



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 145/22 R.G.E.

G.E. **Dott.ssa Alessandra DOMINICI**

C.T.U. **Geom. Paolo BARTOLESCHI**

Custode 

Promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Nei confronti di: 

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO DEFINITIVA

* * * * *

OGGETTO DELLA PERIZIA

A) Ufficio a piano terra , int. 1, e locale cantina al piano interrato , int.

1, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censiti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, **sub. 17** l'ufficio e **sub. 77** la cantina.

B) Box auto al piano interrato, int. 7, in palazzina condominiale denominata edificio C , sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, s **ub. 51**.

C) Box auto al piano interrato , int. 8, in palazzina condominiale denominata edificio C , sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico



Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione

Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del

Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, **sub. 52.**

* * * * *

PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici in data 21/02/2023 nella Procedura Esecutiva N. **145/22 R.G.E.**, ricevuta pec in data 22/02/2023

ha ricevuto il seguente articolato quesito:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui**
all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:**
- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. 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:

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.

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

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

- In terzo luogo, *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia*



*depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato** In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.*

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, 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 di trascritto il-...

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

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



I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)**e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata conformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

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

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

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 urbanistica –

edilizio, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se

l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della

stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,

lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni caso, ai

fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40,

comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma

quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380,

specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di invisibilità; 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 civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali ~~conguagli~~ in denaro. In caso contrario, proceda all'**astima** 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;

17) determini *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatti riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;*

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;
l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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, almenodrenta 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 aquindici giorni prima della

predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio

elaborato;

– **depositi** in formato telematico, almenodieci 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 indicati. A tal fine all'interno

della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale

sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e

come allegati dovranno essere inseriti:

A) *le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che*

idoneamente li raffiguri;

B) *una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del*

Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (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 i 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 world.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 immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel 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.

– **Inoltre** è stato chiesto al CTU di valutare la congruità del canone di affitto previsto nel contratto di locazione stipulato tra [REDACTED] e la

[REDACTED]

* * * * *

con decreto del 10/10/2022 il G.E. ha disposto il rinvio per le audizioni dei creditori e delle altre parti all'udienza del **21/02/2023**, poi prorogata al **19/09/2023 ore 10,45.**

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- **03/04/23 Fiumicino presso l'immobile di causa:** previ accordi con il custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e fotografico di due su quattro immobili;

- **29/06/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Tecnico:** previo accesso atti depositato con pec al protocollo del Comune di Fiumicino, effettuate ricerche propedeutiche per rintracciare i titoli edilizi;



- **29/06/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Stato Civile:** acquisite

informazioni utili sullo stato civile dell'esecutato;

- **13/07/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Tecnico:** ulteriore accesso

agli uffici per concludere le ricerche di regolarità edilizia ed urbanistica,

acquisiti documenti in copia.

- **10/08/23 Fiumicino presso l'immobile di causa:** previ accordi con il

custode, effettuato un ulteriore sopralluogo congiunto con accesso ai due

immobili che mancavano, eseguito il rilievo metrico e fotografico.

* * * * *

Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice

dell'Esecuzione – Dott. Alessandra Dominici – la presente relazione di

perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

* * * * *

QUESITO 1)

- **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della

documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi

dell'art. 567, c.p.c.) redatto in data 22 settembre 2022 dal Dottor Giorgio

Castiglione, Notaio in Bologna (BO).

* * * * *

QUESITO 2)

- **VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminato il Certificato Notarile e la documentazione in atti, il C.T.U.

precisa che:

- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di



pignoramento si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni a

ritroso dalla data del pignoramento;

– le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad

un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento stesso;

– i dati catastali identificano coerentemente l'immobile oggetto del

pignoramento.

● **STATO CIVILE**

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di

Fiumicino risulta che l'esecutato è divorziato con atto di divorzio davanti

all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Fiumicino in data

28/05/2020, inviato a Roma dove c'è l'atto di matrimonio Originale .

* * * * *

QUESITO 3)

● **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame del Certificato Notarile del Dottor Giorgio Castiglione e a

seguito delle ulteriori verifiche esperite dallo scrivente a carico del

compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state

rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli:

– **Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 3933 del**

26/03/2010, registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore

della [REDACTED] e contro l'esecutato, derivante da concessione a

garanzia di mutuo.

