

eugeniapostorino@yahoo.it

12/6/2025 15:24

## osservazioni alla bozza di perizia RGE 145/2024 Tribunale di Civitavecchia

A aldj@libero.it

Egregio Arch. Aldo Junior Ferrari,  
in relazione alla bozza della relazione peritale inviata il 05.06.2025, la sottoscritta esprime le seguenti osservazioni:

1. A pag. 7-8 nella sezione ALTRO sarebbe opportuno, ad avviso della scrivente, specificare che le servitù ivi descritte sono trascritte presso la Conservatoria RRII Civitavecchia rispettivamente,  
le prime due **contro** la società debitrice e a favore della *dante causa* [REDACTED]  
[REDACTED] con Nota di trascrizione Registro generale n. 3862 Registro particolare n. 2220 del 13/04/2011,  
la terza **a favore** della società debitrice e contro la dante causa [REDACTED]  
Nota di trascrizione Registro generale n. 3863 Registro particolare n. 2221 del 13/04/2011 allegando alla perizia le note di trascrizione.
2. Rispetto ai BCNC oggetto del pignoramento, non essendo stata fatta una scheda specifica nell'immobile 1, ritengo che andrebbe segnalato che trattasi di parti comuni la cui proprietà pro quota è compresa nell'immobile 1 e pertanto nei lotti che ne derivano (1-2-3-4). Nello specifico segnalo anche che alcuni dei BCNC pignorati sono previsti come parti comuni al Supercondominio e precisamente i sub 65-66-68-71-73-77 come da relativo regolamento. La circostanza andrebbe segnalata, a mio avviso, anche negli altri immobili (n. 2-3-4) anche perché l'autorimessa, unica per i tre fabbricati, ha accesso dall'area di sedime della particella 1526 e dalla rampa sub 65. I regolamenti di Condominio e Supercondominio sono allegati sotto le lettere "D" e "E" all'atto di compravendita a rogito Notaio Massimo MARTELLA di Civitavecchia in data 4 agosto 2014 rep.4772 reg.to a Civitavecchia il 13 agosto 2014 al n.2169 serie 1T e trascritto a Civitavecchia il 14 agosto 2014 al n.6737 di formalità. Penso che andrebbero resi noti e allegati alla perizia anche perché contengono le tabelle millesimali. Invio in allegato i due Regolamenti stralciati dal titolo telematico di cui alla nota di trascrizione sopra citata.
3. Segnalo un errore di calcolo nel lotto 3: nel calcolo del valore complessivo a pag. 57 è indicato il valore di € 72.000,00 per l'appartamento sub 10 e non € 70.560,00 (come derivante dall'applicazione di un deprezzamento del -2% come indicato nella relativa scheda n. 7).

A disposizione per qualunque problema o chiarimento porgo cordiali saluti.

Il custode giudiziario

Eugenia Postorino

STUDIO LEGALE

AVV. EUGENIA POSTORINO

V.LE G. BACCELLI, 1 – 00053 CIVITAVECCHIA (RM)

tel/fax 0766 32881 cel 3807960452

email [eugeniapostorino@yahoo.it](mailto:eugeniapostorino@yahoo.it)

pec [eugenia.postorino@pecavvocaticivitavecchia.it](mailto:eugenia.postorino@pecavvocaticivitavecchia.it)

Le informazioni, i dati e le notizie contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati sono di natura privata e come tali possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente ai destinatari indicati in epigrafe. La diffusione, distribuzione e/o la copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., sia ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di darcene immediata comunicazione anche inviando un messaggio di ritorno all'indirizzo e-mail del mittente.

- 
- Regolamento di Condominio A.pdf (2 MB)
  - Regolamento di Supercondominio A-B-C.pdf (2 MB)
  - 13.04.2011 rp 2020 cost dir reali contro.pdf (101 KB)
  - 13.04.2011 rp 2021 cost dir reali favore.pdf (99 KB)