASCritto IL 28/04/2006 AL NUMERO 14562 DI FORMALITA' A ROGITO DEL DOTT. LUDOVICO PERNA, NOTAIO IN ROMA, REP. N. 154983, RACC. N. 8206 INTERCORSO TRA I SUDDETTI SIGNORI [REDACTED] E LA SOCIETA' [REDACTED] IL TUTTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE NORME DI CUI AGLI ARTT. 1414 E SEGUENTI C.C.»

Annotazione a trascrizione (CANCELLAZIONE) Reg. Gen. 17916 Reg. Part. 3444 del 05/04/2011

4) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2006 - Reg. Part. 51756 Reg. Gen. 88107 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 155 a 170 (ex 55), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3), P.lle da 146 a 154 (ex 54), P.lle da 110 a 127 (ex 51) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

«LA NOTA VIENE PRESENTATA AD INTEGRAZIONE E RETTIFICA DELLA PRECEDENTE ESEGUITA IN DATA 28/4/2006 AL N.14562 DI FORM. UNITA' NEGOZIALE N.3 IN QUANTO NELLA REDAZIONE DELLA STESSA, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERANO STATE INDICATE LE PARTICELLE DEL FOGLIO 726, IDENTIFICATE CON I NN.110, 111, 112, 113 E 114 NONOSTANTE LE MEDESIME SIANO STATE RICOMPRESE NELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL TERRENO PROMESSO IN VENDITA DAL SIGNOR [REDACTED]. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA' VIGNOLE E PRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA' SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE), A CONFINI CON VIA IDRA, [REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 110 (EX 51) DI HA 0, ARE 7 E CENTIARE 37; - 111 (EX 51) DI HA 0, ARE 17 E CENTIARE 89; - 112 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 113 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 114 (EX 51) DI HA 0, ARE 19 E CENTIARE 51; - 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90



(NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 123 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 124 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 125 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 126 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 127 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 65 (SESSANTACINQUE), - 128 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 0 (ZERO), - 129 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 81(OTTANTUNO), - 130 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 1 (UNO) E CENTIARE 28 (VENTOTTO), - 131 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 4 (QUATTRO), - 132 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 133 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 58 (CINQUANTOTTO) E CENTIARE 32 (TRENTADUE), - 134 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 71 (SETTANTUNO), - 135 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 28 (VENTOTTO) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 136 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 91 (NOVANTUNO), NEL CASO IN CUI L'UFFICIO ESAMINATORE AVESSE DUBBI O INCERTEZZE SI CHIEDE CHE LA PRESENTE NOTA VENGA ACCETTATA CON RISERVA»

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2009 - Reg. Part. 13388 Reg. Gen. 25527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Rep. 3611 del 24/04/2009 **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 146 a 154 (ex 54), P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 110 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore del **Fallimento 203/13** della [REDACTED], immobili siti in Fiumicino Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60) - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

7) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore del **Fallimento 203/13** della [REDACTED], immobili siti in Fiumicino Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60) - Trascrizione n. 4583 del 2021

- Immobili

FG. 726, P.LLE 195, 196, 197 (ex 60) intestati a [REDACTED]

1) TRASCRIZIONE del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore del **Fallimento 203/13** della [REDACTED], contro [REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

2) Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore del **Fallimento 203/13** della [REDACTED], contro [REDACTED] MRLSVS45D26C354Q - Trascrizione n. 4583 del 2021



- Soggetto [REDACTED] (1972) co-intestatario dei seguenti immobili staggiti:
- catasto terreni: Fg. 726 P.lle 183, 184, 185, 186, 187 (derivate dalla P.lla 57);

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/2000 - Reg. Part. 22978 Reg. Gen. 34570 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 5/4 del 21/03/2000 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lla 57, a favore di [REDACTED] (erede 1 figlio) e [REDACTED] (erede 2 moglie), contro [REDACTED]

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2004 - Reg. Part. 116 Reg. Gen. 148 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Rep. 203222 del 10/12/2003 **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60 a favore di [REDACTED] quota 1/1, [REDACTED]

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Reg. Part. 14562 Reg. Gen. 26262 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 115 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 155 a 170 (ex 55), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3), P.lle da 146 a 154 (ex 54) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

«DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 1) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED] O SUOI AVENTI CAUSA, DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 146 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 24 (VENTIQUATTRO) E CENTIARE 52 (CINQUANTADUE), - 147 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 43 (QUARANTATRE) - 148 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 149 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 5 (CINQUE) E CENTIARE 12 (DODICI), - 150 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 26 (VENTISEI) E CENTIARE 63 (SESSANTATRE), - 151 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 45 (QUARANTACINQUE), - 152 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 8 (OTTO) E CENTIARE 10 (DIECI), - 153 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 75 (SETTANTACINQUE), - 154 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 37 (TRENTASETTE) E CENTIARE 79 (SETTANTANOVE); [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 2) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.222 (QUINDICIMILADUECENTOVENTIDUE) A CONFINO CON CANALE COLATORE, PROPRIETA [REDACTED] [REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 195 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 54 (CINQUANTAQUATTRO) E CENTIARE 95 (NOVANTACINQUE), - 196 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 93 (NOVANTATRE) E CENTIARE 97 (NOVANTASETTE), - 197 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 30 (TRENTA), [REDACTED] PROPRIETARI DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 3) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED] [REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 183 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 34 (TRENTAQUATTRO), - 184 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 11 (UNDICI) E CENTIARE 05 (CINQUE), - 185 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 12 (DODICI) E CENTIARE 85 (OTTANTACINQUE), - 186 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 50 (CINQUANTA) E



CENTIARE 0 (ZERO), - 187 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 63 (SESSANTATRE) E CENTIARE 53 (CINQUANTATRE), [REDACTED] E PROPRIETARIO DEL LA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE EPRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE), A CONFINO CON VIA IDRA, [REDACTED]. DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE:- 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE» Trascrizione n. 51756 del 30/12/2006

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2006 - Reg. Part. 19039 Reg. Gen. 33416 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 55073 del 20/05/2006 **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

« ACCERTATA LA SIMULAZIONE TRA L'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] ED IL CONSEGUENTE COLLEGAMENTO NEGOZIALE DEGLI ATTI POSTI IN ESSERE: DICHIARARE NULLI E/O ANNULLATI E/O INEFFICACI IN QUANTO SIMULATI IL CONTRATTO RISOLUTIVO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO LUDOVICO PERNA IN DATA 13 APRILE 2006 E IN DATA 27 APRILE 2006, INTERCORSO TRA LA [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED], NONCHE' IL SUCCESSIVO CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IN DATA 27 APRILE 2006 TRASCritto IL 28/04/2006 AL NUMERO 14562 DI FORMALITA' A ROGITO DEL DOTT. LUDOVICO PERNA, NOTAIO IN ROMA, REP. N. 154983, RACC. N. 8206 INTERCORSO TRA I SUDDETTI SIGNORI [REDACTED] E LA SOCIETA' [REDACTED] IL TUTTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE NORME DI CUI AGLI ARTT. 1414 E SEGUENTI C.C.»

Annotazione a trascrizione (CANCELLAZIONE) Reg. Gen. 17916 Reg. Part. 3444 del 05/04/2011

5) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2006 - Reg. Part. 51756 Reg. Gen. 88107 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 110 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 155 a 170 (ex 55), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3), P.lle da 146 a 154 (ex 54) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

«LA NOTA VIENE PRESENTATA AD INTEGRAZIONE E RETTIFICA DELLA PRECEDENTE ESEGUITA IN DATA 28/4/2006 AL N.14562 DI FORM. UNITA' NEGOZIALE N.3 IN QUANTO NELLA REDAZIONE DELLA STESSA, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERANO STATE INDICATE LE PARTICELLE DEL FOGLIO 726, IDENTIFICATE CON I NN.110, 111, 112, 113 E 114 NONOSTANTE LE MEDESIME SIANO STATE RICOMPRESE NELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL TERRENO PROMESSO IN VENDITA DAL SIGNOR [REDACTED]. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE), A CONFINO CON VIA IDRA, [REDACTED]. DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 110 (EX 51) DI HA 0, ARE 7 E CENTIARE 37; - 111 (EX 51) DI HA 0, ARE 17 E CENTIARE 89; - 112 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 113 (EX 51) DI



HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 114 (EX 51) DI HA 0, ARE 19 E CENTIARE 51; - 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) ECENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 123 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 124 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 125 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 126 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 127 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 65 (SESSANTACINQUE), - 128 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 0 (ZERO), - 129 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 81 (OTTANTUNO), - 130 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 1 (UNO) E CENTIARE 28 (VENTOTTO), - 131 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 4 (QUATTRO), - 132 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 133 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 58 (CINQUANTOTTO) E CENTIARE 32 (TRENTADUE), - 134 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 71 (SETTANTUNO), - 135 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 28 (VENTOTTO) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 136 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 91 (NOVANTUNO), NEL CASO IN CUI L'UFFICIO ESAMINATORE AVESSE DUBBI O INCERTEZZE SI CHIEDE CHE LA PRESENTE NOTA VENGA ACCETTATA CON RISERVA»

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2009 - Reg. Part. 13388 Reg. Gen. 25527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Rep. 3611 del 24/04/2009 **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 146 a 154 (ex 54), P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 110 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3) a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

7) ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2010 - Reg. Part. 8372 Reg. Gen. 36334 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Rep. 114723/97 del 01/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73** modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 183, 185, 186, 187 (ex 57) a favore di **Equitalia Gerit SpA CF 00410080584 per diritto di proprietà ½, somma capitale 20.239,41€, totale 40.478,82€**

8) ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2019 - Reg. Part. 10209 Reg. Gen. 57044 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 17066/9719 del 15/11/2019 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** Immobili in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 183 a 187 (ex 57), a favore di Agenzia delle Entrate CF 13756881002 Via C. Colombo 271 Roma, **per diritto di proprietà ½, somma capitale 53.452,80€, totale 106.905,60€**

«GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776201800018059000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 15012019 NUMERO DI RUOLO: 1716, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07042010 NUMERO DI RUOLO: 250128, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJU, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39720170007601872000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 700300, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO DI RUOLO: 111, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102010 NUMERO DI RUOLO: 111, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480,



TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102011 NUMERO DI RUOLO: 274, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122012 NUMERO DI RUOLO: 110, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 108, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25052015 NUMERO DI RUOLO: 266, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112015 NUMERO DI RUOLO: 106, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 271, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112017 NUMERO DI RUOLO: 1461, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 6257, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 25062009 NUMERO DI RUOLO: 1447, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 6257, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 15062010 NUMERO DI RUOLO: 12951, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 27052013 NUMERO DI RUOLO: 4949, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 22112010 NUMERO DI RUOLO: 2170, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 09082011 NUMERO DI RUOLO: 12003, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 24042012 NUMERO DI RUOLO: 12527, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30052013 NUMERO DI RUOLO: 9786, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 04062014 NUMERO DI RUOLO: 126, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26052015 NUMERO DI RUOLO: 7595, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26012010 NUMERO DI RUOLO: 17483, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 15092010 NUMERO DI RUOLO: 6077, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 11171, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 05042012 NUMERO DI RUOLO: 12913, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17052013 NUMERO DI RUOLO: 10716, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 01072014 NUMERO DI RUOLO: 5011, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21012016 NUMERO DI RUOLO: 6073, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16022017 NUMERO DI RUOLO: 13575, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31082017 NUMERO DI RUOLO: 1811, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 07112013 NUMERO DI RUOLO: 2314, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 27112015 NUMERO DI RUOLO: 2405, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 04122015 NUMERO DI RUOLO: 13235, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12082016 NUMERO DI RUOLO: 4065, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 13012017»

9) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 183 a 187 (ex 57) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED]
[REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

10) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.lle da 183 a 187 (ex 57) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED]
[REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



- Soggetto [REDACTED] (1950) co-intestatario dei seguenti immobili staggiti:

- catasto terreni: Fg. 726 P.lle 183, 184, 185, 186, 187 (derivate dalla P.lla 57);

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/12/1988 - Reg. Part. 27225 Reg. Gen. 41769 ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE, Immobili in Oriolo Romano (VT)

2) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/08/2000** - Reg. Part. 22978 Reg. Gen. 34570 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 5/4 del 21/03/2000 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.la 57, a favore di [REDACTED] (erede 1 figlio) e [REDACTED] (erede 2 moglie), contro [REDACTED]

3) **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2004** - Reg. Part. 116 Reg. Gen. 148 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Rep. 203222 del 10/12/2003 ATTO TRA VIVI - **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60 a favore di [REDACTED] quota 1/1, contro [REDACTED]

4) **TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006** - Reg. Part. 14562 Reg. Gen. 26262 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 ATTO TRA VIVI - **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 115 a 127 (ex 51), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 155 a 170 (ex 55), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3), P.lle da 146 a 154 (ex 54) a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

«DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 1) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED] O SUOI AVENTI CAUSA, DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 146 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 24 (VENTIQUATTRO) E CENTIARE 52 (CINQUANTADUE), - 147 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 43 (QUARANTATRE) - 148 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 149 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 5 (CINQUE) E CENTIARE 12 (DODICI), - 150 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 26 (VENTISEI) E CENTIARE 63 (SESSANTATRE), - 151 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 45 (QUARANTACINQUE), - 152 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 8 (OTTO) E CENTIARE 10 (DIECI), - 153 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 9 (NOVE) E CENTIARE 75 (SETTANTACINQUE), - 154 (EX 54) DI HA 0 (ZERO) ARE 37 (TRENTASETTE) E CENTIARE 79 (SETTANTANOVE); [REDACTED] E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 2) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.222 (QUINDICIMILADUECENTOVENTIDUE) A CONFINO CON CANALE COLATORE, [REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 195 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 54 (CINQUANTAQUATTRO) E CENTIARE 95 (NOVANTACINQUE), - 196 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 93 (NOVANTATRE) E CENTIARE 97 (NOVANTASETTE), - 197 (EX 60) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 30 (TRENTA), [REDACTED] SONO PROPRIETARI DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: - 3) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.477 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTASETTE), A CONFINO CON [REDACTED] DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E



CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 183 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 34 (TRENTAQUATTRO), - 184 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 11 (UNDICI) E CENTIARE 05 (CINQUE), - 185 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 12 (DODICI) E CENTIARE 85 (OTTANTACINQUE), - 186 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 50 (CINQUANTA) E CENTIARE 0 (ZERO), - 187 (EX 57) DI HA 0 (ZERO) ARE 63 (SESSANTATRE) E CENTIARE 53 (CINQUANTATRE), [REDACTED] E PROPRIETARIO DEL LA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE EPRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE), A CONFINO CON VIA IDRA, [REDACTED]. DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE:- 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE» Trascrizione n. 51756 del 30/12/2006

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2006 - Reg. Part. 19039 Reg. Gen. 33416 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 55073 del 20/05/2006 **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle 3, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

« ACCERTATA LA SIMULAZIONE TRA L'AMMINISTRATORE UNICO DELLA [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] ED IL CONSEGUENTE COLLEGAMENTO NEGOZIALE DEGLI ATTI POSTI IN ESSERE: DICHIARARE NULLI E/O ANNULLATI E/O INEFFICACI IN QUANTO SIMULATI IL CONTRATTO RISOLUTIVO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO LUDOVICO PERNA IN DATA 13 APRILE 2006 E IN DATA 27 APRILE 2006, INTERCORSO TRA LA [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED], NONCHE' IL SUCCESSIVO CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IN DATA 27 APRILE 2006 TRASCritto IL 28/04/2006 AL NUMERO 14562 DI FORMALITA' A ROGITO DEL DOTT. LUDOVICO PERNA, NOTAIO IN ROMA, REP. N. 154983, RACC. N. 8206 INTERCORSO TRA I SUDDETTI SIGNORI [REDACTED] E LA SOCIETA' [REDACTED] IL TUTTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLE NORME DI CUI AGLI ARTT. 1414 E SEGUENTI C.C.»

Annotazione a trascrizione (CANCELLAZIONE) Reg. Gen. 17916 Reg. Part. 3444 del 05/04/2011

6) TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2006 - Reg. Part. 25179 Reg. Gen. 42731 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 36/127 del 23/12/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIUMICINO (RM)

7) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2006 - Reg. Part. 51756 Reg. Gen. 88107 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Rep. 154983 del 27/04/2006 **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA** Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 195 a 197 (ex 60), P.lle da 183 a 187 (ex 57), P.lle da 128 a 136 (ex 52), P.lle da 155 a 170 (ex 55), P.lle da 137 a 145 (ex 53), P.lle da 171 a 182 (ex 56), P.lle da 97 a 109 (ex 3), P.lle da 146 a 154 (ex 54), P.lle da 110 a 127 (ex 51) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
«LA NOTA VIENE PRESENTATA AD INTEGRAZIONE E RETTIFICA DELLA PRECEDENTE ESEGUITA IN DATA 28/4/2006 AL N.14562 DI FORM. UNITA' NEGOZIALE N.3 IN QUANTO NELLA REDAZIONE DELLA STESSA, PER MERO ERRORE MATERIALE, NON ERANO STATE INDICATE LE PARTICELLE DEL FOGLIO 726, IDENTIFICATE CON I NN.110, 111, 112, 113 E 114 NONOSTANTE LE MEDESIME SIANO STATE RICOMPRESE NELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL TERRENO PROMESSO IN VENDITA DAL SIGNOR



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE E PROPRIETARIO DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN FIUMICINO (RM), LOCALITA VIGNOLE E PRECISAMENTE: -4) LA PIENA PROPRIETA SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 32.467 (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE), A CONFINO CON VIA IDRA, [REDACTED]. DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA, AL FOGLIO 726, CON LE SEGUENTI PARTICELLE: - 110 (EX 51) DI HA 0, ARE 7 E CENTIARE 37; - 111 (EX 51) DI HA 0, ARE 17 E CENTIARE 89; - 112 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 113 (EX 51) DI HA 0 ARE 9 E CENTIARE 41; - 114 (EX 51) DI HA 0, ARE 19 E CENTIARE 51; - 115 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) ECENTIARE 3 (TRE), - 116 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 15 (QUINDICI) E CENTIARE 17 (DICIASSETTE), - 117 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 118 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 7 (SETTE) E CENTIARE 98 (NOVANTOTTO), - 119 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 16 (SEDICI) E CENTIARE 72 (SETTANTADUE), - 120 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 10 (DIECI) E CENTIARE 90 (NOVANTA), - 121 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 3 (TRE) E CENTIARE 6 (SEI), - 122 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 123 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 124 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 125 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 126 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 46 (QUARANTASEI), - 127 (EX 51) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 65 (SESSANTACINQUE), - 128 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 6 (SEI) E CENTIARE 0 (ZERO), - 129 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 81(OTTANTUNO), - 130 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 1 (UNO) E CENTIARE 28 (VENTOTTO), - 131 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 4 (QUATTRO) E CENTIARE 4 (QUATTRO), - 132 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 133 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 58 (CINQUANTOTTO) E CENTIARE 32 (TRENTADUE), - 134 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 22 (VENTIDUE) E CENTIARE 71 (SETTANTUNO), - 135 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 28 (VENTOTTO) E CENTIARE 29 (VENTINOVE), - 136 (EX 52) DI HA 0 (ZERO) ARE 17 (DICIASSETTE) E CENTIARE 91 (NOVANTUNO), NEL CASO IN CUI L'UFFICIO ESAMINATORE AVESSE DUBBI O INCERTEZZE SI CHIEDE CHE LA PRESENTE NOTA VENGA ACCETTATA CON RISERVA»
8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/2007 - Reg. Part. 45936 Reg. Gen. 89838 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 29/17310 del 28/11/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIUMICINO (RM)
9) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2009 - Reg. Part. 13388 Reg. Gen. 25527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Rep. 3611 del 24/04/2009 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile 146 - 154 (ex 54), P.Ile 195 - 197 (ex 60), P.Ile 183 - 187 (ex 57), P.Ile 110 - 127 (ex 51), P.Ile 128 - 136 (ex 52), P.Ile 137 - 145 (ex 53), P.Ile 171 - 182 (ex 56), P.Ile 97 - 109 (ex 3) a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
10) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2017 - Reg. Part. 11217 Reg. Gen. 16364 Pubblico ufficiale PALUMBO LUCA Rep. 1270/1039 del 31/03/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in ROMA (RM), FIUMICINO (RM)
11) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2017 - Reg. Part. 11218 Reg. Gen. 16365 Pubblico ufficiale PALUMBO LUCA Rep. 1270/1039 del 31/03/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in FIUMICINO (RM)
12) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/04/2017 - Reg. Part. 11219 Reg. Gen. 16366 Pubblico ufficiale PALUMBO LUCA Rep. 1270/1039 del 31/03/2017 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Immobili siti in FIUMICINO (RM)
13) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile da 183 a 187 (ex



57) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED]
[REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

10) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.lle da 183 a 187 (ex 57) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED]
[REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021

• Immobili

FG. 726, P.LLE 183, 184, 185, 186, 187 (ex 57) intestati a [REDACTED]

1) ISCRIZIONE del 19/11/2019 - Reg. Part. 10209 Reg. Gen. 57044 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 17066/9719 del 15/11/2019 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore di Agenzia delle Entrate CF 13756881002 Via Cristoforo Colombo 271 Roma, **per il diritto di proprietà ½, somma capitale 53.452,80€, totale 106.905,60€** contro [REDACTED]
[REDACTED]

«GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776201800018059000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 15012019 NUMERO DI RUOLO: 1716, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07042010 NUMERO DI RUOLO: 250128, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJU , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 39720170007601872000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 700300, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO DI RUOLO: 111, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102010 NUMERO DI RUOLO: 111, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102011 NUMERO DI RUOLO: 274, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122012 NUMERO DI RUOLO: 110, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 108, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25052015 NUMERO DI RUOLO: 266, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112015 NUMERO DI RUOLO: 106, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 271, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 24480 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112017 NUMERO DI RUOLO: 1461, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 6257, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 25062009 NUMERO DI RUOLO: 1447, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 6257, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 15062010 NUMERO DI RUOLO: 12951, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 27052013 NUMERO DI RUOLO: 4949, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 22112010 NUMERO DI RUOLO: 2170, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 09082011 NUMERO DI RUOLO: 12003, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 24042012 NUMERO DI RUOLO: 12527, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30052013 NUMERO DI RUOLO: 9786, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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



ESECUTORIETA: 04062014 NUMERO DI RUOLO: 126, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 9312, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26052015 NUMERO DI RUOLO: 7595, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26012010 NUMERO DI RUOLO: 17483, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 15092010 NUMERO DI RUOLO: 6077, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 11171, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 05042012 NUMERO DI RUOLO: 12913, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17052013 NUMERO DI RUOLO: 10716, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 01072014 NUMERO DI RUOLO: 5011, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21012016 NUMERO DI RUOLO: 6073, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16022017 NUMERO DI RUOLO: 13575, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31082017 NUMERO DI RUOLO: 1811, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 07112013 NUMERO DI RUOLO: 2314, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 27112015 NUMERO DI RUOLO: 2405, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 04122015 NUMERO DI RUOLO: 13235, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12082016 NUMERO DI RUOLO: 4065, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 67735, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 13012017»

2) TRASCRIZIONE del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED], contro [REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021

3) Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore del **Fallimento 203/13 della** [REDACTED], contro [REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021



- Soggetto [REDACTED] (1971) co-intestatario dei seguenti immobili staggiti:
- catasto terreni: Fg. 726 P.Ile **155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170** (derivate dalla P.Ila 55);

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2013 - Reg. Part. 33976 Reg. Gen. 48820 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 130/9990 del 29/01/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile da 155 a 170 (ex 55) contro [REDACTED]
2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2014 - Reg. Part. 28836 Reg. Gen. 44438 Pubblico ufficiale ROMA 7 - ACILIA Rep. 1247/9990 del 04/09/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile da 155 a 170 (ex 55) [REDACTED]
3) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.Ile da 155 a 170 (ex 55) a favore del Fallimento 203/13 della [REDACTED] [REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021
4) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.Ile da 155 a 170 (ex 55) a favore del Fallimento 203/13 della [REDACTED] [REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021

- Soggetto [REDACTED] (1966) co-intestatario dei seguenti immobili staggiti:
- catasto terreni: Fg. 726 P.Ile **155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170** (derivate dalla P.Ila 55);

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2013 - Reg. Part. 33976 Reg. Gen. 48820 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 130/9990 del 29/01/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile da 155 a 170 (ex 55) contro [REDACTED]
2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2014 - Reg. Part. 28836 Reg. Gen. 44438 Pubblico ufficiale ROMA 7 - ACILIA Rep. 1247/9990 del 04/09/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.Ile da 155 a 170 (ex 55) contro [REDACTED]
3) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.Ile da 155 a 170 (ex 55) a favore del Fallimento 203/13 della [REDACTED] [REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021
4) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.Ile da 155 a 170 (ex 55) a favore del Fallimento 203/13 della [REDACTED] [REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021



- Soggetto [REDACTED] (1938) co-intestatario dei seguenti immobili staggiati:
- catasto terreni: Fg. 726 P.lle 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 (derivate dalla P.lla 55);

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2013 - Reg. Part. 33976 Reg. Gen. 48820 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 130/9990 del 29/01/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 155 a 170 (ex 55) contro [REDACTED]
2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2014 - Reg. Part. 28836 Reg. Gen. 44438 Pubblico ufficiale ROMA 7 - ACILIA Rep. 1247/9990 del 04/09/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIUMICINO (RM), Fg. 726, P.lle da 155 a 170 (ex 55) contro [REDACTED]
3) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.lle da 155 a 170 (ex 55), a favore del Fallimento 203/13 della [REDACTED] [REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021
4) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM) Fg. 726, P.lle da 155 a 170 (ex 55) a favore del Fallimento 203/13 della [REDACTED] [REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021

- Immobili

FG. 726, P.LLE 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 (ex 55) intestati a [REDACTED]

1) TRASCRIZIONE del 11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM), a favore del Fallimento 203/13 della [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] - Trascrizione n. 13258 del 08/04/2021 - <i>formalità non presente in elenco per le p.lle 163-164-168-169-170 ma resta ferma la seguente</i>
2) Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 2003/2020 del 27/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FIUMICINO (RM) a favore del Fallimento 203/13 della [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Trascrizione n. 4583 del 2021



Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti nel ventennio (Allegato n°6 ATTI NOTARILI; Allegato n°2a CONSERVATORIA fabbricato; Allegato n°2a CONSERVATORIA terreni)

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████ 1/1	SI
██████████ 1/1	SI
██████████ 1/1	SI
██████████ 1/2; ██████████ 1/2 (Eredi ██████████ - 2000)	SI
██████████ 1/3; ██████████ 1/3 (Eredi ██████████ - 2013/2014)	NO
POSSESSO:	
- DIVISIONE DI BENI Notaio Giovanni Colangelo 10.03.1989 Rep. 8350/2536, trascritto il 23.03.1989 Reg. Part. 15896, fra Eredi ██████████ a seguito di donazione (vedi pagina seguente); - DENUNCIA DI SUCCESSIONE 21.03.2000 Rep. 5/4, trascritta il 22.08.2000 Reg. Part. 22978, per morte di ██████████ coniuge di ██████████ e padre di ██████████ - DENUNCIA DI SUCCESSIONE 29.01.2013 Rep. 133/9990/13, trascritta il 13.11.2013 Reg. Part. 33976, per morte di ██████████ coniuge di ██████████ e madre di ██████████ - DENUNCIA DI SUCCESSIONE 04.09.2014 Rep. 1247/9990/14, trascritta il 14.10.2014 Reg. Part. 28836, per morte di ██████████ coniuge di ██████████ e madre di ██████████;	
PROVENIENZA (1.F)	
DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico dei trasferimenti) (1.C):	
DONAZIONE DI BENI Notaio Giovanni Colangelo 10.03.1989 Rep. 8349/2535, trascritto il 17.03.1989 Reg. Part. 14736, da ██████████ ai figli ██████████	

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

B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito B.6) - Descrizione del compendio (Allegato n°1 CATASTO fabbricato; Allegato n°1 CATASTO terreni; Allegato n°8a RILIEVO FOTOGRAFICO fabbricato; Allegato n°8b RILIEVO FOTOGRAFICO terreni; Allegato n°9 RILIEVO METRICO fabbricato)

Il compendio pignorato è composto da vari immobili diversamente intestati ai proprietari debitori: n. 1 unità immobiliare cat. A/2 sita in Via Idra n°18 e n. 60 particelle seminate contigue e/o confinanti site lungo Via Idra (derivate da n. 5 appezzamenti di terreno ubicati lungo Via Idra snc). Al fine di una migliore comprensione e individuazione degli immobili si riportano di seguito in elenco completo, divisi fra fabbricato e terreni (distinti a colori nell'immagine a pag. seguente) e conseguentemente le rispettive descrizioni:

██

- Fg. 726 P.Ila 35, Sub. 1 → in giallo vedi Fig. 1 pagina 36
- Fg. 726 P.Ile 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 (derivate dalle 51 e 52) → in giallo vedi Fig. 1 pagina 36



(Eredi [REDACTED])

- Fg. 726 P.lle 183, 184, 185, 186, 187 (derivate dalla 57) → in celeste vedi Fig. 1 pagina 36

- Fg. 726 P.lle 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154 (derivate dalla 54) → in arancio vedi Fig. 1 pagina 36

- Fg. 726 P.lle 195, 196, 197 (derivate dalla 60) → in viola vedi Fig. 1 pagina 36

(Eredi [REDACTED])

- Fg. 726 P.lle 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 (derivate dalla 55) → in verde vedi Fig. 1 pagina 36





Fig. 1 - Estratto di mappa foglio 726 con individuazione a colori delle particelle staggite intestate ai vari proprietari debitori

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



Identificativi e caratteristiche catastali come da visure vigenti estratte al N.C.E.U. (**Allegato n°1a CATASTO fabbricato; Allegato n°1b CATASTO terreni**)

1. [REDACTED]

Fabbricato:

- Fg. **726 P.IIa 35**, Sub. 1 V. Idra n°18, PT-1, Cat. A/2, Cl. 5, Consist. 6 vani, Rendita 836,66€, Sup. cat. 165mq Sup. cat. escluse aree scoperte 157mq;

Terreni:

- Fg. **726 P.IIa 110** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 737mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 111** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.789mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 112** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 941 mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 113** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 941mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 114** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.951mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 115** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 603mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 116** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.517mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 117** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 737mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 118** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 798mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 119** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.672mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 120** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.090mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 121** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 306mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 122** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.090mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 123** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 446mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 124** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 446mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 125** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 446mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 126** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 446mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 127** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 465mq (derivata da p.IIa 51)
- Fg. **726 P.IIa 128** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 600mq (derivata da p.IIa 52)
- Fg. **726 P.IIa 129** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 481mq (derivata da p.IIa 52)
- Fg. **726 P.IIa 130** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 128mq (derivata da p.IIa 52)
- Fg. **726 P.IIa 131** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 404mq (derivata da p.IIa 52)
- Fg. **726 P.IIa 132** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 2.229mq (derivata da p.IIa 52)
- Fg. **726 P.IIa 133** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 5.832mq (derivata da p.IIa 52)
- Fg. **726 P.IIa 134** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 2.271mq (derivata da p.IIa 52)
- Fg. **726 P.IIa 135** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 2.893mq (derivata da p.IIa 52)
- Fg. **726 P.IIa 136** V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.791mq (derivata da p.IIa 52)

n.27 p.IIe per Sup. cat. tot. $\approx$ 33.050mq ($\approx$ 16.421 ex 51; $\approx$ 16.629mq ex 52)



2.

 $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ Terreni:

- Fg. 726 P.Ila 183 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.734mq (derivata da p.Ila 57)
- Fg. 726 P.Ila 184 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.105mq (derivata da p.Ila 57)
- Fg. 726 P.Ila 185 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.285mq (derivata da p.Ila 57)
- Fg. 726 P.Ila 186 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 5.000mq (derivata da p.Ila 57)
- Fg. 726 P.Ila 187 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 6.353mq (derivata da p.Ila 57)

n.5 p.Ile per Sup. cat. tot. $\approx$ 15.477mq

3.

Terreni:

- Fg. 726 P.Ila 146 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 2.452mq (derivata da p.Ila 54)
- Fg. 726 P.Ila 147 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.743mq (derivata da p.Ila 54)
- Fg. 726 P.Ila 148 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 998mq (derivata da p.Ila 54)
- Fg. 726 P.Ila 149 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 512mq (derivata da p.Ila 54)
- Fg. 726 P.Ila 150 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 2.663mq (derivata da p.Ila 54)
- Fg. 726 P.Ila 151 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.545mq (derivata da p.Ila 54)
- Fg. 726 P.Ila 152 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 810mq (derivata da p.Ila 54)
- Fg. 726 P.Ila 153 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 975mq (derivata da p.Ila 54)
- Fg. 726 P.Ila 154 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 3.779mq (derivata da p.Ila 54)

n.9 p.Ile per Sup. cat. tot. $\approx$ 15.477mq

4.

Terreni:

- Fg. 726 P.Ila 195 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 5.495mq (derivata da p.Ila 60)
- Fg. 726 P.Ila 196 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 9.397mq (derivata da p.Ila 60)
- Fg. 726 P.Ila 197 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 330mq (derivata da p.Ila 60)

n.3 p.Ile per Sup. cat. tot. $\approx$ 15.222mq

5.

 $\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$ Terreni:

- Fg. 726 P.Ila 155 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 286mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. 726 P.Ila 156 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 438mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. 726 P.Ila 157 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 438mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. 726 P.Ila 158 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 438mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. 726 P.Ila 159 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 438mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. 726 P.Ila 160 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 438mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. 726 P.Ila 161 V. Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 462mq (derivata da p.Ila 55)



- Fg. **726 P.Ila 162 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 567mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. **726 P.Ila 163 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 867mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. **726 P.Ila 164 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 867mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. **726 P.Ila 165 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 867mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. **726 P.Ila 166 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 867mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. **726 P.Ila 167 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 954mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. **726 P.Ila 168 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 954mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. **726 P.Ila 169 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 1.118mq (derivata da p.Ila 55)
- Fg. **726 P.Ila 170 V.** Idra Snc, Qualità seminativo, Sup. cat. 88mq (derivata da p.Ila 55)

n. 16 p.Ile per Sup. cat. tot. $\approx$ 10.087mq

Il compendio è situato nel Comune di Fiumicino, in una zona rurale extraurbana/suburbana rispetto il centro abitato principale. Le principali vie di comunicazione sono l'Autostrada A91 Roma-Fiumicino, la Via Portuense, la ferrovia regionale (stazione FS "Parco Leonardo") che collega Fiumicino Aeroporto a Roma, Orte, Fara Sabina, Poggio Mirteto. L'area si presenta per lo più rurale con terreni agricoli, ovvero destinati a parcheggi ovvero a logistica a servizio dell'aeroporto di Fiumicino; è posta in prossimità del tessuto costruito denominato Le Vignole, incluso fra la Via Geminiano Montanari e l'autostrada A12 Roma/Civitavecchia. Nelle vicinanze si trovano alcune aree con destinazione industriale, artigianale e commerciale, caratterizzate da capannoni di ampia dimensione intervallate da aree ancora non edificate, coltivate o impiegate a parcheggio o stoccaggio, complementari alle attività artigianali/produttive, che di fatto sono le destinazioni d'uso prevalenti.

Nelle vicinanze del compendio interessato sono presenti a sud due centri commerciali e relativi servizi (farmacia, cinema, supermercati, etc.) l'aeroporto intercontinentale "Leonardo da Vinci" di Roma FCO, il porto di Fiumicino (lungo il canale secondario del fiume Tevere) e la Nuova Fiera di Roma (lungo Via Portuense - stazione FS "Fiera di Roma").

Fabbricato

*Il lotto su cui insiste il fabbricato identificato con **fg. 726 p.Ila 35 sub. 1**, incluso nell'isolato individuato da Via Idra e da Via G. Montanari è porzione perimetrale di tessuto incluso nel *P.P.E. B4a Le Vignole*, che per lo più è composto di fabbricati rurali/abitativi sorti più o meno spontaneamente, in epoche diverse, nel tempo sanato. Alla particella interessata dalla disamina (p.Ila 35) si accede da Via Idra n. 18 (civico condiviso fra varie proprietà diverse) attraverso un vialetto pedonale/carrabile asfaltato tramite cui si raggiunge un'area indivisa (p.Ila 35 sub. 2) cortilata, perimetrata lungo Via Idra e Via G. Montanari, che si estende anche a nord dell'immobile, costituendone porzione sistemata a giardino, anche essa indivisa, accessibile sia dall'esterno sia dalla terrazza accessoria dell'immobile in esame.*

Il fabbricato, con tipici caratteri dell'edilizia rurale, risalente a ben prima del '67 (secondo quanto riportato in atti catastali e notarili reperiti), presumibilmente realizzato negli anni '30 in muratura portante, disposto su 2 livelli fuori terra comunicanti attraverso scala interna in muratura, reca coperture a falde inclinate rifinite a coppi ed embrici; il livello uno si presenta rialzato dalla quota stradale; il livello superiore sostanzialmente identificabile come soffitta/sottotetto. Esternamente risulta rifinito ad intonaco e tinteggiatura. Presenta a sud e nord n. 2 tettoie in legno con copertura inclinata e rifinita a coppi ed embrici laterizi, a costituire superfici porticate esterne, pertinenziali esclusive, la prima di ingresso al fabbricato, la seconda di servizio sul retro a copertura di una terrazza a livello accessibile dagli ambienti di abitazione, inclusa fra il fabbricato e l'area esterna sistemata a corte/giardino (che di fatto è accessoria diretta ma semiprivata, infatti è indivisa catastalmente - BCNC - e fisicamente con la proprietà confinante Sub. 501, non staggita). Internamente



l'immobile staggito identificato con Sub. 1 si presenta diviso in due sub-unità separate, distinte e indipendenti (che per comodità e maggior chiarezza qui indicheremo con Sub. 1a e Sub.1b) entrambe con accesso dal portico rialzato (≈18.00mq) posto a sud, indiviso:

- *Sub. 1a:* disposta su un livello (PT rialzato) composta da ingresso/angolo cottura/soggiorno/pranzo (≈24,60mq), bagno completo di sanitari e doccia (≈5,10mq), camera (≈15,85mq) da cui si accede alla terrazza a livello (≈29,00mq) indivisa, posta a nord (e da questa all'area giardinata presente sul retro, porzione della più ampia area cortilata su cui insiste l'immobile, distinta con Sub. 2 B.C.N.C., non oggetto del procedimento): ambienti dotati di finestre e/o portefinestre in pvc bianco con vetrocamera - dunque di areazione/illuminazione naturale - rivestimenti e pavimenti chiari in maiolica a pareti di a/c e bagno, pavimenti in maiolica scuri (presumibilmente originari o quantomeno vetusti), intonaco e tinteggiatura bianca a pareti e soffitti.

Sono presenti impianti elettrico, idrico-sanitario (in parte originari ovvero vetusti, attualmente non identificabili a norma), tv e impianto di riscaldamento con caldaia esterna e termosifoni interni in alluminio: non è stato possibile risalire a una precisa datazione e/o a certificazioni e documentazioni d'impianto;

In generale la porzione immobiliare vige internamente in stato conservativo pressoché sufficiente, presentando alcune manifestazioni di deperimento e degrado delle superfici di finitura a pareti e soffitti, con serramenti esterni e interni di comune qualità, rivelando nel complesso una certa vetustà e una diversa datazione dei due ambienti principali (soggiorno/pranzo e camera) rispetto agli ambienti di servizio (ingresso/ac e bagno) che appaiono aggiunti in un secondo tempo - presumibilmente dopo il 1988 - quali ampliamento dell'intero immobile (di cui non è possibile reperire atti o titoli edilizio, ovvero sanatorie).