– **Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 17920 del**



25/09/2009, registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore

della [REDACTED] e contro la Monsampolo – Società a responsabilità limitata, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 2816 del

27/01/1976, registrata alla Conservatoria di Roma 1 , a favore

del Comune di Roma e contro la [REDACTED]
[REDACTED] gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 38054 del

09/11/1977, registrata alla Conservatoria di Roma 1 , a favore

del Comune di Roma e contro la [REDACTED]
[REDACTED] gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 5653 del

19/03/1999 registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED]
[REDACTED] gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 6400 del

27/03/1999 registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED]
[REDACTED] gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 6897 del



21/03/2000 registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore

del Comune di Fiumicino e contro la

gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 24494 del**

30/07/2003 registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore

del Comune di Fiumicino e contro la

gravante su porzione di terreno da cui poi ha derivato il lotto edificato.

- **Convenzione edilizio, formalità n. 34269 del 02/10/2004**

registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore del Comune

di Fiumicino e contro

gravante su porzione di terreno da cui poi ha derivato il lotto edificato oltre ad altro.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 25147 del**

27/06/2006 registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore

del Comune di Fiumicino e contro la

gravante su porzione di terreno da cui poi ha derivato il lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 29184 del**

30/07/2003 registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore

del Comune di Fiumicino e contro la

gravante sul lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 31111 del**

01/08/2007 registrata alla Conservatoria di Roma 2 , a favore



del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED]

[REDACTED] gravante sul lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 34268 del 30/09/2008 registrata alla Conservatoria di Roma 2**, a favore del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED] [REDACTED] gravante sul lotto edificato.

- **Regolamento di condominio, formalità n. 16545 del 23/05/2012 registrata alla Conservatoria di Roma 2**, a favore del [REDACTED] e contro i condomini compreso l'esecutato.

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 32633 del 30/06/2022 registrata alla Conservatoria di Roma 2**, a favore della [REDACTED] e contro l'esecutato, gravante sui beni oggetto di perizia.

* * * * *

QUESITO 4)

- **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita a rogito Notaio Avvocato Nicola Cinotti, Rep. n. 132897 – Rac. 50665 del 23/03/2010, **formalità n. 11228 del 26/03/2010 registrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 (ALLEGATO “E1”)**, tramite il quale l'esecutato ha acquistato in regime di separazione dei beni dalla [REDACTED] la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia.

A sua volta alla società venditrice gli immobili pervennero, nella loro



precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale, per fusione di società per incorporazione a ministero Notaio Cinotti Nicola del 18/12/2002 rep. 104312, formalità n. 1123 registrato alla Conservatoria di Roma 2 in data 16/01/2003 (ALLEGATO “E2”), dalla società [REDACTED]

* * * * *

QUESITO 5)

- **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

La provenienza ultraventennale coincide con i seguenti titoli:

- per atto a rogito Notaio Paolo Silvestro **Rep. 2236/542 del 25/01/1982**, trascritto a Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rom 1 all'articolo Reg. **Part. 5850 – Reg. Gen. 7680 del 03/02/1982** (ALLEGATO “E3a”), tramite il quale la

[REDACTED] acquistò dalla

[REDACTED] con sede a Milano parte dei terreni su cui sorge il complesso condominiale dove insistono anche gli immobili oggetto di perizia;

- per atto a rogito Dottor Nicola Lombardo, coadiutore del Notaio Andrea Giuliani, **Rep. 48178 del 09/12/1974**, trascritto a Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rom 1 all'articolo **Reg. Part. 53250 – Reg. Gen. 66437 del 23/12/1974** (ALLEGATO “E3b”), tramite il quale la [REDACTED]

[REDACTED] acquistò dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede a



Milano parte dei terreni su cui sorge il complesso condominiale

dove si trovano gli immobili oggetto di perizia.

* * * * *

QUESITO 6)

● DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A) Ufficio a piano terra, int. 1, di un edificio condominiale, dotato di ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. 17. **L'immobile è dotato di un locale cantina** al piano interrato, int. 1, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. 77.

B) Box auto al piano interrato, int. 7, di un edificio condominiale, dotato di ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. 51.

C) Box auto al piano interrato, int. 8, di un edificio condominiale, dotato di ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. 52.

● CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE

IL CONTESTO



- La città di Fiumicino, prossima all'aeroporto internazionale Leonardo

Da Vinci, è servita anche da un porto in darsena fluviale di linea, turistico e peschereccio, ed è collegata alla Capitale da servizi ferroviari metropolitani e da arterie primarie che la connettono anche alla rete autostradale e al GRA;

- gli immobili in esecuzione ricadono in una nuova zona urbanizzata di Fiumicino, prossima al Municipio, in posizione strategica rispetto ai principali collegamenti verso la Capitale e verso l'Aeroporto.

- Il compendio in esecuzione si trova compreso in un contesto di edifici, a prevalente uso non residenziale, ben curato e ben servito.

IL FABBRICATO “EDIFICIO C”

- Graziosa palazzina articolato su complessivi tre piani fuoriterza oltre al piano interrato occupato dai parcheggi coperti, box e cantine.

- complessivamente l'edificio si presenta in ottime condizioni con facciate in parte rifinite ad intonaco e tinteggiate ed in parte rivestite a cortina di mattone rosso;

- copertura piana non praticabile;

- il condominio è dotato di ascensore;

- il piano interrato è raggiungibile anche da un comodo ingresso carraio con cancello ad apertura automatica dal civico n. 20;

LE UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE:

A) Ufficio (ALLEGATO “A1 a):

- pareti interne e soffitti, intonacati e tinteggiati, di colore bianco in tutte le stanze;

- porte in legno tamburato, noce;



– finestre e portefinestre in alluminio nero antracite dotate di doppiovetro;

– pavimenti: parquet a listoni stretti posati in parallelo a correre di colore noce in tutte le stanze fatta eccezione del bagno in grés grigio cemento;

– rivestimenti nel bagno con piastrella ceramica rettangolare colore marroncina chiara;

– bagno completo dotato di sanitari di porcellana bianca;

– dotato di climatizzatori per il riscaldamento e il raffrescamento;

– impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita;

– finiture interne in genere in buono stato conservativo;

– internamente il locale ufficio è diviso da una parete vetrata installata senza autorizzazioni l'argomento è trattato nel QUESITO 10) –

paragrafo *CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI*;

– l'ufficio è servito di un ampio e comodo balcone dove si trovano anche i motori esterni del climatizzatore.

A) Cantina (ALLEGATO “A1 b):

– piccolo vano al piano seminterrato con pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio prefabbricato, tinteggiati di bianco;

– porta di ingresso in lamiera zincata;

– internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;

– pavimento in cemento industriale.

B) Box interno 7 (ALLEGATO “A2):



- comodo box al piano seminterrato, a pianta rettangolare, regolare, con pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio prefabbricato, tinteggiati di bianco;
- pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio prefabbricato, tinteggiati di bianco;
- porta di ingresso basculante in lamiera zincata;
- internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;
- pavimento in cemento industriale;
- dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista in canali.

C) Box interno 8 (ALLEGATO “A 3):

- comodo box al piano seminterrato, a pianta rettangolare, regolare con una ulteriore stanza adiacente destinata a locale di sgombero perchè dotata di un accesso stretto per il passaggio di un veicolo ordinario, tale stanza sugli elaborati approvati è separata dal box interno 8 ed è destinata ad un più ampio Locale Tecnico, la modifica è avvenuta senza autorizzazioni, l'argomento è trattato nel QUESITO 10) –
- paragrafo *CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI*;
- porta di ingresso basculante in lamiera zincata;
- internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;
- pavimento in cemento industriale;
- dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista in canali.