- *Sub. 1b:* disposta su due livelli, servita da scala interna in muratura rifinita in marmo:
 - (PT rialzato) composto da ingresso/soggiorno/pranzo/angolo cottura (≈45,80mq), e da cui si accede alla terrazza a livello (≈29,00mq) indivisa, posta a nord (e da questa all'area giardinata ivi presente sul retro, porzione della più ampia area cortilata su cui insiste l'immobile, distinta con Sub. 2 B.C.N.C., non oggetto del procedimento), bagno (≈5,70mq): ambienti dotati di finestre e/o portefinestre in legno con vetrocamera - dunque di areazione/illuminazione naturale - rivestimenti chiari in maiolica a pareti di a/c e bagno, pavimenti chiari in grès, intonaco e tinteggiatura bianca a pareti e soffitti;
 - (P1 di fatto soffitta) composto da disimpegno (≈2,85mq), camera 1 (≈14,00mq) camera 2 (≈14,00mq) camera 3 dotata di ampia cabina armadio (≈28,40mq), bagno completo di sanitari e vasca (≈10,80mq), dotati di finestra e/o lucernai in copertura in legno con vetrocamera - dunque di areazione/illuminazione naturale - rivestimenti chiari in maiolica a pareti di a/c e bagno, pavimenti chiari in grès, intonaco e tinteggiatura bianca a pareti e soffitti, porte interne in legno scuro.

Sono presenti impianti elettrico, idrico-sanitario, tv, riscaldamento con caldaia esterna e termosifoni interni in alluminio, condizionamento con split interni e motore esterno; non è stato possibile risalire a una precisa datazione e/o a certificazioni e documentazioni d'impianto.

In generale la porzione immobiliare vige internamente in stato conservativo normale/buono, tenuto conto che le opere edilizie eseguite ai fini della divisione in sub-unità e relativa manutenzione risultano recenti, ma non è nota la datazione. Come anticipato, si rileva che la suddivisione in due unità abitative risulta al momento senza previa autorizzazione così come anche il cambio di destinazione dell'intero P1 sottotetto,



nel 2008 indicato sugli atti catastali ad uso accessorio (soffitta) collegato con scala interna al PT, non diviso internamente, come viceversa appare all'attualità, in difformità a quanto rappresentato appunto nelle piante catastali (al momento unica documentazione grafica a cui è stato possibile risalire, nonostante le ricerche di archivio compiute).

Le unità immobiliari appaiono arredate e abitate dal debitore intestatario e familiari; non sussistono contratti di locazione, secondo anche quanto dagli stessi dichiarato in fase di accesso. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle immagini nelle pagine seguenti, alle risposte ai Quesiti C.6 e D.10 e agli Allegati n°8a RILIEVO FOTOGRAFICO fabbricato e n°9 RILIEVO METRICO fabbricato.

Terreni

I terreni, oggetto del procedimento, di superficie $\approx 89.313,00\text{mq}$, derivano dal frazionamento di terreni di maggior consistenza, tutti differentemente intestati, e provenienti da donazione e divisione di beni familiare risalenti al 1989; essi risultano componenti, insieme ad altri terreni non oggetto del presente procedimento esecutivo, il c.d. *Intervento 17 Piscina Gagliarda* individuato dal P.R.G. del 2006, che dunque riguarda un'area agricola di maggior consistenza ($>200.000,00\text{mq}$) rispetto a quella costituita dalle n. 60 particelle staggite.

Durante i vari sopralluoghi compiuti sul posto in momenti diversi nei mesi scorsi, si è rilevata l'assenza di recinzioni e cancelli sull'intera area in esame; altresì non è stato possibile individuare con certezza la presenza o meno di capisaldi di confine, tuttavia le relative singole particelle risultano tutte identificate in mappale e regolarmente accatastate. Non è stato possibile attraversare e percorrere nella totalità la superficie delle particelle interessate in quanto il fondo risultava non agevolmente percorribile sia dapprima a causa delle ingenti piogge invernali/primaverili succedutesi, sia poi a causa della presenza di vegetazione spontanea incolta e particolarmente folta nei mesi primaverili/estivi successivi. Infatti, tutte le particelle interessate risultano inutilizzate da tempo e versano in stato di abbandono e conservazione mediocre, con vegetazione a crescita spontanea. Inoltre, in passato in vari periodi sono state sottoposte a campagne di scavi e indagini archeologiche, alcune delle quali interrotte ovvero sospese da oltre un decennio. Ai bordi delle particelle ubicate lungo Via Idra (limite nord) e lungo il confine a Sud (delineato dalla presenza di canale/fosso irriguo), sono presenti filari di alberi ad alto fusto, anche essi piuttosto fitti e folti, così come anche lungo i tratti/sentieri pedonali divisorii trasversali di servizio presenti fra alcune delle suddette particelle, e che originariamente probabilmente delimitavano a quota di campagna i terreni di maggior estensione da cui le particelle derivano.

Attualmente i terreni sono liberi, inutilizzati e versano per lo più in stato di abbandono.

• Esercizio opzione IVA

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

Tutti gli immobili del compendio staggito derivano da donazione (1989), divisione di beni (1989) e successioni per cause di morte (2000; 2013)





Figg. 2-3 sopra/sotto - Individuazione del compendio nel Comune di Fiumicino lungo Via Idra - fonte Google

Rosso: Fabbricato (fg. 726 p.lla 35 Sub. 1);

Bianco: Terreni (fg. 726 p.lle: 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 - 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154 - 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 - 183, 184, 185, 186, 187 - 195, 196, 197)

RGE16/2021 - ELABORATO PERITALE CTU

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

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





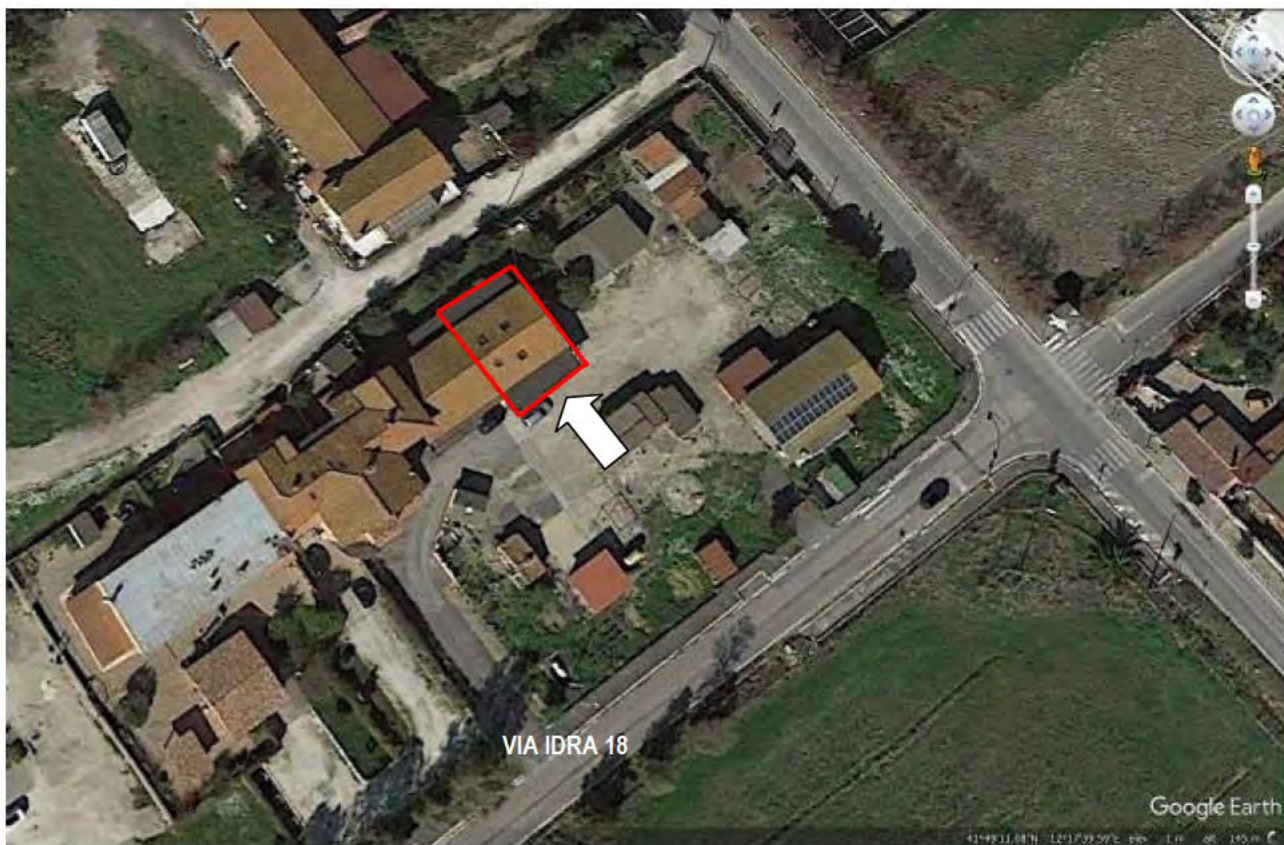
Fig. 4 - Individuazione del compendio nel Comune di Fiumicino lungo Via Idra: simulazione di sovrapposizione mappale su satellitare
 (p.lle: Giallo: 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136; Arancio: 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154; Verde 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170; celeste: 183, 184, 185, 186, 187; viola: 195, 196, 197)

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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





Figg. 5-6 - Individuazione del compendio nel Comune di Fiumicino lungo Via Idra: Unità Sub. 1 di fabbricato ubicato su p.lla 35 - fonte Google

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



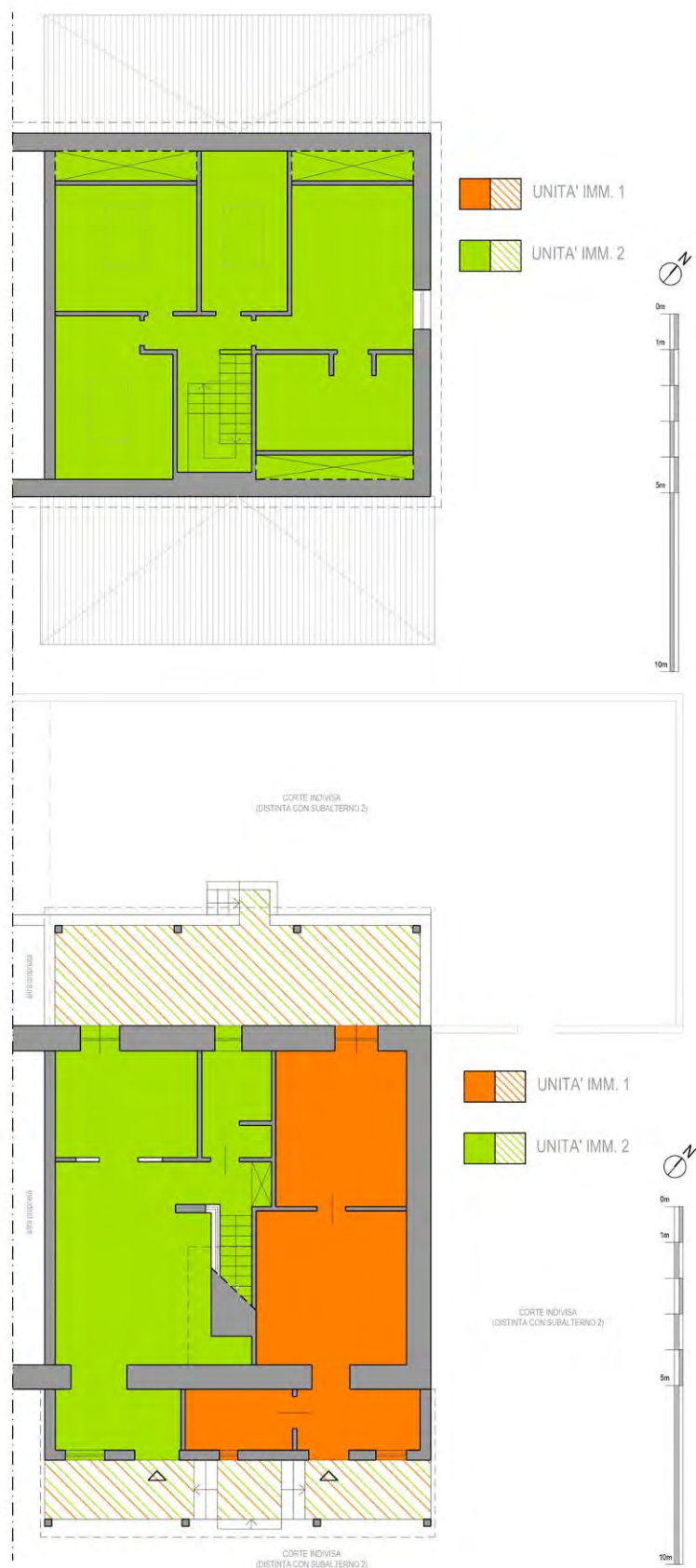


Fig. 7 - Indicazione grafica delle due sub-unità ricavate nel Sub. 1 P.Ila 35, su base rilievo all'attualità PT (sotto)/P1(sopra) - vedi Allegato n°9 RILIEVO METRICO fabbricato

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



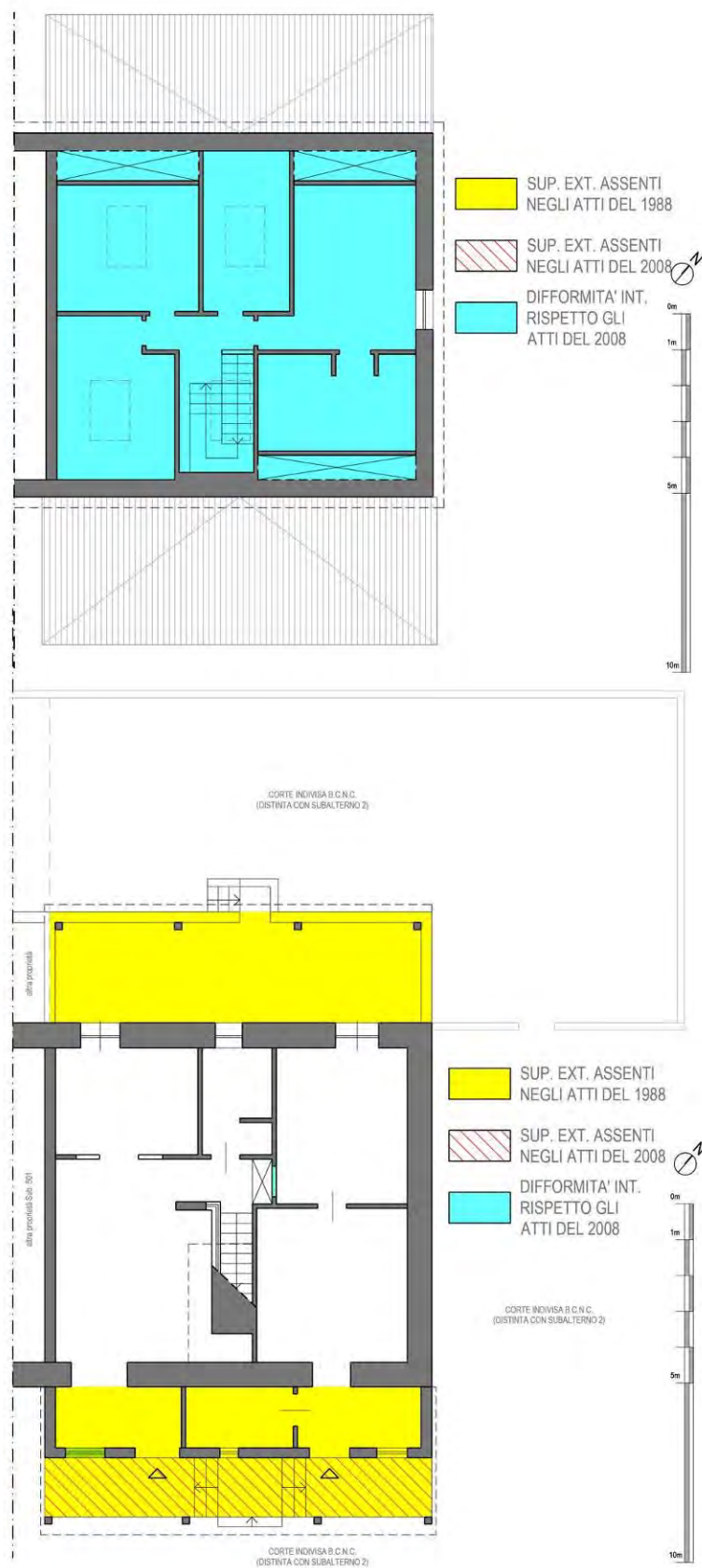


Fig. 8 - Indicazione grafica delle difformità emerse nel Sub. 1 P.IIa 35, fra rilievo e atti catastali 1988/2008 PT (sotto)/P1 (sopra) - vedi Allegato n°9 RILIEVO METRICO fabbricato

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



Data: 06/02/2003 - n. 151/988 - Richiedente: Schematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	
Compilato da: Famigerri Filippo Isolato all'albo: Geometri Prov. Roma N. 4509		Protocollo n. RM0775673 del 10/06/2003 Tipo Mappale n. 3637 del 24/05/2002	
Comune di Roma Sezione: Foglio: 726 Particella: 35		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
PIANO TERRA CON CORTE 1° PIANO			
Ultima planimetria in atti Data: 06/02/2003 - n. 151/988 - Richiedente: Schematico Totale schede: 1 Fornitura di acquisizione: A4/210x297 Fornitura stampa: A4/210x297 Fattore di scala non utilizzato			

Elaborato Planimetrico - Censimento del Fabbricati - Situazione al 01/01/2003 - Comune di Fiumicino (RM) - Foglio 726 Particella 35

Fig. 9 – Elaborato Planimetrico P.Ila 35 estratto in archivio catastale: il fabbricato risulta diviso in Sub. 1 (staggito) e Sub. 501 (di altrui proprietà, non staggito) al quale si accede mediante una corta indivisa distinta con Sub. 2 B.C.N.C. (vedi allegato n°1 CATASTO fabbricati) sede di altri manufatti di proprietà non nota.