● **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata, rappresentata nelle allegate



planimetrie serie (ALLEGATO “A”), ed è quella corrispondente alla

situazione legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di sanatoria,

l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ:

AMBIENTI	SUP. NETTA	% DI OMOGEN.	SUP. VIRT.
A) UFFICIO			
LOCALE UFFICIO	mq	31,25	100% mq 31,25
BAGNO	mq	4,50	“ mq 4,45
<u>Totale superficie utile di calpestio -----</u>			mq 35,70
- accessori da omogenizzare			
BALCONE	mq	16,65	35% mq 5,83
CANTINA	mq	5,00	25% mq 1,25
<u>Totale superficie ragguagliata -----</u>			mq 42,78
B) BOX AUTO INT. 7			
BOX AUTO	mq	20,10	100% mq 20,10
<u>Totale superficie -----</u>			mq 20,10
C) BOX AUTO INT.8			
BOX AUTO	mq	20,10	100% mq 20,10
<u>Totale superficie utile di calpestio -----</u>			mq 20,10
- accessori da omogenizzare			
RETRO	mq	12,60	35% mq 4,41
<u>Totale superficie ragguagliata -----</u>			mq 24,51
● CONFINI			
LOTTO A) – UFFICIO			
- vano scale;			
- altra Unità Immobiliare int. 2;			



- distacco da Via Enrico Bellinguer ;

salvo se altri.

LOTTO A) – CANTINA

- corridoio condominiale;

- altra Unità Immobiliare cantina int. 2;

- altra Unità Immobiliare ;

salvo se altri.

LOTTO B) – BOX INT. 7

- altra unità immobiliare box int. 8;

- area di manovra condominiale;

- altra unità immobiliare box int. 6;

salvo se altri.

LOTTO C) – BOX INT. 8

- altra unità immobiliare box int. 9;

- area di manovra condominiale;

- altra unità immobiliare box int. 7;

salvo se altri.

● **DATI CATASTALI ATTUALI**

A) Il locale ufficio è censito all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub 17, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani catastali, rendita € 1.358,28 (ALLEGATO “C1a”), planimetria catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO “C2a”). **La cantina** al foglio 743, particella 388, sub 77, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 5



mq, rendita € 13,69 (ALLEGATO “C1b”), planimetria catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO “C2b”);

B) Il box interno 7 risulta censito all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino, con i seguenti identificativi: foglio 743, particella 388, sub 51, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 19 mq, rendita € 98,13 (ALLEGATO “C3”), planimetria catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO “C4”);

C) Il box interno 8 risulta censito all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino, con i seguenti identificativi: foglio 743, particella 388, sub 52, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 32 mq, rendita € 165,27 (ALLEGATO “C5”), planimetria catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO “C6”).

● **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato. Del complesso residenziale. I millesimi a carico del compendio pignorato sono così ripartiti:

- ufficio: 22,25/1000 parti comuni, 13,80/1000 ascensore e 111,79/1000 acqua;
- cantina: 0,515/1000 parti comuni, 0,81/1000 ascensore;
- box int. 7: 1,958/1000 parti comuni, 3,078/1000 ascensore;
- box int. 8: 3,298/1000 parti comuni, 5,184/1000 ascensore.

● **PRECISAZIONI PER L’IVA**

Ai fini della cessione dell’immobile in oggetto si precisa che non



sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

* * * * *

QUESITO 7)

- **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento depositato nel fascicolo telematico consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione a cquisita.

* * * * *

QUESITO 8)

- **CONFORMITÀ CATASTALE**

Le unità immobiliari in esecuzione risultano correttamente censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino e regolarmente rappresentata nella planimetria catastale.

* * * * *

QUESITO 9)

- **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili in esecuzione, ricade nella “Zona residenziale – di ampliamento e ristrutturazione edilizia – Sottozona B3a” – del PRG Comunale vigente e disciplinata dal P.P.E. denominato *Fiumicino Centro “ISOLATO STAZIONE”*. Non sono presenti vincoli di natura storica, paesaggistica (PTPR) o naturalistica.

* * * * *



QUESITO 10)

- **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI**

L'edificio, di cui gli immobili di perizia sono parte, è stato costruito a seguito del rilascio del P.d.C. 141/2006 del 20/07/2006 e successiva variante con P.d.C. 172/2007 del 29/08/2007 relativi la costruzione di un complesso condominiale di complessivi tre edifici (Edificio A; Edificio B; Edificio C). Ulteriore variante che ha coinvolto l'Edificio C, su cui insistono gli immobili oggetto di perizia, è stata approvata con il P.d.C. 221/2008 del 16/10/2008. Successivamente con il P.d.C. 226/2008 sono state approvate modifiche che riguardavano sostanzialmente gli edifici A e B. L'Ufficio comunale non ha rintracciato l'agibilità prot. n. 14166 del 24/02/2009, citata nell'atto di acquisto rogito Notaio Avvocato Nicola Cinotti, Rep. n. 132897 – Rac. 50665 del 23/03/2010, **formalità n. 11228 del 26/03/2010 registrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2**. Anche ulteriori ricerche hanno avuto esito negativo.

Sempre nell'atto come sopra identificato viene dichiarata la fine lavori depositato al Comune di Fiumicino con prot. n. 3687 del 20/01/2009.

Dal confronto degli elaborati allegati al titolo abilitativo (ALLEGATO "F1") con le planimetrie rilevate dello scrivente CTU, si riscontra una sostanziale corrispondenza fatta eccezione per:

- nel locale ufficio internamente è stata realizzata una parete vetrata che di fatto divide due distinte aree di lavoro;
- nel box auto interno 8 risulta una difformità di distribuzione interna e di consistenza con ampliamento per fusione di una parte del locale



tecnico adiacente.

- **SANABILITÀ**

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. ovvero art. 46 del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe.

Le difformità descritte nel paragrafo **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**, sostanzialmente risultano sanabili a seguito di una sanatoria edilizia.

Si ritiene però probabile la necessità dell'approvazione condominiale per le modifiche della sagoma ampliata del box interno 8, anche se venduto accatastato nella consistenza rilevata dallo scrivente CTU, di fatto ha coinvolto parte di un volume originariamente destinato a spazio condominiale come volume tecnico anziché parte del box auto interno 8.

- **ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA**

Le difformità rilevate, consistenti in una diversa posizione dei tramezzi con cambio d'uso di una porzione del locale tecnico condominiale in locale di sgombero privato, sono riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria di opere interne sanabili mediante presentazione in Comune di una CILA in Sanatoria in base all'art. 6bis, comma 5, del D.P.R. 380/21 e ss.mm.ii. La sanatoria prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria.

- **DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA**

Sanatoria edilizia – art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01



Le opere difformi rilevate sono sanabili mediante presentazione di

CILA in Sanatoria in base all'art. 6bis, comma 5, del citato T.U. del

2001. Di seguito si computano sommariamente i costi:

UFFICIO Lotto A):

– Sanzione stimata (minimo di cui DPR 380/01, art. 6bis) - € 1.000,00

– Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e
contributi come per legge: ----- € 1.500,00

Totale costi Lotto A) ----- € 2.500,00

BOX INTERNO 8 Lotto C):

– Sanzione stimata (minimo di cui DPR 380/01, art. 6bis) - € 1.000,00

– Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e
contributi come per legge: ----- € 1.500,00

Totale costi Lotto C) ----- € 2.500,00

* * * * *

QUESITO 11)

● **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.

* * * * *

QUESITO 12)

● **SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE**

All'attualità l'ufficio e la cantina sono utilizzati da persona diversa dall'esecutato, che lo occupa in qualità di titolare di contratto di



sublocazione sottoscritto in data 25/01/2021, come rilevato dal Custode Giudiziario. I due box invece sono nel possesso ed in uso dell'esecutato.

* * * * *

QUESITO 13)

● **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

Il caso non sussiste.

* * * * *

QUESITO 14)

● **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

Il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici fatta eccezione degli atti d'obbligo edilizi già citati.

● **INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI**

L'Amministratore di condominio, su richiesta dello scrivente ha fornito il riepilogo delle scadenze delle spese a carico del compendio pignorato e risultano complessivamente pari a € 10.210,58 (ALLEGATO “G1”).

Inoltre si allega il piano di riparto delle spese deliberate per l'anno in corso (ALLEGATO “G2”).

* * * * *

QUESITO 15)

● **SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento del deposito del pignoramento nel fascicolo la parte esecutata era intestataria del bene in forza dell'atto di acquisto **formalità**



n. 11228 del 26/03/2010, in regime di separazione dei beni, rilevato nella
nota di trascrizione.

Il pignoramento riguarda quattro unità immobiliari ben distinte (un locale
ufficio al piano terra, una cantina e due box auto al piano interrato;
appare economicamente vantaggioso formare tre lotti composti uno dal
locale ufficio con cantina accessoria e due dai due box auto.