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



Data: 05/02/2023 - n. TS22060 - Richiedente: RMDFBA75H19H5011

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0775673 del 10/06/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Idra civ. 18	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 726 Particella: 35 Subalterno: 1		Compilata da: Fangerri Filippo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 4509	

Scheda n. 1 Scala 1:200

ABITAZIONE PIANO TERRA H=2,70

1° PIANO

Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2023 - n. TS22060 - Richiedente: RMDFBA75H19H5011
 Fonte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa/destino: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2023 - Comune di ROMA (RM0775673) - s. Foglio 726 - Particella 35 - Subalterno 1 - VIA IDRA n. 18 Piano T-1

Fig. 10 – Pianta del Sub. 1 staggito, in cui risulta assente il portico rialzato rilevato all'attualità sul fronte sud-est di accesso alla porzione di volume ospitante i 3 vani di servizio (ingressi/bagno/angolo cottura) delle due sub-unità Sub. 1a/Sub. 1b; risulta esistente la terrazza a livello sul fronte nord, però assente nei grafici del 1988, dove risulta assente anche il volume di servizio sul fronte sud-est (vedi allegato n°1 CATASTO fabbricato)

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



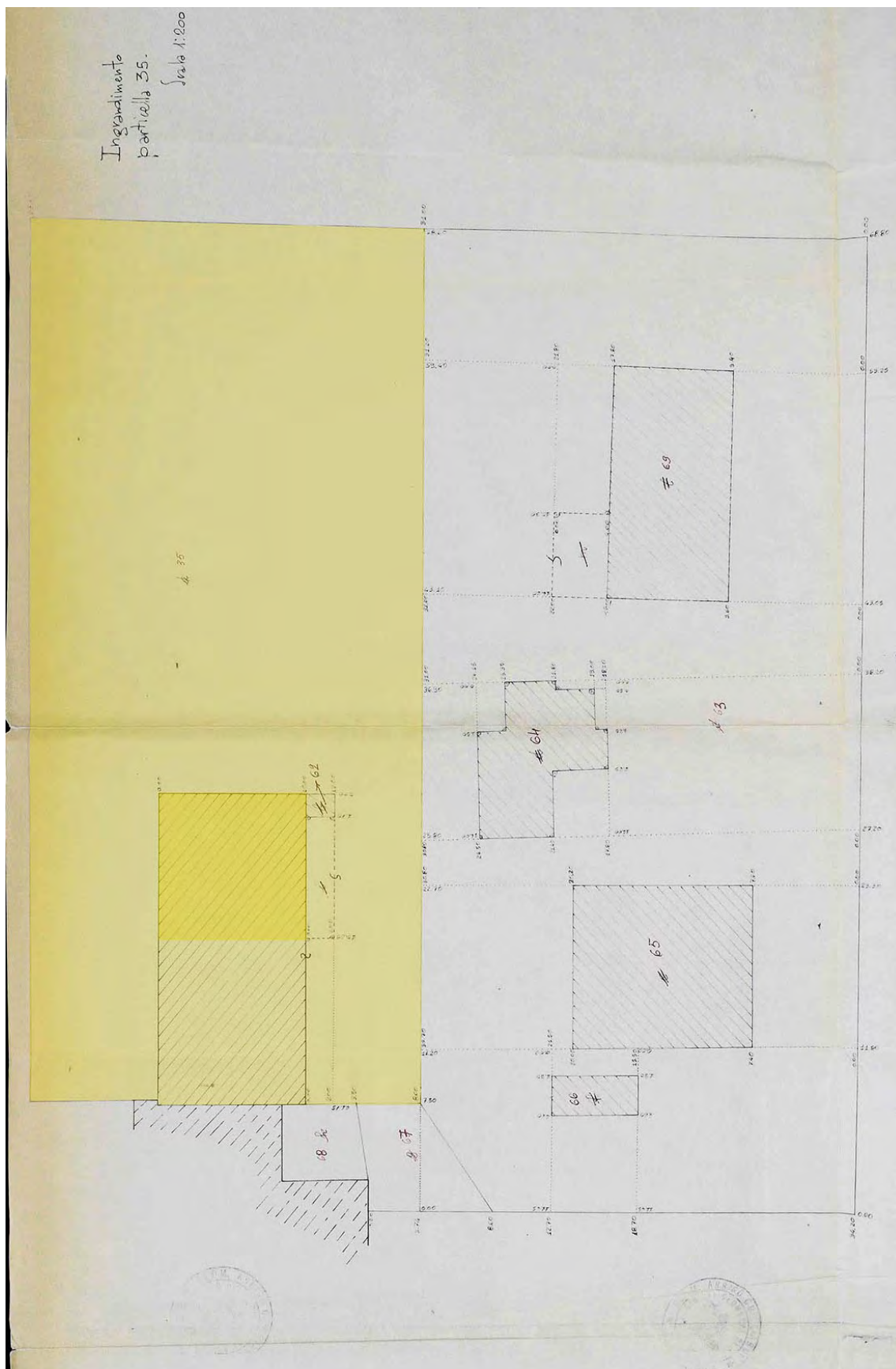


Fig. 11 – Estratto da atto di divisione di beni 1989 Notaio Colangelo - Mappale 1998 P.la 35 originaria (di maggiore consistenza di quella attuale). In giallo chiaro: 1) Sub. 2 B.C.N.C. corte indivisa circostante il fabbricato; 2) il Sub. 501 di altrui proprietà e non oggetto del presente pignoramento e ora confinante con il Sub. 1 staggito; In giallo scuro: la porzione ragionevolmente corrispondente allora al Sub. 1 staggito in esame, priva di accessori (portici) sui fronti nord-ovest/sud-est, con corpo di fabbrica P10,00xL10,00m (vedi allegato n°1 CATASTO fabbricato)

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



• **Descrizione immobili come da visure catastali vigenti agli atti (Allegato n°1a CATASTO fabbricato)**

1. [REDACTED]

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
726	35	1	1	A/2	5	6 vani	Totale: 165,00mq escl. aree scoperte: 157,00mq	€ 836,66
Indirizzo: Via Idra 18, P/1 – Confini: Distacco su Sub. 2 (BCNC); altre proprietà confinanti: Sub. 501, salvo altri								

NB In seguito agli accertamenti compiuti sul posto si è preso atto che il civico 18 è condiviso fra una serie di unità immobiliari distinte, così come il vialetto pedonale/carrabile (p.lla 34) che si diparte da via idra, e la porzione di corte (p.lla 67) attraverso cui si giunge alla corte (p.lla 35 sub. 2) su cui insiste il Sub. 1, configurandosi servitù di passaggio.

L'unità immobiliare non è corrispondente alla rappresentazione grafica delle piante catastali reperite, risalenti al 2008, infatti all'attualità risulta presente un portico rialzato sul fronte sud-est principale di ingresso, e internamente risulta suddivisa in due sub-unità distinte e autonome per comodità qui denominate Sub.1a/Sub.1b - vedi sotto **come da rilievi all'attualità** (Allegati n°8a RILIEVO FOTOGRAFICO fabbricato; n°9 RILIEVO METRICO fabbricato)

Immobile residenziale	Tipo : Abitazioni A/2
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Fiumicino - Via Idra n°18, Piano T-1
	Sup. principale PT (Sub.1a + Sub. 1b) Sup. Lorda ragguagliata 100% ≈ 108,00mq
	Sup. accessoria interna P1 (Sub. 1b) Sup. Lorda ragguagliata 50% ≈ 32,00mq
	Sup. accessoria ext. PT (portici nord/sud) Sup. Lorda ragguagliata 30%+10% ≈ 0,00mq
	TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 140,00mq
CONFINI: Distacco su Sub. 2 (BCNC); altre proprietà confinanti: Sub. 501, salvo altri	

NB Giova precisare che, per il calcolo sopra riportato della superficie catastale a seguito di rilievi eseguiti:

- le superfici interne del P1 sono state calcolate come superfici non residenziali, accessorie dirette a quelle principali sottostanti, come indicato in atti catastali (soffitta, unico ambiente) sebbene l'uso attuale sia diverso e la distribuzione interna sia del tutto diversa, con realizzazione di tramezzi e un bagno (vedi Fig. 8 e risposta al Questito D.10);
- la superficie al PT del portico a sud-est non è stata calcolata in quanto assente in atti catastali 2008, e da ritenersi non sanabile (vedi Fig. 8 e risposta al Questito D.10);
- le superfici al PT del terrazzo/portico a nord-ovest e del volume di servizi a un livello a sud-est (ingressi/bagno/a.c.) non sono state calcolate in quanto, seppur presenti in atti catastali 2008, risultavano assenti in atti catastali 1988 (e non è noto quando siano intervenute le modifiche nel ventennio 1988-2008, comunque non assoggettate a domanda di condono) e da ritenersi non sanabili (vedi Fig. 8 e risposta al Questito D.10);

• **Descrizione immobili come da visure catastali vigenti agli atti (Allegato n°1b CATASTO terreni)**

1. [REDACTED]

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	110		1	4,42	2,28	seminativo	737mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 111, 115, via Idra; altre proprietà: P.Ila 203 salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	111		1	10,72	5,54	seminativo	1.789mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 110, 112, 116, via Idra; salvo altri								

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	112		1	5,64	2,92	seminativo	941mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 111, 113, 117, via Idra; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	113		1	5,64	2,92	seminativo	941mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 112, 114, 118, via Idra; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	114		1	11,69	6,05	seminativo	1.951mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 113, 128, 119, via Idra; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	115		1	3,61	1,87	seminativo	603mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 110, 116, 120, 216; altre proprietà: P.Ile 204, 211, salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	116		1	9,09	4,70	seminativo	1.517mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 111, 115, 117, 120; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	117		1	4,42	2,28	seminativo	737mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 112, 116, 118, 120; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	118		1	4,78	2,47	seminativo	798mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 113, 117, 119, 120; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	119		1	10,02	5,18	seminativo	1.672mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 114, 118, 129, 120; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	120		1	6,53	3,38	seminativo	1.090mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 115, 116, 117, 118, 119, 130; altre proprietà: P.Ila 215; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	121		1	1,83	0,95	seminativo	306mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 120, 122; altre proprietà: P.Ila 149, 155, 214; salvo altri								



DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	122		1	6,53	3,38	seminativo	1.090mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 120, 121, 123; altre proprietà: P.Ila 156; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	123		1	2,67	1,38	seminativo	446mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 120, 122, 124; altre proprietà: P.Ila 157; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	124		1	2,67	1,38	seminativo	446mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 120, 123, 125; altre proprietà: P.Ila 158; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	125		1	2,67	1,38	seminativo	446mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 120, 124, 126; altre proprietà: P.Ila 159; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	126		1	2,67	1,38	seminativo	446mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 120, 125, 127; altre proprietà: P.Ila 160; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	127		1	2,79	1,44	seminativo	465mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 120, 126, 131; altre proprietà: P.Ila 161; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	128		1	3,59	1,86	seminativo	600mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 114, 129, 132; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	129		1	2,88	1,49	seminativo	481mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 119, 120, 128, 130, 132; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	130		1	0,77	0,40	seminativo	128mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 120, 129, 131, 132; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	131		1	2,42	1,25	seminativo	404mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 127, 130, 132; altre proprietà: 161, 171; salvo altri								



DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	132		1	13,35	6,91	seminativo	2.229mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 128, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 136, via idra; altre proprietà: 175; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	133		1	34,94	18,07	seminativo	5.832mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 132, 134, 135, via idra; altre proprietà: 137; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	134		1	13,61	7,04	seminativo	2.271mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 132, 133, 135; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	135		1	17,33	8,96	seminativo	2.893mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 132, 134, 136; altre proprietà: 138; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	136		1	10,73	5,55	seminativo	1.791mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 132, 134, 136; altre proprietà: 138; salvo altri								

2. [REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	183		1	10,39	5,37	seminativo	1.734mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 184, 185, 186, 187; altre proprietà: 146, 197, 338; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	184		1	6,62	3,42	seminativo	1.105mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 183, 185; altre proprietà: 154, 188, 338; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	185		1	7,70	3,98	seminativo	1.285mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 183, 184, 186; altre proprietà: 189; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	186		1	29,95	15,49	seminativo	5.000mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 183, 185, 187; altre proprietà: 190, 192; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	187		1	38,06	19,69	seminativo	6.353mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.IIe 183, 186; altre proprietà: 194, 195; salvo altri								



3.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	146		1	14,69	7,60	seminativo	2.452mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 147, 150, 153, 154; altre proprietà: 220, 261, 267; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	147		1	10,44	5,40	seminativo	1.743mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 146, 148, 150; altre proprietà: 212, 221; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	148		1	5,98	3,09	seminativo	998mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 147, 149, 151; altre proprietà: 213; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	149		1	3,07	1,59	seminativo	512mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 148, 152; altre proprietà: 121, 155, 214; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	150		1	15,95	8,25	seminativo	2.663mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 146, 147, 151, 153; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	151		1	9,26	4,79	seminativo	1.545mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 148, 150, 152, 153; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	152		1	4,85	2,51	seminativo	810mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 149, 151, 153; altre proprietà: P.Ila 162; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	153		1	5,84	3,02	seminativo	975mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 146, 150, 151, 152, 154; altre proprietà: P.Ila 169; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	154		1	22,64	11,71	seminativo	3.779mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 146, 153; altre proprietà: P.Ila 170, 184, 188; salvo altri								



4.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	195		1	32,92	17,03	seminativo	5.495mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 196, 197; altre proprietà: P.Ile 181, 182, 194, 187; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	196		1	56,30	29,12	seminativo	9.397mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 195, 197; altre proprietà: P.Ila 182; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	197		1	1,98	1,02	seminativo	330mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 195, 196; altre proprietà: P.Ile 183; 278; salvo altri								

5.

1/3

1/3

1/3

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	155		1	1,71	0,89	seminativo	286mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 156, 162; altre proprietà: P.Ile 121; 149; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	156		1	2,62	1,36	seminativo	438mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 155, 157, 163; altre proprietà: P.Ile 122; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	157		1	2,62	1,36	seminativo	438mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 156, 158, 164; altre proprietà: P.Ile 123; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	158		1	2,62	1,36	seminativo	438mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 157, 159, 165; altre proprietà: P.Ile 124; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	159		1	2,62	1,36	seminativo	438mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 158, 160, 166; altre proprietà: P.Ile 125; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	160		1	2,62	1,36	seminativo	438mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 159, 161, 167; altre proprietà: P.Ile 126; salvo altri								



DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	161		1	2,77	1,43	seminativo	462mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 160, 168; altre proprietà: P.Ile 127; 131, 171 salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	162		1	3,40	1,76	seminativo	567mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 155, 163, 169; altre proprietà: P.Ile 152; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	163		1	5,19	2,69	seminativo	867mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 156, 162, 164, 169; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	164		1	5,19	2,69	seminativo	867mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 157, 163, 165, 169; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	165		1	5,19	2,69	seminativo	867mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 158, 164, 166, 169; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	166		1	5,19	2,69	seminativo	867mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 159, 165, 167, 169; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	167		1	5,72	2,96	seminativo	954mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 160, 166, 168, 169; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	168		1	5,72	2,96	seminativo	954mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 161, 167, 169; altre proprietà: P.Ila 172; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	169		1	6,70	3,46	seminativo	1.118mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170; altre proprietà: P.Ila 153, 173; salvo altri								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Reddito Dominicale €	Reddito agrario €	Qualità	Superficie catastale	Rendita
726	170		1	0,53	0,27	seminativo	88mq	-
Indirizzo: Via Idra snc - Confini: P.Ile 169; altre proprietà: P.Ila 154, 174, 188; salvo altri								



C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito C.7)

- **Conformità e corrispondenza (Allegato n°1a CATASTO fabbricato; Allegato n°1b CATASTO terreni)**

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

L'intero compendio è composto da immobili che [REDACTED] ha ceduto ai propri figli mediante atto di donazione a firma del Notaio Colangelo nel 1989. Fra gli immobili ceduti erano presenti un «fabbricato rurale» allora P.Ila 35, distinto all'attualità con Fg. 726 P.Ila 35 Subb. 1-501, e i terreni seminativi allora P.Ile 51, 52, 54, 55, 57, 60. A seguito della donazione, i figli [REDACTED] - insieme agli altri - avevano proceduto con la divisione di beni, a firma del Notaio Colangelo nel 1989, attribuendosi, rispettivamente, le P.Ile: 35-51-52; 54; 55; 57; 60. Dal successivo frazionamento catastale delle suddette particelle sono poi derivati gli immobili attualmente oggetto di pignoramento, così come distinti:

Terreni: (n. 60 Fg. 726, P.Ile: 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 - 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154 - 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 - 183, 184, 185, 186, 187 - 195, 196, 197), come attualmente conformati e mappati, derivati dal frazionamento delle P.Ile 51, 52, 54, 55, 57, 60 intestate singolarmente ai n. 5 debitori, o loro predecessori nel frattempo deceduti (genitori o coniugi).

Fabbricato: (Fg. 726, P.Ila 35 Sub. 1, PT-1, cat. A/2), intestato ad uno dei n. 5 debitori, deriva dal frazionamento del fabbricato rurale allora distinto con P.Ila 35; il Sub. 1 è descritto internamente negli unici grafici attualmente vigenti in archivio, datati 2008 (che si configurano come prima vera e propria denuncia al N.C.E.U., vigendo fino a quel momento, pare, il solo mappale di frazionamento del 1988 allegato alla divisione): non risultano infatti reperibili in archivio grafici pregressi descrittivi internamente l'unità immobiliare, se non una planimetria (*mappale di frazionamento 2129/A del 1988*) allegata all'atto di divisione di beni del 1989 a firma di Notaio Colangelo, in cui l'intero vetusto fabbricato rurale di cui oggi il Sub. 1 staggito è porzione (insieme al Sub. 501, intestato ad altro proprietario, non componente compendio pignorato), veniva rappresentato insieme agli altri fabbricati attigui insistenti nella P.Ila 35 (allora di maggior consistenza), attraverso la sola sagoma planimetrica (senza cioè indicazione di distribuzione interna e destinazioni d'uso). Dall'analisi di detta planimetria di frazionamento 1988 si evince tuttavia che le tettoie attualmente presenti sui fronti nord-ovest e sud-est non erano rappresentate, ovvero allora non erano esistenti; inoltre, dal confronto fra le misure/quote ivi riportate e quelle rilevate sul posto all'attualità, si evince che la profondità del corpo di fabbrica attualmente risulta maggiore di quella allora indicata; ciò pertanto contribuirebbe a dedurre che nel 1988 non esisteva la porzione di superficie/volume in muratura attualmente costituente facciata sud, che ospita gli ambiti di servizio (ingressi, bagno, angolo cottura) delle due unità abitative Sub.1a e Sub.1b separate e distinte ricavate internamente, senza previa autorizzazione, suddividendo l'intera unità Sub. 1, come già descritte a pagg. 39-40. Si rimanda alle Figg. 7-8, alle risposte ai Quesiti B.6 e D.10, ai catastali (Allegato n°1a CATASTO fabbricato), ai rilievi (Allegato n°8a RILIEVO FOTOGRAFICO fabbricato - Allegato n°9 RILIEVO METRICO fabbricato) e alla divisione di beni (Allegato n°6 ATTI NOTARILI).

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

7a/b/c: non sussiste

- **Mappe censuarie (Allegato n°1a CATASTO fabbricato; Allegato n°1b CATASTO terreni)**

Acquisizione delle mappe censuarie: SI - il CTU ha provveduto all'estrazione delle mappe



Quesito C.8) (Allegato n°1a CATASTO fabbricato; Allegato n°1b CATASTO terreni)

Aggiornamento catasto: I cespiti risultano accatastati, inseriti in mappa e identificabili mediante i dati riportati nei certificati e mappali catastali vigenti. Come anticipato nei paragrafi precedenti riguardo l'unità immobiliare P.IIa 35 Sub. 1 con destinazione abitativa cat. A/2, risulta non corrispondente a quanto rappresentato nei grafici catastali sia estratti all'attualità presso il N.C.E.U. (datati 2008) sia allegati all'atto di divisione di beni (datati 1988); le difformità riscontrate non possono essere sottoposte a variazione per ampliamento ovvero a sanatoria, pertanto si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi come rappresentati negli unici grafici catastali sinora reperiti (1988/2008) e posti in allegato alla perizia. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla risposta al Quesito D.10, agli atti catastali e all'atto notarile di divisione di beni (Allegato n°6 ATTI NOTARILI)

D. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito D.9)**

- **Strumenti urbanistici comunali (Allegati: n°5a P.P.E. 7Bis terreni; n°5e P.P.E. B4a fabbricato; n°5f CARTOGRAFIA AGRO ROMANO fabbricato)**

P.R.G. Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di G.R. n.162/2006; *"intervento 17 Piscina Gagliarda - Via Idra/Via Corona Boreale", zone D, sottozona D1c "zone produttive a bassa densità da sottoporre a strumento attuativo"* e seguente *P.P.E. 7bis* approvato con Delibera di G.C. n°42 del 31/05/2007 che riguarda un'area ben più estesa di quella oggetto di esame (c.d. Hydra - Piscina Gagliarda, riferito alle n. 60 p.lle staggate insieme ad altre non oggetto del presente procedimento, ubicate a sud lungo via Idra snc, già strada Piscina Gagliarda) e seguente *P.P.E. B4a* approvato con Delibera di G.C. n°164 del 19/12/2012 (c.d. Le Vignole - riferito al solo fabbricato in Via Idra 18) *"zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste e di completamento residenziale dei lotti parzialmente edificati"*

- **CDU**

Certificato di destinazione urbanistica: sono stati richiesti, e rilasciati dal Comune di Fiumicino, n. 12 Certificati, relativi alle n. 60 particelle staggate (Allegato n°5b C.D.U.). Si riferisce in sintesi quanto riportato nei certificati:

«i terreni

- secondo il "PRG" ricadono in: zona D sottozona D1c, Piano Particolareggiato Esecutivo P.P.E. n°7bis, approvato con DGC n°42/2007 (vedi sopra);
- secondo il "PTPR" approvato con D.C.R. n°5 del 21/04/2021 – BURL n°56 del 10/06/2021 sono: *i) appartenenti a paesaggio agrario di continuità come da Tav. A; ii) soggetti ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. a), b) c) del D.Lgs 42/2004 come da Tav. B; iii) appartenenti ad area ricadente nel parere codice 058120_P10a relativa al perimetro di un'osservazione: "accolta - parzialmente accolta con prescrizioni" (vedi figg. pag. 66);*
- secondo il *"Piano stralcio dell'assetto idrogeologico del Fiume Tevere aggiornamenti ai sensi dell'art. 68, co. 4bis e 4ter del D.lgs 152/2006 e dell'art. 43 co. 5 delle NTA - aggiornamento mediante la riclassificazione di aree allagabili tra il Canale Allacciante delle Vignole e l'argine destro del Fiume Tevere (zona Fiera di Roma) nel territorio di Roma e Fiumicino"* approvato con Decreto Autorità di Bacino Tevere n°142/202, ricadono in Fasce Fluviali tipo: A: 195-197; B: 183-187; B – C: 130-136; B – C (PARTE): 110-129/146-170;
- secondo *"Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 co. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)"* ricadono in: Superficie di avvicinamento da: 30 a

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



35m: 146-150; **35 a 40m:** 125-129/132-136; **30 a 35m e da 35 a 40m:** 110-124/130-136/151-170/183-187/195-197, e in base al Capo III - Vincoli della proprietà privata del Codice della Navigazione: Si_Zona C;

- secondo la “*Classificazione Acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e DPCM 14/11/1997 e ss.mm.ii.)*” approvata con DCC n°74/2015, ricadono in: Classe IV – Aree di intensa attività umana
- secondo la “nuova classificazione acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e DPCM 14/11/1997 e ss.mm.ii.)” approvata con DCC n°472015, ricadono in: Zonizzazione invernale/estiva: Classe IV Area di intensa attività umana;
- in attesa della notifica all’amministrazione Comunale dei parametri delle aree sottoposte a tutela se ricorrono presupposti di cui al Regio decreto 3267/23 e della L.R. 39/2002 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli uffici/amministrazioni e/o enti competenti in materia»

Quesito D.10) - Conformità

• Titoli edilizi e Agibilità

(Allegati: n°4a ATTESTAZIONI COMUNE; n°4b ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE; n°5a P.P.E. 7Bis terreni; n°5d SOVRINTENDENZA terreni; n°5e P.P.E. B4a fabbricato; n°5f CARTOGRAFIA AGRO ROMANO fabbricato)

L’analisi urbanistica/edilizia, sia del fabbricato, sia dei terreni e della pianificazione che li vede interessati, si è rivelata piuttosto articolata, come si può evincere dai paragrafi sin qui redatti e dai seguenti. Si riportano in sintesi le considerazioni ricavate in merito:

Fabbricato

Come anticipato, non sono state sinora reperite presso gli archivi dei rispettivi enti preposti documentazioni tecniche e grafiche edilizie urbanistiche con oggetto l’immobile staggitto ovvero intestate ai vari soggetti individuati (come da visure ipocatastali storiche e attuali e/o atti notarili di donazione o successione) propedeutiche alla determinazione certa della legittimità ovvero della conformità della preesistenza; non risultano peraltro note ovvero citate in atti notarili od amministrativi licenze, concessioni, permessi, condoni, sanatorie, o quanto altro possa essere di supporto sia allo scrivente sia agli enti stessi per le ricerche di archivio, che pertanto non hanno prodotto esito positivo (vedi attestazioni Comune); le uniche informazioni su preesistenza sono riportate dal notaio («ante ’67») nella divisione di beni (Allegato n°6 ATTI NOTARILI).

Il fabbricato, tipico dell’edilizia rurale moderna, risalente probabilmente ad inizio secolo dopo le bonifiche dell’area palustre e plausibilmente prima della II° guerra, era sorto nel territorio dell’agro romano nei pressi del litorale, presumibilmente a servizio dell’attività agricola ivi svolta, ovvero ad uso abitativo di chi la svolgeva (non vi è certezza, al momento, della destinazione d’uso originaria). Tuttavia non si è potuti risalire sin qui ad ulteriori datazioni o documentazioni specifiche che possano fornire maggiori dettagli o consentire ulteriori ricerche d’archivio edilizio.

In fase di ricerche si è potuto risalire a delle cartografie datate 1980-1988 (“*Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell’agro romano*”) riguardanti la ricognizione del territorio dei dintorni di Roma, tramite cui erano state mappate, fra le altre, tutte le preesistenze rurali identificate come tipiche, di interesse storico: nel caso di specie, il lotto dove è ubicato il fabbricato e gli altri attigui, è individuato nel gruppo dei “*casali rurali*”, di età “*moderna*”, risalenti a “*oltre il XV° sec.*” (ndr. cioè successivo) in stato di consistenza “*conservato*” (vedi Allegato n°5f CARTOGRAFIA AGRO ROMANO).

Si è provveduto dunque al reperimento e all’estrazione delle fotografie aeree della zona presso l’archivio



storico dell'IGM Istituto Geografico Militare attraverso cui si è stabilita l'esistenza del fabbricato già nel 1954 (Allegato n°4b ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE), tuttavia senza ulteriori specifiche.

Ciò premesso,

- valutata la natura di casale rurale storica della costruzione come censita nel 1980 dal Comune di Roma - Ripartizione Antichità e Belle Arti (delibera n°959/1980);
- valutata l'esistenza certa anteriore al 1954, come da foto aerea di IGM;
- valutata l'inclusione del fabbricato nell'area urbana denominata "Le Vignole", e nell'omonimo *P.P.E. B4a* n°164/2012 in cui l'area di ubicazione del fabbricato è descritta come *"zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste e di completamento residenziale dei lotti parzialmente edificati"*;
- valutata l'irreperibilità sinora di titoli edilizi urbanistici negli archivi comunali, riguardanti il fabbricato o porzione dello stesso (licenze, concessioni, permessi, condoni, sanatorie);
- ritenendo ammissibili e plausibili tutte le suddette individuazioni/identificazioni atte a definire in qualche modo la legittimità della preesistenza rurale, che si presume i due Comuni di Roma e Fiumicino abbiano nel tempo avuto modo di analizzare nell'ambito dei propri censimenti e/o delle proprie perimetrazioni e/o delle proprie individuazioni del tessuto urbano/rurale preesistente alle indagini man mano svolte ovvero alle pianificazioni strumentali previste e deliberate, potendo ragionevolmente ipotizzare in questa sede che il fabbricato fosse individuato di natura storica e antecedente al complesso di normative, regolamenti e pianificazioni poi introdotti ai fini delle richieste di licenze, in virtù della regolarità edilizia nel territorio rurale del Comune di Roma prima e del Comune di Fiumicino poi;

si è potuto fare riferimento agli unici atti reperiti sinora, in archivio catastale, quali:

- 1) *un mappale depositato per frazionamento datato 1988 e allegato ad un atto notarile di divisione datato 1989 fra gli eredi del de cuius precedente intestatario dell'intera particella 35 su cui il fabbricato (salvi altri) era/è ubicato (Allegato n°1a CATASTO fabbricato; Allegato n°06 ATTI NOTARILI).* Tale documentazione, in particolare il grafico mappale, riguardava solo le sagome dei fabbricati allora esistenti oggetto di divisione, non descriveva cioè internamente gli immobili, non indicava sia altezza o disposizione su uno o più livelli sia destinazione d'uso (se non «*FR, fabbricato rurale*»): il fabbricato, ora distinto con p.lla 35 in cui è ubicata l'unità immobiliare staggita Sub. 1 (confinante con l'altra unità Sub. 501 derivata dal frazionamento, non staggita), risultava rappresentato in forma rettangolare con corpo di fabbrica di $\approx 10,00 \times 20,00\text{m}$, di cui la metà corrispondente al Sub. 1 in esame, ragionevolmente di $\approx 10,00 \times 10,00\text{m}$. Dal confronto fra questo grafico e lo stato dei luoghi rilevato all'attualità, si evince l'assenza allora di ampie superfici o volumi accorpati ai fronti lunghi esposti a nord-ovest e sud-est, deducendo dunque l'assenza nel 1988 di superfici accessorie esterne pertinentziali quali tettoie/portici/terrazze componenti corpo di fabbrica; infatti, si evince che nel 1988 la profondità di fabbrica fosse inferiore rispetto a quella rilevata all'attualità ($\approx 12,00\text{m}$, oltre tettoie/portici anteriore sud-est e posteriore nord-ovest, per $\approx 17,00\text{m}$ tot.): sostanzialmente di fatto risultava assente tutta la porzione di fabbricato ora incidente sul fronte sud-est principale di ingresso e che costituisce volumetria costruita disposta su un livello e ospitante i vani di servizio (ingressi/bagno/angolocottura delle due sub-unità denominate per maggior chiarezza in questa sede *Sub.1a* e *Sub.1b*, generate senza previa autorizzazione dividendo l'unità principale distinta con Sub. 1); si presume dunque nell'analisi attuale che sia stata realizzata quale ampliamento in un secondo



momento, dopo il 1988. Per tale motivo anche, ai fini del reperimento di domande di concessione in sanatoria che potessero essere state presentate dagli intestatari fra i 3 condoni nazionali (1985-1994-2003), lo scrivente aveva provveduto ad eseguire ricerche presso l'ufficio condono del Comune, ma senza esito (vedi Allegato n°4a ATTESTAZIONI COMUNE fabbricato).

- 2) una pianta castale dell'unità immobiliare in esame Sub. 1, depositata nel 2008 (unica esistente) in cui la profondità di fabbrica risulta maggiore a quella indicata nel mappale del 1988, e affine a quella rilevata all'attualità, risultando rappresentata la terrazza a livello sul fronte posteriore nord-ovest (non descritta come portico), ma assente quella sul fronte sud-est principale di ingresso, attraverso cui si accede nel fabbricato (volume servizi: ingresso/bagno/angolocottura Sub.1a e ingresso Sub.1b - vedi: risposta al Quesito B.6; Fig. 7 pag. 44; Allegato n°9 RILIEVO METRICO fabbricato). In conclusione, la porzione di fabbricato incidente sul fronte sud-est risultava esistente nel 2008, ma non nel 1988; mentre sia nel 1988 sia nel 2008 era assente il portico di ingresso a sud-est, rilevato all'attualità. Inoltre, sia sul fronte nord-ovest sia sul fronte sud-est non risultano indicate le scale che consentono l'accesso all'interno del fabbricato - rialzato - dalla quota stradale/campagna (peraltro, si ritiene, insistenti sul Sub. 2 indiviso e distinto con B.C.N.C.)

Giova comunque precisare che la rappresentazione grafica di entrambi gli elaborati catastali sopra descritti risulta piuttosto approssimativa. Tuttavia, costituiscono l'unica documentazione al momento a disposizione quale riferimento per l'analisi della conformità dell'immobile e l'eventuale regolarizzazione da attuare.

Dichiarazione di agibilità: assente

• **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Come ampiamente dettagliato sin qui, l'unità immobiliare distinta con P.Ila 35 Sub. 1, PT/P1, non risulta pienamente corrispondente ai grafici catastali reperiti e che risultano tuttora l'unico riferimento documentale di cui si è pervenuti in possesso per l'analisi della legittimità e della conformità. Il fabbricato (casale o porzione) in cui è ubicata l'unità immobiliare staggita Sub. 1, insiste su area gravata da vincoli paesaggistici, tra cui il vincolo archeologico lineare e relativa fascia d'ambito; esso risulta individuato dal 1980 fra le preesistenze di interesse e valore storico rurale dell'agro romano. La normativa paesaggistica vigente in presenza di vincoli gravanti non consente la sanatoria *ex post* di opere essenziali, non è possibile cioè sanare ampliamenti e modifiche di sagoma realizzati senza previo nulla osta degli enti preposti al controllo dunque senza previa autorizzazione paesaggistica e urbanistica. Stesso vale per opere su parti strutturali comunque soggette alla normativa di settore realizzate in zona soggetta a classificazione sismica senza previo deposito alla Regione (ex Genio Civile). Ne deriva che:

- a) le difformità riscontrate esternamente all'unità immobiliare rispetto gli atti catastali reperiti (1988 allegati all'atto di divisione di Notaio Colangelo; 2008 piante catastali ed elaborato planimetrico particellare estratti all'attualità) non possano essere ritenute ammissibili e regolarizzabili mediante sanatoria, per assenza di compatibilità paesaggistica e della c.d. doppia conformità, necessarie in sede di accertamento di conformità propedeutica alla sanatoria: pertanto dovrà essere ripristinata la situazione pregressa allo stato attuale, ritenuta/ritenibile conforme/legittima, mediante opere di rimozione, demolizione e ripristini dove necessari al fine di ristabilire lo stato dei luoghi precedente a quello irregolare accertato all'attualità, e che si ritiene - sulla scorta delle ricerche e verifiche sin qui eseguite e delle documentazioni che è stato possibile reperire/rilasciare ovvero acquisire - non può che essere l'elaborato catastale di frazionamento mappale redatto nel 1988 per quanto attiene alla sagoma/superficie dell'unità immobiliare in esame.



b) le modifiche interne rilevate all'attualità rispetto gli atti vigenti (mediante le quali è stata messa in atto la divisione del Sub. 1 in due sub-unità abitative distinte e separate (in questa sede per miglior comprensione denominate Sub.1a e Sub.1b) dovranno essere ripristinate, sulla scorta delle piante catastali redatte nel 2008, in virtù della singola unità Sub. 1 al tempo esistente al PT e in virtù della destinazione d'uso accessoria soffitta al P1, ora invece adibita a zona notte della Sub.1b dotata di bagno, invece nel 2008 inesistente (si rimanda alle Figg. 7-8-9-10-11).

Ne deriva pertanto una situazione piuttosto articolata in cui, ai fini della congrua valutazione delle difformità da regolarizzare, gli atti di riferimento sono i catastali, a loro volta di diversa natura e origine, entrambi da ritenersi di riferimento a parere dello scrivente per quanto opportuno, sebbene in parte incongruenti fra loro.

• Sanabilità/costi

a) Per quanto riguarda le superfici e volumi ritenuti irregolari riscontrabili attraverso sia l'elaborato grafico di frazionamento mappale del 1988 (Fig. 11) sia l'elaborato planimetrico del 2008 (Fig. 9) sia le piante catastali del 2008 (Fig. 10) in relazione allo stato dei luoghi all'attualità (Figg. 7-8; Allegato n°9 RILIEVO METRICO fabbricato), è parere dello scrivente che si dovrà prevedere:

i) la rimozione/demolizione e relativo smaltimento delle tettoie in legno presenti sui due fronti nord-ovest e sud-est che conformano portici in facciate (a copertura del ballatoio di ingresso sud-est e della terrazza a nord-ovest, incidenti fra l'altro su porzioni di corte indivisa Sub. 2, categ. cat. B.C.N.C.);

ii) la demolizione completa e relativo smaltimento della porzione di volume con profondità di fabbrica $\approx$ 2,00m, fronte $\approx$ 10,00m e Hm $\approx$ 2,70m posto sul fronte sud-est di ingresso principale - inclusi bagno e angolo cottura presenti a servizio della Sub.1a - esistente nella pianta catastale 2008 ma assente nell'elaborato mappale del 1988 (incluse rimozione impianti, terminali, elementi, infissi e serramenti);

iii) il ripristino di porte (di ingresso) e/o serramenti (infissi/persiane) dei vani nella muratura portante originariamente perimetrale di facciata attualmente inclusi all'interno dell'unità data la presenza del volume frontale di cui al punto precedente, e che, a seguito delle demolizioni di ripristino, ritorneranno a costituire ingresso/finestre e facciata esterna del fronte sud-est;

iv) varie ed eventuali esecutive al momento non definibili, ma prevedibili preliminarmente a corpo;

b) Per quanto riguarda le modifiche planimetriche interne ritenute irregolari riscontrabili attraverso le piante catastali del 2008 (Fig. 10) in relazione allo stato dei luoghi all'attualità (Figg. 7-8; Allegato n°9 RILIEVO METRICO fabbricato), è parere dello scrivente che si dovrà prevedere:

v) al PT, ripristino da due sub-unità (Sub.1a e Sub.1b) ad un'unità abitativa Sub. 1, come da distribuzione interna del 2008 (al netto della volume di cui al punto ii) precedente), mediante la ri-apertura del vano di passaggio fra le due unità predisposte, ubicato nell'armadio a muro posto fra il bagno del Sub.1b e la camera del Sub.1a;

vi) al P1, demolizione completa del bagno predisposto e ripristino della destinazione d'uso a soffitta accessoria non residenziale;

per importo spese min. presunto **a)+b)** preliminarmente stimato, sulla scorta sia della propria esperienza di progettazione e cantiere sia del *prezzario vigente Tariffa Regionale Lazio ed. 2022*, di $\approx$ 10.000,00€ (salvo



eventuali sanzioni nel frattempo comminate dal Comune in seguito a verifiche e/o sopralluoghi di controllo; salvo eventuali spese tecniche per attività di predisposizione e direzione delle opere di demolizione, al momento non determinabili) da detrarre al VdM di stima (*vedi risposta al Quesito H.17*);

c) altresì

vii) al P1, demolizione delle tramezzature interne realizzate senza previa D.I.A. o C.I.L.A., ovvero *in alternativa - una volta realizzate tutte le opere di ripristino di cui ai punti da i) a vi) precedenti - al fine di evitare onerose demolizioni murarie e smaltimenti dei tramezzi conformanti i vari ambienti (comunque non utilizzabili ai fini abitativi ma solo come accessori)*: presentazione di pratica C.I.L.A. tardiva (c.d. in sanatoria) per modifica illecita della distribuzione interna del piano soffitta, previo versamento sia dei diritti di istruttoria minimi previsti dal Comune (100,00€) sia della sanzione forfaitaria minima prevista dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 15/2008 e ss.mm.ii. per opere interne realizzate in assenza o difformità di D.I.A. o C.I.L.A. in immobili ubicati in aree gravate da vincolo (2.500,00€), salvo altre sanzioni eventualmente comminate dal Comune in sede di istruttoria al momento non determinabili, per spese presunte $\approx$ 2.600,00€, e conseguente pratica S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità previo versamento dei diritti di istruttoria minimi previsti dal Comune (100,00€), oltre parcelle professionali di redazione delle pratiche (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge, se dovuti);

viii) aggiornamento catastale con pratica DOCFA previo versamento dei diritti di istruttoria previsti da A.d.E. (50,00€), oltre parcelle professionali di redazione della pratica (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge, se dovuti);

per importo spese min. **c)** preliminarmente presunto di $\approx$ 2.750,00€, da detrarre al VdM di stima (*vedi risposta al Quesito H.17*).

Terreni

Le n. 60 particelle staggite ($\approx$ 89.313,00mq) costituiscono terreni di qualità seminativa componenti quota parte di superficie di maggior consistenza ($\approx$ 213.583,00mq) individuata dal P.R.G. del 2006 nella perimetrazione del c.d. "Intervento 17" oggetto di *P.P.E. 7Bis* soggetto a convenzione urbanistica (c.d. *Hydra - Piscina Gagliarda*) approvato con Delibera C.C. n°42/2007, con destinazione d'uso edificabile quale *zona produttiva a bassa densità D1c* (Allegato n°5a P.P.E. 7Bis terreni).

Sui terreni non risultano presenti manufatti o costruzioni. Risultano eseguiti in passato fino al 2006/2007 scavi archeologici in virtù dell'attuazione del Piano Particolareggiato, a seguito dei quali era stato rilasciato il parere positivo "preventivo" dalla Soprintendenza, nelle more di ulteriori scavi di approfondimenti che l'ente aveva richiesti, atti a definire ulteriormente la fattispecie. Dalle verifiche preliminari eseguite tramite istanza presentata alla Soprintendenza dei beni archeologici di Ostia circa lo stato dell'istruttoria, dal 2008/2009 l'ente è in attesa degli esiti degli accertamenti allora richiesti alla proprietà delle aree (Allegato n°5c SOVRINTENDENZA terreni); al momento dunque non risulta rilasciato il parere "definitivo", propedeutico al rilascio del permesso di costruire e dunque all'attuazione di quanto previsto dal *P.P.E. 7Bis*. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla risposta al Quesito H.17.



- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia/ Sanabilità/costi**

Non sussiste

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

E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito E.12)

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante 1	Titolo legittimante 2	Trascrizione pignoramento
Fg 726 P.Ila 35 Sub.1 P.Ile 110-136	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Divisione Beni Notaio Colangelo 10/03/1989 Rep. 8350/2536		11/02/2021 - Reg. Part. 4583 Reg. Gen. 6569 Rep. 2003/2020 del 27/11/2020
Fg 726 P.Ile 146-154	[REDACTED] (proprietà 1/1)	trascritto il 23/03/1989 Reg. Part. 15896		
Fg 726 P.Ile 183-187	[REDACTED] (proprietà 1/2 cad)	(Allegato n°6 Atti notarili)		
Fg 726 P.Ile 195-197	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Divisione Beni Notaio Colangelo 10/03/1989 Rep. 8350/2536	Successione 22/08/2000 Reg. Part. 22978 Reg. Gen. 34570 Rep. 5/4 21/03/2000 (Allegato n°2 Conservatoria)	Rettifica 08/04/2021 - Reg. Part. 13258 Reg. Gen. 18612 Rep. 2003/2020 del 27/11/2020
Fg 726 P.Ile 195-197	[REDACTED] (proprietà 1/3 cad)	trascritto il 23/03/1989 Reg. Part. 15896 (Allegato n°6 Atti notarili)	Successione 15/10/2014 Reg. Part. 28836 Reg. Gen. 44438 Rep. 1247/9990 04/09/2014 (Allegato n°2 Conservatoria)	

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	Libero	Occupato
Fabbricato Fg. 726 P.Ila 35 Sub. 1 cat. A/2		X
Terreni Fg. 726 P.Ile da 110 a 136; P.Ile da 146 a 154; P.Ile da 155 a 170; P.Ile da 183 a 187; P.Ile da 195 a 197	X	

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

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

- **Stima del canone di locazione di mercato (non sussiste)**

Descrizione: /



Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale (non sussiste)

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

F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito F.14)**

- Vincoli sui beni pignorati**

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 23-373 (vedi Figg. 12, 13, 14 a pagina seguente)

Tav. A *Sistemi ed Ambiti del paesaggio - Sistema del paesaggio agrario: "di continuità"*

Tav. B *Beni paesaggistici - Individuazione del patrimonio identitario regionale* art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lgs 42/2004: m) *protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto*

Tav. C *"Beni del patrimonio naturale - Schema del piano Regionale dei parchi (sp_001)"* L.R. 29/1997 art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11746/1993 DGR 1100/2002; *"Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale"* art. 143 D.lgs 42/2004 - *Parchi archeologici e culturali (pac_001)".* Art. 31ter L.R. 24/1998 – l'area ricade in area archeologica di Tipo 2, come da note prot. n°10730 del 18/01/2021, prot. n°9163 del 12/11/2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Sovrintendenza per i Beni Archeologici di Ostia

Tav. D *"Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP vigenti"* l'area ricade nel perimetro di una osservazione: *"accolta – parzialmente accolta con prescrizioni"* e nell'allegato I5 della medesima Tav. l'area ricade nel *parere cod. 058120_P10a*;

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

Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai Certificati di Destinazione Urbanistica C.D.U. rilasciati dal Comune (**Allegato n°5b C.D.U.**)

- Diritti demaniali ed usi civici**

Assenza usi civici: il territorio appartenente al Comune di Fiumicino è privo di usi civici, come da « <i>Conferenza di Servizi per "Accertamento del gravame degli usi civici nel territorio comunale di Fiumicino"</i> – verbale seduta G.C. 10/06/1999» (Allegato n°5c USI CIVICI)
--

- Oneri condominiali (non sussiste)**

Spese fisse di gestione o manutenzione: /
Spese straordinarie già deliberate: /
Spese condominiali: /





Fig. 12 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 23-373 Tav. A Scala 1:25.000 - Comune di Fiumicino



Fig. 13 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 23-373 Tav. B Scala 1:25.000 - Comune di Fiumicino - vincolo storico archeologico



Fig. 14 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 23-373 Tav. B Scala 1:25.000 - Comune di Fiumicino - vincolo paesaggistico areale (parco)

RGE16/2021 - ELABORATO PERITALE CTU

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

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



G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito G.15)

• Quota di pignoramento

NOTIFICA ATTO PIGNORAMENTO:		25/11/2020 (pignoramento:11/02/2021 rettifica 08/04/2021)		
Immobili	Intestatario	Cat	Quota	Trascrizione titolo proprietà
Fg. 726 p.lla 35 sub. 1	[REDACTED]	A/2	1/1	23/03/1989 Reg. Part. 15896 (Allegato n°6 ATTI NOTARILI)
Fg. 726 p.lle da 110 a 136		seminativo		
Fg. 726 p.lle da 146 a 154	[REDACTED]	seminativo	1/1	
Fg. 726 p.lle da 155 a 170	(eredi [REDACTED].)	seminativo	1/3 cad.	
Fg. 726 p.lle da 183 a 187	(eredi [REDACTED].)	seminativo	1/2 cad.	
Fg. 726 p.lle da 195 a 197	[REDACTED]	seminativo	1/1	

• Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Separazione in natura e progetto di divisione:Fabbricato:Fg. 726 p.la 35 sub. 1 A/2: NO

Giudizio di indivisibilità: Tenuto conto della superficie abitativa complessiva - al netto di quella individuata come irregolare dunque da ripristinare sulla base dell'ultimo stato dei luoghi ammissibile come da piante catastali (1988/2008) - l'unità immobiliare non è comodamente e legittimamente divisibile quindi si ritiene debba essere venduta in **unico lotto**

Separazione in natura e progetto di divisione:Terreni:Fg. 726 p.lle: da 110 a 136; da 146 a 154; da 155 a 170; da 183 a 187; da 195 a 197: NO

Giudizio di indivisibilità: Tenuto conto che: i) le n. 60 p.lle staggite risultano derivate dal frazionamento di terreni di maggiore consistenza originariamente donati e divisi nel 1989, poi nel 2006 oggetto nel P.R.G. del c.d. "Intervento 17 Piscina Gagliarda" a cui aveva fatto seguito il P.P.E. 7bis vigente, che ne prevede l'edificabilità previa convenzione; ii) i due strumenti urbanistici riguardano oltre ai terreni staggiti anche altri terreni di altrui proprietà; iii) le previsioni e prescrizioni dell' "Intervento 17" e la realizzazione del P.P.E. 7bis risultano strettamente legate alla totalità delle superfici dei terreni componenti, ed agli accordi fra tutti gli intestatari, eseguiti o meno; iv) un ulteriore frazionamento dei lotti oggetto del presente procedimento esecutivo renderebbe articolata, sconsigliata ovvero finanche improcedibile l'edificabilità prevista dal P.P.E. 7Bis: si ritiene pertanto che le n. 60 particelle staggite debbano essere vendute in unico lotto

Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

LOTTO 1: Fabbricato A/2 Fg. 726 p.la 35 Sub. 1;

LOTTO 2: Terreni Fg. 726 p.lle: 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136; 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154; 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170; 183, 184, 185, 186, 187; 195, 196, 197



H. STIMA

Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

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

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

- LOTTO 1 -

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

Fg 726 P.Ila 35 Sub. 1 - A/2	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
Superfici principali (ritenute regolari)	≈ 108,00	100%	108,00 mq
Superfici principali (ritenute irregolari) - volumetria fronte sud (ingressi/bagno/a.c.) -	≈ 21,00	-	0,00mq
Accessori diretti int.	≈ 64,00	50%	32,00 mq
Accessori diretti ext (portici fronti nord/sud) - Insistenti su B.C.N.C. -	≈ 51,00	-	0,00 mq
Superficie commerciale*			≈ 140,00 mq

* Nota. Il calcolo della superficie totale, ragguagliata, è stato eseguito senza tener conto delle superfici che sono state ritenute e descritte illegittime ovvero irregolari ovvero con destinazione d'uso non residenziale.



come da analisi edilizia/catastale compiuta sulla scorta del raffronto fra le piante catastali estratte all'attualità (2008) e/o reperite in allegato agli atti notarili (1988) con i rilievi eseguiti all'attualità, assunta l'irreperibilità sinora di documentazioni grafiche urbanistiche, antecedenti o postume, presso gli enti preposti. Per tale motivo le visure catastali vigenti estratte in archivio riportano superfici maggiori di quella qui indicata.

E' stata presa in considerazione la superficie lorda accertata opportunamente ragguagliata, per **Abitazione A/2 Sup. Comm. $\approx 140,00mq$** a cui sono stati applicati i valori esaminati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: ROMA							
Comune: FIUMICINO							
Fascia/zona: Extraurbana/AEROPORTO LEONARDO DA VINCI							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.º 0							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2300	L	7	10	L
Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quella più frequente di ZONA							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Attenzione: Quotazioni non disponibili per							
Provincia: ROMA							
Comune: FIUMICINO							
Zona: Extraurbana/ZONA RURALE							
Tipologia: Residenziale							
Torna alla pagina di ricerca							

Fig. 15 Quotazioni OMI 1° semestre 2023

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati *quotazioni OMI* riguardo alle quotazioni medie comunali (1° semestre 2023, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente (vedi immagine sopra) nel territorio del comune di Fiumicino): non si è potuto fare riferimento alle quotazioni riferite alla zona *Extraurbana/ZonaRurale* in quanto non disponibili, non pubblicate; si è fatto dunque riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile residenziale più prossima: *Fascia/zona R1 Zona Extraurbana/AeroportoLeonardoDaVinci, Microzona catastale 0, Tipologia prevalente "non presente"*, il *VdM €/mq* per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come *Normale*, risulta $1.550,00 < V \text{ €/mq} > 2.300,00$ - con *V medio €/mq* = $1.925,00\text{€/mq}$

OMI

$Vu \approx 1.925,00\text{€} \times 140,00mq$ da cui $V \approx 269.500,00\text{€}$

$Vnu = VdMmin + (VdMmax - VdMmin) \times K$ con $K = (K1 + 3 \times K2)/4$

$Vnu = 1.550,00 + (2.300,00\text{€} - 1.550,00\text{€}) \times 0,225 = 1.718,75\text{€}$ arrotondato a $1.720,00\text{€}$

$Vnu \approx 1.720,00\text{€/mq} \times 140,00mq$ da cui $Vn \approx 240.800,00\text{€}$

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



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

Si è dunque proceduto sulla scorta anche delle *quotazioni* del *Borsino Immobiliare* della zona di ubicazione dell'immobile, tenendo conto di fabbricati di fascia media di zona (*vedi immagine pagina seguente*):

VdM €/mq min: 1.370,00€; VdM €/mq medio: 1.730,00€; VdM €/mq max: 2.092,00€

BI

$Vu \approx 1.730,00€/mq \times 140,00mq$ da cui $V \approx 242.200,00€$

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per immobili simili, risalenti allo stesso periodo di costruzione ovvero con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per determinare il valore hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale e limitrofo, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione alcuni immobili rurali con caratteristiche simili al bene in esame. Da quanto è stato possibile rilevare i prezzi variano fra $\approx 1.745,00€/mq$ e $\approx 2.400,00€/mq$

n	P	CAMERE	BAGNI	CUCINA	SUP.	BALCONE/ PORTICO	SOFFITTA/ ACCESSORI	CORTE	ANNO	STATO	€/MQ
1	2	3+1	2	SI	155	SI	-	SI	-	NORMALE	1.745,00
2	2	3+1	2	AC	120	NO	-	SI	-	NORMALE	1.835,00
3	1	1+1	1	SI	75	SI	-	SI	1940	NORMALE	2.120,00
4	1	2+1	1	AC	86	SI	-	SI	-	NORMALE	2.400,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, è stato rinvenuto un *VdMu medio €/mq: 2.000,00*

V locali

$VdMu \text{ medio } €/mq \approx 2.000,00 \times 140,00mq$ con $VdM \approx 280.000,00€$

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

Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg 726 P.Ila 35 Sub. 1 - A/2	OMI	Min. 1.550,00 ÷ Max. 2.300,00	1.925,00 €/mq
	BI	Min. 1.370,00 ÷ Max. 2.092,00	1.730,00 €/mq
	Locali	Min. 1.745,00 ÷ Max. 2.400,00	2.000,00 €/mq



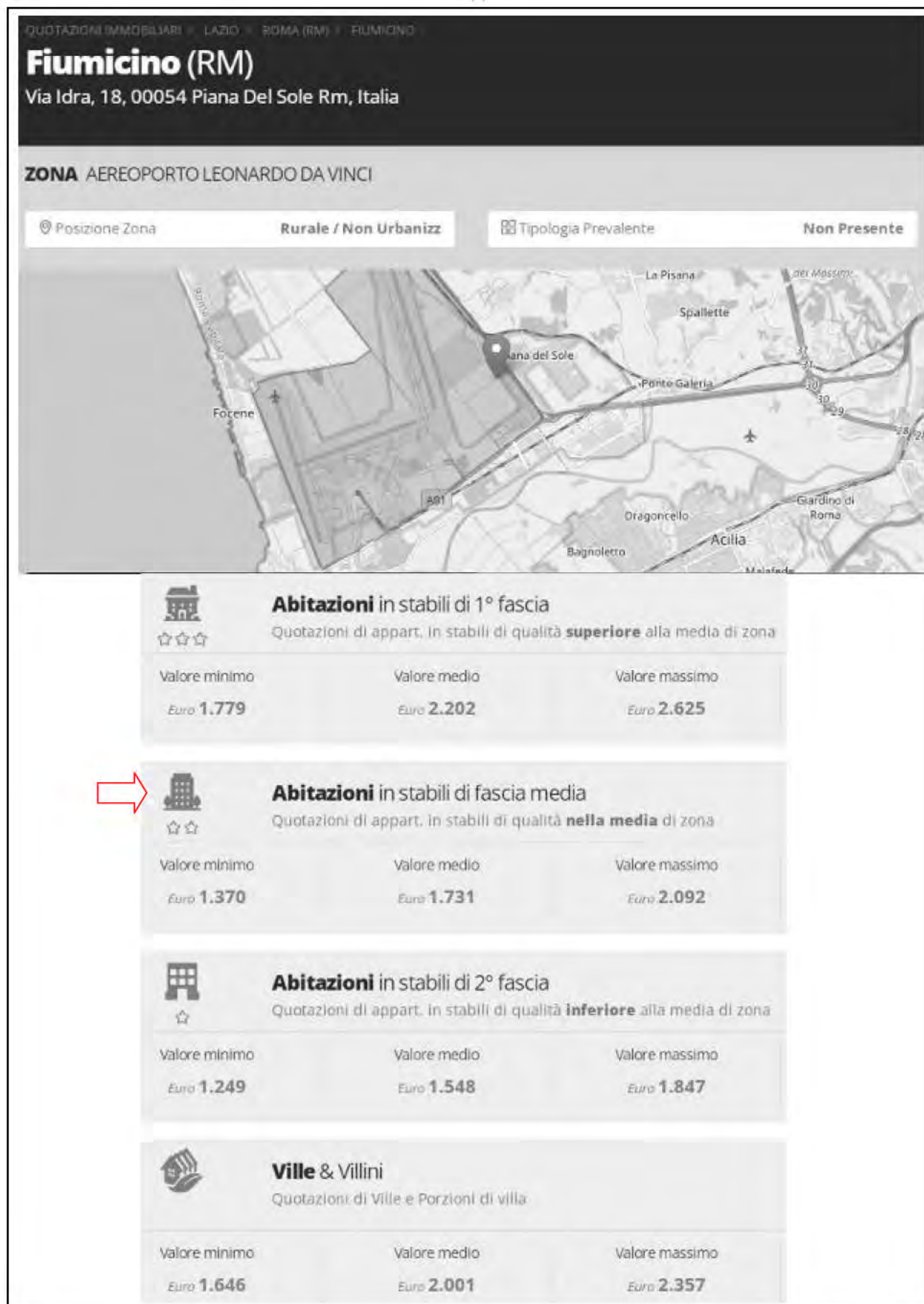


Fig. 16 Quotazioni Borsino Immobiliare 2023

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", risulta necessario analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana di ubicazione, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione simili a quello in esame sono state analizzate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento e che pertanto ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore finale. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si riportano di seguito le macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi diffusi in letteratura, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta al Quesito B.6

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

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

$Vu \text{ €/mq} \approx 1.800,00\text{€}$ con $VdM \approx 277.200,00\text{€}$

Report procedimento di stima

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

Si riepilogano dunque gli esiti emersi dal procedimento analitico:

- Vu medio OMI $\approx 1.925,00\text{€}$
- Vnu OMI $\approx 1.720,00\text{€}$
- Vnu Borsino Imm. $\approx 1.730,00\text{€}$
- Vu campione parametrico locale $\approx 2.000,00\text{€}$
- Vu correttivo $\approx 1.800,00\text{€}$

Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore che coniugasse opportunamente le quotazioni OMI, le quotazioni BI e il mercato immobiliare, dunque le peculiarità estrinseche/intrinseche del caso di specie, così come sin qui dettagliate, individuando il valore $Vu \approx 1.800,00\text{€/mq}$ quale ragionevolmente più ammissibile con tutte le caratteristiche ed analisi sin qui riportate, per sup. comm. 140,00mq, con $VdM \approx 252.000,00\text{€}$.

A questo valore è opportuno decurtare un importo nell'ordine di 10% ritenuto prudenzialmente ammissibile per eventuali vizi occulti, per $VdM \approx 226.800,00\text{€}$; valore al quale vanno detratte le spese min. presunte di regolarizzazione $\approx 12.750,00\text{€}$ (vedi risposte ai Quesiti C.8 e D.10) per $VdM \approx 214.050,00\text{€}$ arrotondato a **$VdM \approx 210.000,00\text{€}$** quale valore di mercato più probabile del Lotto 1 nella piena proprietà.