* * * * *

QUESITO 16)

- **INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA**

Lotto A)

Ufficio a piano terra, int. 1, e locale cantina al piano interrato, int.
1, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino
(RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censiti all'Agenzia delle
Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi
Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, **sub.**
17 l'ufficio e **sub. 77** la cantina.

Lotto B)

Box auto al piano interrato, int. 7, in palazzina condominiale
denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico
Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione
Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del
Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, s **ub. 51**.

Lotto C)

Box auto al piano interrato, int. 8, in palazzina condominiale
denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico



Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione

Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del

Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, **sub. 52.**

* * * * *

QUESITO 17)

- **STIMA**

CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita il compendio pignorato per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

CONSIDERATO che la determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione delle unità immobiliari verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita del bene all'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA* 1998 Editore Bulgarini Firenze – *LA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI* 2003 Maggioli Editore – *CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO* 2003 Hoepli – *METODI DI STIMA IMMOBILIARE* 2011 Dario Flaccovio Editore – *MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE* 2013 Wolters Kluwer Italia – *ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE* 2020 Ad Maiora s.r.l.s.).

VISTA la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie



€/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.

VISTE le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate, descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:

UBICAZIONE

La città di Fiumicino, prossima all'aeroporto internazionale Leonardo Da Vinci, è servita anche da un porto in darsena fluviale di linea, turistico e peschereccio, ed è collegata alla Capitale da servizi ferroviari metropolitani e da arterie primarie che la connettono anche alla rete autostradale e al GRA. L'immobile ricade all'interno dell'insediamento urbano nuovo, in un ambito caratterizzato da edifici con destinazione produttiva, ricettiva, in prossimità del Municipio, in un contesto ben curato e servito da diverse attività commerciali e servizi .

ESPOSIZIONE

L'ufficio ha una sola parete finestrata, orientata verso nord-ovest, ma dotata di ampie finestre che rendono l'immobile ben luminoso.

Gli altri locali sono situati al piano interrato.

CONSISTENZA

L'ufficio ha una superficie utile calpestabile di mq 35,70 oltre alle superfici accessorie costituite dal comodo balcone, pari a mq 16,65, e dalla cantina di mq 5,00.

Il box auto interno 7 ha una superficie utile calpestabile di mq 20,10



Il box auto interno 8 ha una superficie utile calpestabile di mq 21,10

oltre alle superfici accessorie del locale deposito-sgombero di mq 12,60.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Gli immobili appaiono ben conservati.

DEFINITE

Lotto A) un totale superficie di **mq 42,78**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile la superficie ragguagliata degli accessori;

Lotto B) un totale superficie di **mq 20,10**, pari alla superficie utile calpestabile;

Lotto C) un totale superficie di **mq 24,51**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile la superficie ragguagliata degli accessori

Per quanto detto

SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO

Lotto A)

MQ 42,78 x €/mq 1.600,00 = ----- € **94.116,00**

che corrispondono al valore di mercato stimato.

DETRAZIONI

differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria

(€ 94.116,00 - € 2.500,00) = ----- € **91.616,00**

(euro novantunomilaseicentosedici/00)

che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

Lotto B)

MQ 20,10 x €/mq 1.495,00 = ----- € **30.049,50**

(euro trentamilaquarantanove/50)



che corrispondono al valore di mercato stimato.

Lotto C)

MQ 24,51 x €/mq 1.500,00 = ----- € **36.765,00**

che corrispondono al valore di mercato stimato.

DETRAZIONI

differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria

(€ 36.765,00 - € 2.500,00) = ----- € **34.265,00**

(euro trentaquattromiladuecentosessantacinque/00)

che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

* * * * *

● CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Lo scrivente, interrogate alcune agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione, vista l'alta appetibilità per il mercato degli affitti nella zona in concreta valutazione, ritiene che il più probabile valore di locazione attribuibile all'ufficio con accessorio la cantina sia di **€/mese 440,00, pari ad un corrispettivo annuo di € 5.280,00**, molto distante quindi dall'importo di € 1.800,00 annuo attualmente stipulato.