Bene	Mq	€/mq	Valore V
Fg 726 P.IIIa 35 Sub. 1 - A/2	140,00	1.800,00	252.000,00€
Decturtazione per eventuali vizi occulti			10%
Detrazione per spese di regolarizzazione (vedi quesiti C.8 D.10)			12.750,00€
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle decurtazioni e detrazioni			214.050,00€
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni - arrotondato			210.000,00€

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



- LOTTO 2 -

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

terreni	Sup. lorda (mq)	Qualità	Sup. comm.
Fg 726 P.Ile da 110 a 136	≈ 33.050,00	seminativo	≈ 33.050,00
Fg 726 P.Ile da 146 a 154	≈ 15.477,00	seminativo	≈ 15.477,00
Fg 726 P.Ile da 155 a 170	≈ 10.087,00	seminativo	≈ 10.087,00
Fg 726 P.Ile da 183 a 187	≈ 15.477,00	seminativo	≈ 15.477,00
Fg 726 P.Ile da 195 a 197	≈ 15.222,00	seminativo	≈ 15.222,00
Superficie commerciale tot			≈ 89.313,00 mq

In base ai documenti catastali estratti, i terreni in esame si estendono complessivamente per **sup. ≈ 89.313,00mq** di qualità seminativo. Sulla scorta delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, le cui rilevazioni attualmente pubblicate nel 1° trimestre 2023 riguardo al territorio del comune di Fiumicino nella provincia di Roma si riferiscono all'annualità 2022 (vedi estratto seguente):

VAM ≈ 40.000,00€/Ha (4,0€/mq) x 89.313,00mq con VA ≈ 357.252,00€ arrotondato a **VA ≈ 357.250,00€**

Ufficio provinciale di ROMA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
Ora: 11.10.56

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

REGIONE AGRARIA N° 14 Pianta arborea (LIV/VE/XX/XXI/XXII/XXIII/XXIV) Comuni di ROMA				REGIONE AGRARIA N° 14 PORTO EMANCIPAZIONE (XXV/XXVI/XXVII/XXVIII/XXIX/XXX/XXXI/XXXII/XXXIII/XXXIV/XXXV) Comuni di ROMA, FUMICINO				
COLTURE	Valore agricolo (Euro/Ha)	Sup. %	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. %	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3600				3300			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3200				3100			
BOSCO MISTO	3600				3300			
CANETO	3100				3500			
FRUTETO	31100				41000			
INCULTO PRODUTTIVO	3700				3800			
ORTO	48900				49000			
ORTO ESCLUSIVO	68200				71000			
PASCOLO	12100				13600			
PASCOLO ARBORATO	12100				13600			
PASCOLO CESPUGLIATO	12100				13600			
PRATO	29400				33000			
SEMINATIVO	34200				40000			
SEMINATIVO ARBORATO	35100				41000			
SEMINATIVO ESCLUSIVO	44900				57000			
ULIVETO	23100				27400			
VIGNETO	44000				48000			

Pagina 8 di 9

Fig. 13 Valori Agricoli Medi 2022

Si è ricavato dunque il Valore Catastale sulla base del reddito dominicale indicato in visure, rivalutato del 25%:

- p.Ila 110 qualità seminativo Reddito dominicale 4,42 € V cat ≈ € 552,50
- p.Ila 111 qualità seminativo Reddito dominicale 10,72 € V cat ≈ € 1.340,00
- p.Ila 112 qualità seminativo Reddito dominicale 5,64 € V cat ≈ € 705,00
- p.Ila 113 qualità seminativo Reddito dominicale 5,64 € V cat ≈ € 705,00
- p.Ila 114 qualità seminativo Reddito dominicale 11,69 € V cat ≈ € 1.461,25
- p.Ila 115 qualità seminativo Reddito dominicale 3,61 € V cat ≈ € 451,25
- p.Ila 116 qualità seminativo Reddito dominicale 9,09 € V cat ≈ € 1.136,25
- p.Ila 117 qualità seminativo Reddito dominicale 4,78 € V cat ≈ € 597,50
- p.Ila 118 qualità seminativo Reddito dominicale 4,78 € V cat ≈ € 597,50

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



- p.lla **119** qualità seminativo Reddito dominicale 10,02 € V cat ≈ € 1.252,50
- p.lla **120** qualità seminativo Reddito dominicale 6,53 € V cat ≈ € 816,25
- p.lla **121** qualità seminativo Reddito dominicale 1,83 € V cat ≈ € 228,75
- p.lla **122** qualità seminativo Reddito dominicale 2,67 € V cat ≈ € 333,75
- p.lla **123** qualità seminativo Reddito dominicale 2,67 € V cat ≈ € 333,75
- p.lla **124** qualità seminativo Reddito dominicale 2,67 € V cat ≈ € 333,75
- p.lla **125** qualità seminativo Reddito dominicale 2,67 € V cat ≈ € 333,75
- p.lla **126** qualità seminativo Reddito dominicale 2,67 € V cat ≈ € 333,75
- p.lla **127** qualità seminativo Reddito dominicale 2,79 € V cat ≈ € 348,75
- p.lla **128** qualità seminativo Reddito dominicale 3,59 € V cat ≈ € 448,75
- p.lla **129** qualità seminativo Reddito dominicale 2,88 € V cat ≈ € 360,00
- p.lla **130** qualità seminativo Reddito dominicale 0,77 € V cat ≈ € 96,25
- p.lla **131** qualità seminativo Reddito dominicale 2,42 € V cat ≈ € 302,50
- p.lla **132** qualità seminativo Reddito dominicale 13,35 € V cat ≈ € 1.668,75
- p.lla **133** qualità seminativo Reddito dominicale 34,94 € V cat ≈ € 4.367,50
- p.lla **134** qualità seminativo Reddito dominicale 13,61 € V cat ≈ € 1.701,25
- p.lla **135** qualità seminativo Reddito dominicale 17,33 € V cat ≈ € 2.166,25
- p.lla **136** qualità seminativo Reddito dominicale 10,73 € V cat ≈ € 1.341,25 V Cat Σ ≈ € 24.313,75
- p.lla **146** qualità seminativo Reddito dominicale 14,69 € V cat ≈ € 1.836,25
- p.lla **147** qualità seminativo Reddito dominicale 10,44 € V cat ≈ € 1.305
- p.lla **148** qualità seminativo Reddito dominicale 5,98 € V cat ≈ € 747,50
- p.lla **149** qualità seminativo Reddito dominicale 3,07 € V cat ≈ € 383,75
- p.lla **150** qualità seminativo Reddito dominicale 15,95 € V cat ≈ € 1.993,75
- p.lla **151** qualità seminativo Reddito dominicale 9,26 € V cat ≈ € 1.157,50
- p.lla **152** qualità seminativo Reddito dominicale 4,85 € V cat ≈ € 606,25
- p.lla **153** qualità seminativo Reddito dominicale 5,84 € V cat ≈ € 730,00
- p.lla **154** qualità seminativo Reddito dominicale 22,64 € V cat ≈ € 2.830,00 V Cat Σ ≈ € 11.590,00
- p.lla **155** qualità seminativo Reddito dominicale 1,71 € V cat ≈ € 213,75
- p.lla **156** qualità seminativo Reddito dominicale 2,62 € V cat ≈ € 327,50
- p.lla **157** qualità seminativo Reddito dominicale 2,62 € V cat ≈ € 327,50
- p.lla **158** qualità seminativo Reddito dominicale 2,62 € V cat ≈ € 327,50
- p.lla **159** qualità seminativo Reddito dominicale 2,62 € V cat ≈ € 327,50
- p.lla **160** qualità seminativo Reddito dominicale 2,62 € V cat ≈ € 327,50
- p.lla **161** qualità seminativo Reddito dominicale 2,77 € V cat ≈ € 346,25
- p.lla **162** qualità seminativo Reddito dominicale 3,40 € V cat ≈ € 425,00
- p.lla **163** qualità seminativo Reddito dominicale 5,19 € V cat ≈ € 648,75
- p.lla **164** qualità seminativo Reddito dominicale 5,19 € V cat ≈ € 648,75
- p.lla **165** qualità seminativo Reddito dominicale 5,19 € V cat ≈ € 648,75
- p.lla **166** qualità seminativo Reddito dominicale 5,19 € V cat ≈ € 648,75
- p.lla **167** qualità seminativo Reddito dominicale 5,19 € V cat ≈ € 648,75
- p.lla **168** qualità seminativo Reddito dominicale 5,72 € V cat ≈ € 715,00
- p.lla **169** qualità seminativo Reddito dominicale 6,70 € V cat ≈ € 837,50
- p.lla **170** qualità seminativo Reddito dominicale 0,53 € V cat ≈ € 66,25 V Cat Σ ≈ € 7.483,75
- p.lla **183** qualità seminativo Reddito dominicale 10,39 € V cat ≈ € 1.298,75
- p.lla **184** qualità seminativo Reddito dominicale 6,62 € V cat ≈ € 827,50
- p.lla **185** qualità seminativo Reddito dominicale 7,70 € V cat ≈ € 962,50
- p.lla **186** qualità seminativo Reddito dominicale 29,95 € V cat ≈ € 3.743,75

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



• p.la 187 qualità seminativo Reddito dominicale 38,06 € V cat ≈ € 4.757,50	V Cat Σ ≈ € 11.590,00
• p.la 195 qualità seminativo Reddito dominicale 32,92 € V cat ≈ € 4.115,00	
• p.la 196 qualità seminativo Reddito dominicale 56,30 € V cat ≈ € 7.037,50	
• p.la 197 qualità seminativo Reddito dominicale 1,98 € V cat ≈ € 247,50	V Cat Σ ≈ € 11.400,00

V Cat tot ≈ € 66.377,50

Ciò premesso, secondo quanto emerso dall'analisi urbanistica dell'area compiuta e come da risposte ai Quesiti precedenti, **i terreni in esame risultano secondo il P.R.G. vigente individuati nel perimetro del c.d "Intervento 17 – Piscina Gagliarda", da cui è scaturito il Piano Particolareggiato Esecutivo P.P.E. 7Bis** vigente (per sup. tot. 213.583,00mq), e di cui sono porzione componente insieme ad altri terreni limitrofi, non oggetto del presente pignoramento esecutivo.

Il P.P.E. 7Bis approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 31/05/2007, soggetto a convenzione con il Comune, prevede che i terreni inclusi nel perimetro dell'Intervento 17 siano edificabili ⁽¹⁾, con destinazione d'uso Zone D1c produttive a bassa densità. L'edificabilità dell'area in esame, la cui porzione staggita è pari a ≈ 89.313,00mq come sopra quantificata da visure vigenti e mappe catastali (dunque ≈ 42% dell'area di piano) è subordinata anche alla condivisione delle finalità del P.P.E. 7Bis fra i proprietari dei terreni limitrofi a quelli in esame, non oggetto dell'esecuzione di cui alla presente relazione peritale.

Il piano attuativo risulta articolato in vari lotti (da L1 a L8) composti sia da superfici a destinazione pubblica di urbanizzazione primaria/secondaria (strade, parcheggi, verde, etc.) sia da superfici fondiarie per l'edificazione delle cubature private.

Le superfici di piano previste sono:

- 1) SLP per attività produttive: Sup. Territ. Tot. ≈ 213.583,00 x 0.20 (slp/mq) ≈ 42.717,00mq
- 2) SLP uffici di servizio alle attività produttive: SLP 1) x 0.25 x 0,92 (slp/mq) ≈ 9.825,00mq
- 3) SLP attività commerciale: SLP 1) x 0.25 x 0.08 (slp/mq) ≈ 854,00mq

Tenendo conto della superficie dei terreni in esame pari a ≈ 89.313,00mq si avrà:

- SLP per attività produttive: Sup. Territ. Parziale ≈ 89.313,00mq x 0.20 (slp/mq) ≈ 17.862,60mq
- SLP uffici di servizio alle attività produttive: 17.862,60mq x 0.25 x 0,92 (slp/mq) ≈ 4.108,40mq
- SLP attività commerciale: 17.862,60mq x 0.25 x 0.08 (slp/mq) ≈ 357,25mq

Per un totale parziale di superficie prevedibile in esame ≈ 22.328,25mq

Si riportano di seguito gli stralci estratti dagli elaborati del P.P.E. 7Bis reperiti presso gli uffici del Comune di Fiumicino (si rimanda per ulteriori approfondimento all'*Allegato 05a P.P.E. 7Bis terreni*):

(1) Art.1, co. 2, D.lgs. n° 504/1992. La norma (integrata dal D. L. n° 223/2006 convertito nella L. n° 248/2006, art. 36, co.2) stabilisce che «un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo». L'art. 5, co. 5, del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto "Salva Italia", definisce che «la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"»



Il piano attuativo riguarda una superficie di circa 21 ha e prevede quanto riportato nella tabella seguente.

DATI GENERALI DEL PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PIANO	Sup. Terr.	mq	213.583
-----------------------------------	------------	----	---------

DIMENSIONAMENTO (Slp piano)

			slp/mq		slp
Slp attività produttive	Sup. att. Pro.	=	Sup. Terr. x 0,2	=	mq 42.717
Slp uffici di servizio alle attività produttive	Sup. uffici	=	Sup. att. Pro. x 0,25	0,92 =	mq 9.825
Slp attività commerciale	Sup. comm.	=	Sup. att. Pro. x 0,25	0,08 =	mq 854
totale					mq 53.396

AREE DA CEDERE AL COMUNE

2,5% Sup. Terr.	mq	5.340
-----------------	----	-------

Lotto privato	Superficie fondiaria [mq]	Destinazioni d'uso	S.L.P. produttive [mq]	S.L.P. uffici [mq]	S.L.P. commerciale [mq]	Verde privato
L1	51980	Attività produttive	18.487			
		Uffici		4.252		
		Commerciale			370	
L2	52785	Attività produttive	18.774			
		Uffici		4.318		
		Commerciale			375	
L3	5924	Attività produttive	2.107			
		Uffici		485		
		Commerciale			42	
L4	5278	Attività produttive	1.877			
		Uffici		432		
		Commerciale			38	
L5	4138	Attività produttive	1.472			
		Uffici		339		
		Commerciale			29	
Tot.	120.105		42.717	9.825	825	
L6	30104	Verde privato				30.104
L7	6463	Verde privato				6.463
Tot.	36.567					36.567
Lotto privato	Superficie fondiaria [mq]	Destinazioni d'uso	Servizi locali accessori			
			0,1 mc/mq			
			[mc]			
L8	5179	Distributore carburante			518	

Fig. 14 - PPE 7bis – Estratto: Relazione – Tav. 1

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



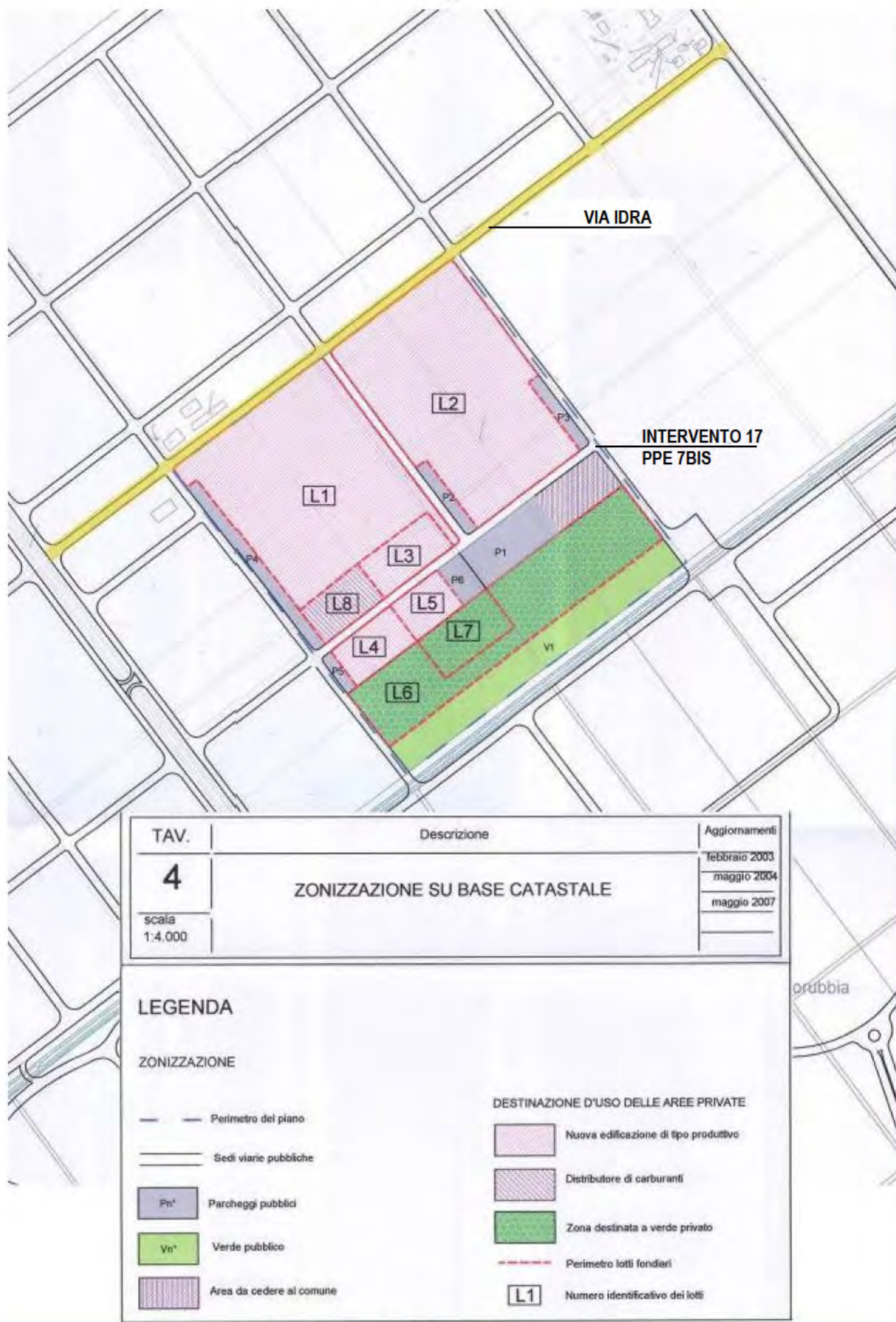


Fig. 15 - PPE 7bis - Estratto: Zonizzazione - Tav. 4

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



Le destinazioni d'uso previste dal piano particolareggiato sono le seguenti:

1. Attività Produttive

1.1. produzione di beni e servizi con relative attività connesse

- 1.1.1 attività di deposito
- 1.2.1 attività di ricerca
- 1.3.1 laboratori
- 1.4.1 attività artigianali non moleste
- 1.5.1 servizi in genere alle attività produttive
- 1.6.1 altre attività similari e/o connesse

1.2. uffici privati

1.3. commerciale a supporto e integrazione dell'attività produttiva

- 1.3.1 altre attività similari e/o connesse

1.4. residenza limitatamente alle sole abitazioni per i custodi dei singoli lotti

1.5. espositivo in servizio delle attività insediate

1.6. sportivo e tempo libero

3. servizi pubblici

3.1. parcheggi pubblici

3.2. verde pubblico

4. servizi privati

4.1. verde privato

5. viabilità pubblica;

La verifica delle superficie a destinazione pubblica è stata effettuata con riferimento alle prescrizioni del D.L. 1444/68:

	FABBISOGNO D.L. 1444/68						PREVISIONI DI PIANO	
	Attività Produttive			Commerciale			mq tot	mq
	mq/mq Terri	mq Terr	mq	mq/mq Comm.	mq Comm	mq		
VERDE PUBBLICO	0,10	213.583	21.358	0,80	854	683		17.618
PARCHEGGI								16.994
totale	0,1	213.583	21.358	0,8	854	683	22.042	34.612

Fig. 16 - PPE 7bis - Estratto: Relazione – Tav. 1

I terreni staggiati componenti l'area, come da C.D.U. all'attualità:

- secondo il "PRG" ricadono in: zona D sottozona D1c, Piano Particolareggiato Esecutivo P.P.E. n°7bis, approvato con DGC n°42/2007 (vedi sopra);
- secondo il "PTPR" approvato con D.C.R. n°5 del 21/04/2021 – BURL n°56 del 10/06/2021 sono: *i)* appartenenti a paesaggio agrario di continuità come da Tav. A; *ii)* soggetti ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. a), b) c) del D.Lgs 42/2004 come da Tav. B; *iii)* appartenenti ad area ricadente nel parere codice 058120 P10a relativa al perimetro di un'osservazione: "accolta - parzialmente accolta con prescrizioni";
- secondo il "Piano stralcio dell'assetto idrogeologico del Fiume Tevere aggiornamenti ai sensi dell'art. 68, co. 4bis e 4ter del D.lgs 152/2006 e dell'art. 43 co. 5 delle NTA - aggiornamento mediante la riclassificazione di aree allagabili tra il Canale Allacciante delle Vignole e l'argine destro del Fiume Tevere (zona Fiera di Roma) nel territorio di Roma e Fiumicino" approvato con Decreto Autorità di Bacino Tevere n°142/202, ricadono in Fasce Fluviali tipo: A: 195-197; B: 183-187; B - C: 130-136; B - C (PARTE): 110-129/146-170;
- secondo "Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 co. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)" ricadono in: Superficie di avvicinamento da: 30 a 35m:

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



146-150; **35 a 40m:** 125-129/132-136; **30 a 35m e da 35 a 40m:** 110-124/130-136/151-170/183-187/195-197, e in base al Capo III - Vincoli della proprietà privata del Codice della Navigazione: Si_Zona C;

- secondo la “*Classificazione Acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e DPCM 14/11/1997 e ss.mm.ii.)*” approvata con DCC n°74/2015, ricadono in: Classe IV – Aree di intensa attività umana;
- secondo la “*nuova classificazione acustica del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e DPCM 14/11/1997 e ss.mm.ii.)*” approvata con DCC n°472015, ricadono in: Zonizzazione invernale/estiva: Classe IV Area di intensa attività umana;
- in attesa della notifica all'amministrazione Comunale dei parametri delle aree sottoposte a tutela se ricorrono presupposti di cui al Regio decreto 3267/23 e della L.R. 39/2002 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli uffici/amministrazioni e/o enti competenti in materia»

Il *P.P.E. 7Bis* risulta approvato nel 2007, tuttavia l'iter della pianificazione attuativa esecutiva non è ancora concluso tenuto conto che, come già espresso nel corso della relazione, l'edificazione soggetta a convenzione è sottoposta a previo rilascio di permesso di costruire e riguarda l'intera superficie ($\approx 213.583,00\text{mq}$) individuata nella perimetrazione del c.d. *Intervento 17*, da cui è scaturito il *P.P.E. 7Bis*, e dunque l'attuazione esecutiva dipende dagli accordi maturati dai proprietari di tutti i terreni componenti, fra cui quelli staggiti oggetto della presente, che costituiscono circa il 42% ($\approx 89.313,00\text{mq}$). Come già descritto, inoltre la definitiva approvazione attuativa e la convenzione sono subordinate ai pareri degli enti sovracomunali, tra cui la Sovrintendenza ai beni archeologici, che allora nel 2007 aveva rilasciato il parere positivo “preventivo” in seguito agli esiti degli scavi sin lì eseguiti, disponendo tuttavia la necessità di eseguirne ulteriori di approfondimento riguardo le vasche rinvenute e i lotti L3, L5, L7 (ai quali, secondo gli atti, sin lì non era stato possibile accedere, poiché di altrui proprietà rispetto ai committenti degli scavi, allora raggruppati in S.r.l., ora debitori nel presente procedimento) nelle more del rilascio del parere positivo “definitivo”, sinora non rilasciato (per approfondimenti si rimanda agli allegati *n°5a P.P.E. 7Bis terreni* e *n°5c SOVRINTENDENZA terreni*). E' plausibile pertanto ritenere in questa sede che il processo attuativo richiederà un certo lasso di tempo, ed anche per tali motivi si è ritenuto opportuno evitare ulteriore frazionamento dei terreni in più lotti di vendita.