* * * * *

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

ALLEGATO “A1a”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA UFFICIO

ALLEGATO “A1b”: PLANIMETRIA CANTINA



ALLEGATO “A2”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA BOX INTERNO 7

ALLEGATO “A3”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA BOX INTERNO 8

ALLEGATO “A4”: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO “B”: COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

ALLEGATO “C1a”: VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'UFFICIO

ALLEGATO “C1b”: VISURA CATASTALE ATTUALE DELLA CANTINA

ALLEGATO “C2a”: PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UFFICIO

ALLEGATO “C2b”: PLANIMETRIA CATASTALE DELLA CANTINA

ALLEGATO “C3”: VISURA CATASTALE ATTUALE DEL BOX 7

ALLEGATO “C4”: PLANIMETRIA CATASTALE DEL BOX 7

ALLEGATO “C5”: VISURA CATASTALE ATTUALE DEL BOX 8

ALLEGATO “C6”: PLANIMETRIA CATASTALE DEL BOX 8

ALLEGATO “C7”: ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO “D”: SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

ALLEGATO “E1”: PROVENIENZA FORMALITÀ N. 11228 DEL 26/03/10

ALLEGATO “E2”: FORMALITÀ N. 1123 DEL 16/01/2003

ALLEGATO “E3a”: FORMALITÀ N. 5850 DEL 03/02/1982

ALLEGATO “E3b”: FORMALITÀ N. 53250 DEL 23/12/194

ALLEGATO “F1”: STRALCIO PROGETTO APPROVATO

ALLEGATO “G1”: QUADRO SPESE A CARICO DEL COMPENDIO PIGNORATO

ALLEGATO “G2”: PIANO DI RIPARTO SPESE CONDOMINIALI

* * * * *

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio si compone

di numero 35 pagine , a retro non utilizzabile, e numero 22 allegati .

TARQUINIA, lì 08/09/2023



IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Geom. Paolo BARTOLESCHI



ALLEGATO "A1a"

Ufficio sito in Fiumicino (RM)

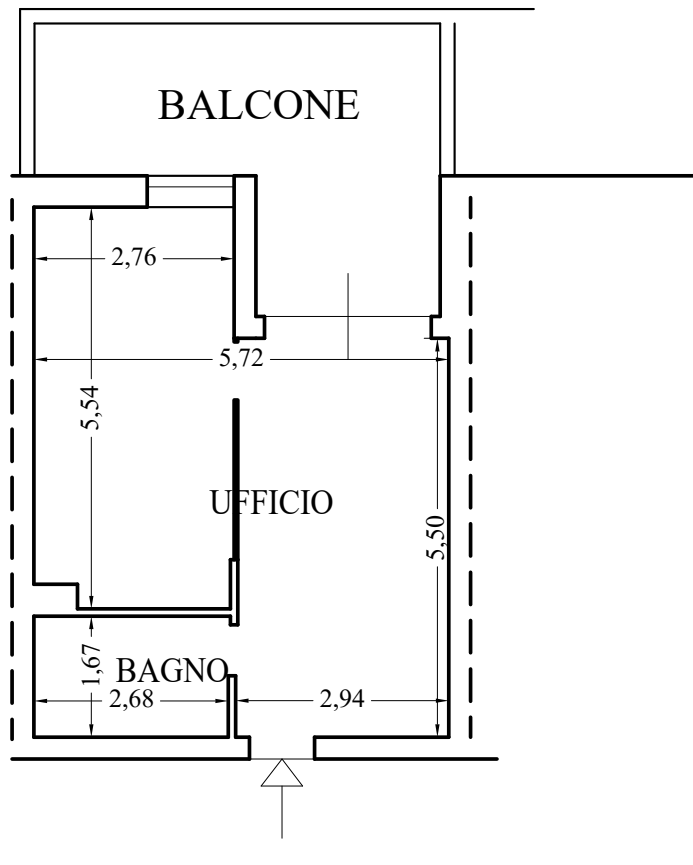
Via Enrico Bellinguer, 18, Scala C, interno 1

In Catasto folgio 743, particella 388, sub. 17

Lotto A)