Ciò ribadito, considerando sia la natura degli immobili componenti il Lotto 2 sia che non si è riscontrato un numero congruo di compravendite occorse per aree limitrofe e affini a quella in esame, non si è potuto procedere mediante stima del VdM per comparazione, ricorrendo ad altri approcci tra cui la stima della potenzialità edificatoria del Lotto all'attualità e/o in un dato lasso di tempo (valore di trasformazione), data dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area edificata e le spese necessarie per la trasformazione da area edificabile in area edificata; criterio secondo cui l'appetibilità di un'area edificabile è strettamente rapportata alle capacità edificatorie.

Il VdM di un edificio è costituito dal valore della costruzione sommato a quello dell'area su cui insiste; ne deriva che il valore della sola area edificabile (residuale) deriva dalla differenza tra il valore dell'edificio e il costo della costruzione (inclusivo degli oneri relativi all'edificazione stessa, quali il costo della costruzione dei volumi a servizio, gli oneri concessori, le spese tecniche, gli oneri finanziari, l'utile d'impresa, etc.).

Il valore di un'area fabbricabile dipende dalle caratteristiche estrinseche e intrinseche (ubicazione, natura e conformazione del terreno, geometria, superficie, esposizione/orientamento, vincoli, servitù, etc.); nella valutazione dell'area va considerato inoltre l'incremento di valore proprio della cubatura ammissibile e della destinazione d'uso della stessa, come da strumenti urbanistici vigenti a livello generale e attuativo (nel caso di specie *P.R.G. “Intervento 17”,* e *P.P.E. 7bis*).



Nei processi di trasformazione con nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente. La stima del valore di mercato dei beni oggetto di trasformazione avviene solitamente mediante procedimento sintetico sulla scorta di indagini di mercato svolte su fonti autorevoli con l'assunto della stabilità del mercato. La trasformazione naturalmente presenta costi e benefici, ripartiti nel tempo in funzione del saldo netto poi attualizzato mediante procedure matematiche c.d. finanziarie (nella fattispecie sono stati ipotizzati 3 anni dal 01/06/2024).

Il valore di trasformazione è descritto in letteratura come *«la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi necessari per la trasformazione, ove l'area oggetto di indagine rappresenta il valore residuo»* per cui si assume un mercato stabile (ndr. postulato della permanenza delle condizioni):

$$V_t = (V_f - K)/q$$

con:

V_f = valore fabbricato realizzato

K = costi di costruzione complessivi

$q = (1+r)^n$ = coefficiente di anticipazione, attualizzazione "costi e benefici"

$$V_t = \frac{V_{mt} - (C_c + C_{cc} + U + S_t + P + S + I)}{(1+r)^n (1+r')^{n'}}$$

con:

V_{mt} Valore di mercato dell'edificio realizzato, al momento del suo completamento;

C_c, C_{cc} Costo di costruzione dell'edificio e dei costi di urbanizzazione;⁽²⁾

U Utile del costruttore (di solito incluso nel costo di costruzione);

S_t Spese tecniche;⁽³⁾

P Profitto dell'imprenditore;⁽⁴⁾

S Spese generali;⁽⁵⁾

I Interessi passivi sui capitali impiegati;⁽⁶⁾

r, r' Saggi di interesse (dove saggio di sconto $r' >$ saggio di capitalizzazione r)

n, n' Numero di anni prevedibili tra il tempo della stima ed il termine della trasformazione;

E' possibile inoltre stimare il valore di un'area edificabile con l'approccio dell'incidenza dell'area, stimando il valore degli immobili potenzialmente realizzati nell'area e applicando un coefficiente di incidenza dell'area stessa:

$$V_t = (V_f \times I_a)/q$$

con:

V_f = Valore di mercato dei fabbricati

I_a = incidenza dell'area (rapportando il valore degli immobili al valore dell'area);⁽⁷⁾

(2) sulla scorta di: i) prezzi vigenti Tariffa Regione Lazio ed. 2022 e D.E.I. 1° sem. 2023; ii) Avviso pubblico 2021 Comune di Fiumicino "Adeguamento del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16, co. 9, D.P.R. n°380/01 e ss.mm.ii. e relativo incremento ai sensi della L.R. n°3/2010" con c.c. $\approx 451,33\text{€}/\text{mq}$ e c.c.c. $\approx 10\%$;

(3) $\approx 8 \div 10\%$;

(4) $\approx 15 \div 20\%$;

(5) $\approx 3 \div 5\%$;

(6) $\approx 3 \div 4\%$;

(7) $\approx 20 \div 35\%$ nei Comuni minori. Il valore dell'area nell'ambito delle diverse tipologie e destinazioni è variabile in correlazione con la sussistenza o meno di opere primarie e secondarie, in rapporto all'ubicazione, alle tendenze del mercato e all'orientamento dei potenziali fruitori/acquirenti



La procedura estimativa è stata compiuta ritenendo ammissibili una serie di presupposti tra cui: i) assumere VdM degli immobili a destinazione d'uso principale produttiva (direzionale/abitativa secondaria, a diretto servizio, come da P.P.E.) desunti da indagini di mercato sul territorio; ii) assumere la massima capacità edificatoria dell'area in esame, sulla scorta delle normative urbanistiche e degli strumenti urbanistici vigenti nell'area stessa; iii) assumere che le edificazioni siano cedute al completamento, senza essere preventivamente locate (ricavi dalle vendite delle unità); iv) assumere i cespiti liberi da ipoteche, privilegi fiscali, oneri e pesi.

Dalle analisi svolte si è preso atto che negli ultimi anni i VdM delle quotazioni OMI relative alla destinazione d'uso produttiva nella zona di esame hanno subito un progressivo decremento.

Inoltre per il 1° sem. 2023 in corso di pubblicazione, non sono disponibili quotazioni OMI sia in zona rurale di ubicazione dei cespiti sia in alcune zone suburbane ed extraurbane contigue (vedi immagini pag. 82); si sono prese dunque in considerazione le altre zone del comune più prossime all'area di cui sono disponibili le quotazioni, desumendo il VdM medio ricavato dai VdMmax pubblicati, in virtù dell'ipotesi di stato di conservazione migliore nel gap min÷max nel campo dello stato conservativo "normale" più diffuso nella zona. Stesso è valso per le quotazioni di BI (vedi immagini a pagg. 83).

Si è ritenuto ragionevole, oltre che ammissibile, assumere un incremento pari al 5% dei VdMmax medi rinvenuti, tenendo conto che le ipotesi di stima applicate si riferiscono ad edifici di nuova costruzione, dunque di stato assimilabile all'ottimo, con VdMmax medi arrotondati OMI $\approx 710,00\text{€}$ e BI $\approx 660,00\text{€}$.

Nella tabella seguente si riportano in sintesi i valori rinvenuti

Tipologia	Fonte	VdMmax €/mq normale	VdMmax medio €/mq normale	VdMmax medio ottimo
Produttivo	OMI	$\approx 650,00 \div 700,00$	$\approx 675,00 (+ 5\%)$	$\approx 710,00$
	BI	$\approx 618,00 \div 641,00$	$\approx 630,00 (+ 5\%)$	$\approx 660,00$

Applicando dunque le procedure di stima sin qui descritte ne deriva:

OMI sintetico

VdM post trasformazione $V_f \approx V_{mt} \times I_a/q$
 $V_f \approx 710,00\text{€} \times 22.328,50\text{mq} \approx 15.853.235,00\text{€}$
 $V_t \approx 15.853.235,00\text{€} \times 30\% \approx 4.755.970,50\text{€}$
 attualizzato nel lasso di tempo ipotizzato
 $V_t \approx 4.755.970,50\text{€} / (1+r)^3 \approx \mathbf{4.135.626,52\text{€}}$

BI sintetico

Valore di mercato post trasformazione
 $V_f \approx 660,00\text{€} \times 22.328,50\text{mq} \approx 14.736.810\text{€}$
 $V_t \approx 15.808.578,00\text{€} \times 30\% \approx 4.421.043,00\text{€}$
 attualizzato nel lasso di tempo ipotizzato
 $V_t \approx 4.421.043,00\text{€} / (1+r)^3 \approx \mathbf{3.844.385,21\text{€}}$

OMI analitico

VdM post trasformazione $V_f \approx V_{mt} - K/q$
 $V_f \approx 710,00\text{€} - 460\text{€} \approx 250,00\text{€}$
 $V_t \approx 250,00\text{€} \times 22.328,50\text{mq} \approx 5.582.125,00\text{€}$
 attualizzato nel lasso di tempo ipotizzato
 $V_t \approx 250,00 / (1+0,05)^3 \times 22.328,50 \approx \mathbf{4.854.216,00\text{€}}$

BI analitico

Valore di mercato post trasformazione
 $V_f \approx 660,00\text{€} - 460\text{€} \approx 200,00\text{€}$
 $V_t \approx 200,00 \times 22.328,50 \approx 4.465.700,00\text{€}$
 attualizzato nel lasso di tempo ipotizzato
 $V_t \approx 200,00 / (1+0,05)^3 \times 22.328,50 \approx \mathbf{3.883.217,00\text{€}}$

Valore venale presunto $V_v \approx 710,00\text{€} \times 30\% \approx 213,00\text{€} \times I_{ed} \approx 213,00 \times 0,25 \times 89.313,00\text{mq} \approx 4.755.917,25\text{€}$



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Periferica/ISOLA SACRA-DARSENA (VIA DEL FRIO)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	450	650	L	3	4,3	L

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Suburbana/MACCARESE (VIALE DI CASAL SAN GIORGIO)

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	500	700	L	2,8	4	L

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

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Zona: Extraurbana/AEROPORTO LEONARDO DA VINCI

Tipologia: Produttiva

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Zona: Suburbana/PARCO LEONARDO (VIA STOCOLMA)

Tipologia: Produttiva

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Tipologia: Produttiva

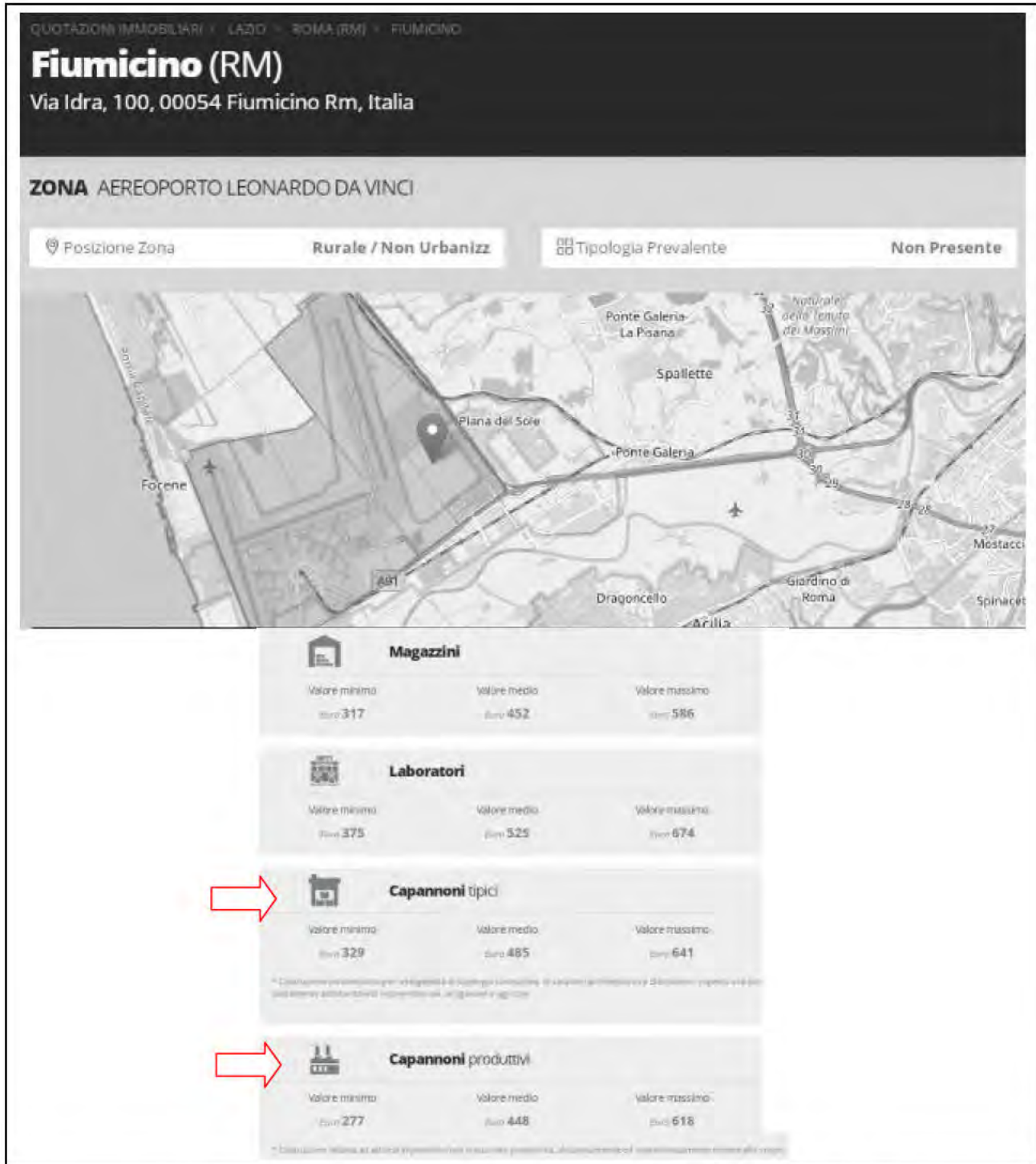
Quotazioni OMI 1° sem. 2023 - destinazione d'uso principale PRODUTTIVA (come da PPE 7Bis) - VdMmax medio ≈ 675,00€/mq

RGE16/2021 - ELABORATO PERITALE CTU

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

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





Quotazioni Borsino Immobiliare BI 2023 - destinazioni d'uso principale PRODUTTIVA (come da PPE 7bis)

Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore medio che coniugasse opportunamente le stime rinvenute in base alle quotazioni OMI, ritenute nella fattispecie più verosimili e plausibili, individuando il valore ragionevolmente più ammissibile con tutte le caratteristiche ed analisi sin qui riportate pari a $VdM \approx 4.494.921,26\text{€}$ arrotondato a **$VdM \approx 4.500.000,00\text{€}$** quale valore di mercato più probabile del Lotto 2 nella piena proprietà.

Infine, si ritiene prudentiale segnalare al G.E. la possibilità di considerare la decurtazione del suddetto valore di un importo ammissibile nell'ordine di 5%, per eventuali vizi occulti dei cespiti in esame (inutilizzati da anni e caratterizzati da vegetazione a crescita spontanea, di cui non si conosce la composizione del sottosuolo, e sottoposti a scavi archeologici al momento incompleti) con $VdM \approx 4.275.000,00\text{€}$.

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



CAPITOLO 5. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 84 pagg. e di 26 allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 1a **CATASTO fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 1b.1 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 1b.2 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 1b.3 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 1b.4 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 1b.5 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2a **CONSERVATORIA soggetto/fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 2b.1 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2b.2 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2b.3 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2b.4 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2b.5 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 3 **ANAGRAFE**
- Allegato 4a **ATTESTAZIONI COMUNE fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 4b **ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 5a **P.P.E. 7Bis terreni fg. 726**
- Allegato 5b **CDU terreni fg. 726**
- Allegato 5c **SOVRINTENDENZA terreni fg. 726**
- Allegato 5d **USI CIVICI**
- Allegato 5e **P.P.E. B4a fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 5f **CARTA AGRO ROMANO CASALI fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 6 **ATTI NOTARILI**
- Allegato 7 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
- Allegato 8a **RILIEVO FOTOGRAFICO fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 8b **RILIEVO FOTOGRAFICO terreni fg. 726**
- Allegato 9 **RILIEVO METRICO fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]

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

29/12/2023, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida



RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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

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



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

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 30.01.2024 ore 10:30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo archfabioarmida@gmail.com note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 30.01.2024 ore 10:30, per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita

29/12/2023, Cerveteri (Rm)



RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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



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

- ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e/o PEO posta elettronica ordinaria e/o posta cartacea ordinaria mediante racc. A/R, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 30.01.2024 ore 10:30 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo archfabioarmida@gmail.com note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni dalla data fissata di udienza del 30.01.2024 ore 10:30 dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura datata 29/12/2024,

- deposita, in formato elettronico in Cancelleria, entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, la propria Relazione Peritale composta di n. 84 pagg, completa degli allegati integranti di sotto elencati:

- Allegato 1a **CATASTO fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 1b.1 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 1b.2 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 1b.3 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 1b.4 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 1b.5 **CATASTO terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2a **CONSERVATORIA soggetto/fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 2b.1 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2b.2 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2b.3 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2b.4 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 2b.5 **CONSERVATORIA soggetto/terreni fg. 726** [REDACTED]
- Allegato 3 **ANAGRAFE**
- Allegato 4a **ATTESTAZIONI COMUNE fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 4b **ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE fabbricato fg. 726 p.IIa 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 5a **P.P.E. 7Bis terreni fg. 726**
- Allegato 5b **CDU terreni fg. 726**

RGE16/2021 – ELABORATO PERITALE CTU

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



- Allegato 5c **SOVRINTENDENZA terreni fg. 726**
- Allegato 5d **USI CIVICI**
- Allegato 5e **P.P.E. B4a fabbricato fg. 726 p.la 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 5f **CARTA AGRO ROMANO CASALI fabbricato fg. 726 p.la 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 6 **ATTI NOTARILI**
- Allegato 7 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
- Allegato 8a **RILIEVO FOTOGRAFICO fabbricato fg. 726 p.la 35 sub 1** [REDACTED]
- Allegato 8b **RILIEVO FOTOGRAFICO terreni fg. 726**
- Allegato 9 **RILIEVO METRICO fabbricato fg. 726 p.la 35 sub 1** [REDACTED]

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

- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- **ALLEGATO C1** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del compendio pignorato LOTTO1;
- **ALLEGATO D1** - Descrizione sintetica del compendio pignorato LOTTO 1;
- **ALLEGATO C2** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del compendio pignorato LOTTO2;
- **ALLEGATO D2** - Descrizione sintetica del compendio pignorato LOTTO 2;

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

16/01/2024, Cerveteri (Rm)