PLANIMETRIA RILEVATA E QUOATTA

PIANO TERRA

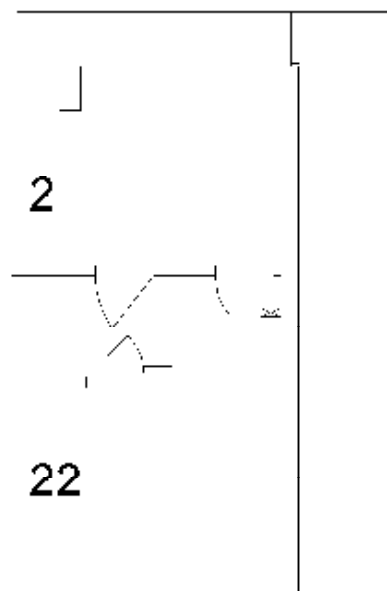


ALLEGATO "A1b"

Cantina sito in Fiumicino (RM)
Via Enrico Bellinguer, 18, Scala C, interno 1
In Catasto folgio 743, particella 388, sub. 77
Lotto A)
PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO INTERRATO

CANTINA
EDIFICIO C
PIANO INTERRATO
INTERNO 1
H= 2,50 mt



ALLEGATO "A2"

Box auto sito in Fiumicino (RM)

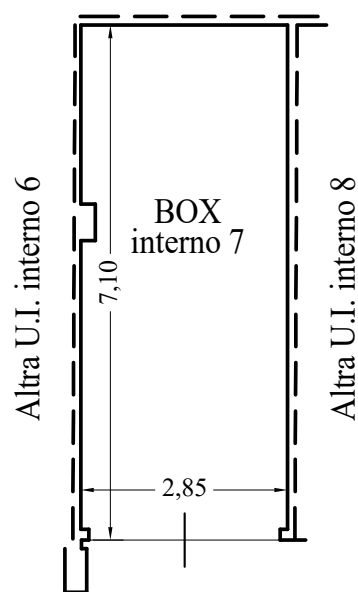
Via Enrico Bellinguer, 20, interno 7

In Catasto folgio 743, particella 388, sub. 51

Lotto B)

PLANIMETRIA RILEVATA E QUOATTA

PIANO INTERRATO



area di manovra condominiale



ALLEGATO "A3"

Box auto sito in Fiumicino (RM)

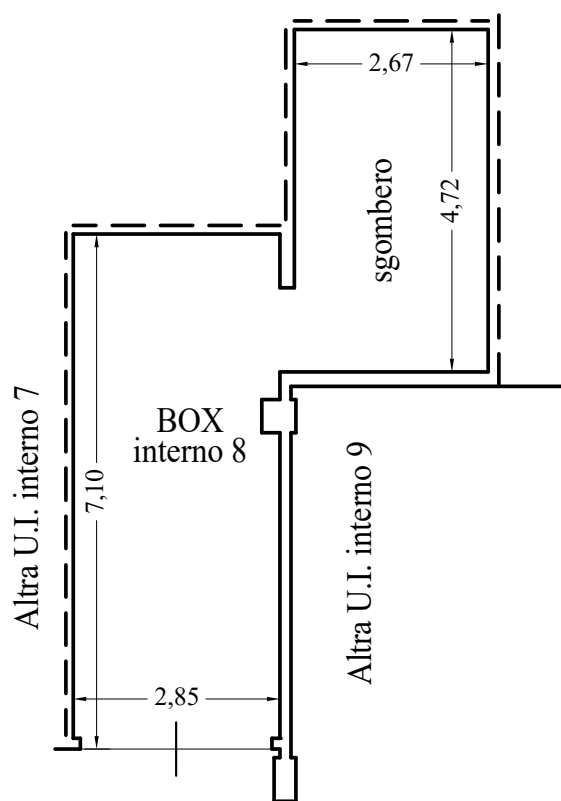
Via Enrico Bellinguer, 20, interno 8

In Catasto folgio 743, particella 388, sub. 52

Lotto C)

PLANIMETRIA RILEVATA E QUOATTA

PIANO INTERRATO



area di manovra condominiale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



Foto N. 1: Particolare della palazzina condominiale da Via Enrico Berlinguer verso il lato finestrato dell'ufficio;



Foto N. 2: particolare verso l'ingresso carraio condominiale della palazzina da Via E.Berlinger



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



Foto N. 3: interno dell'ufficio verso la portafinestra



Foto N. 4: Particolare del bagno dell'ufficio



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



Foto N. 5: Particolare del balcone accessorio dell'ufficio

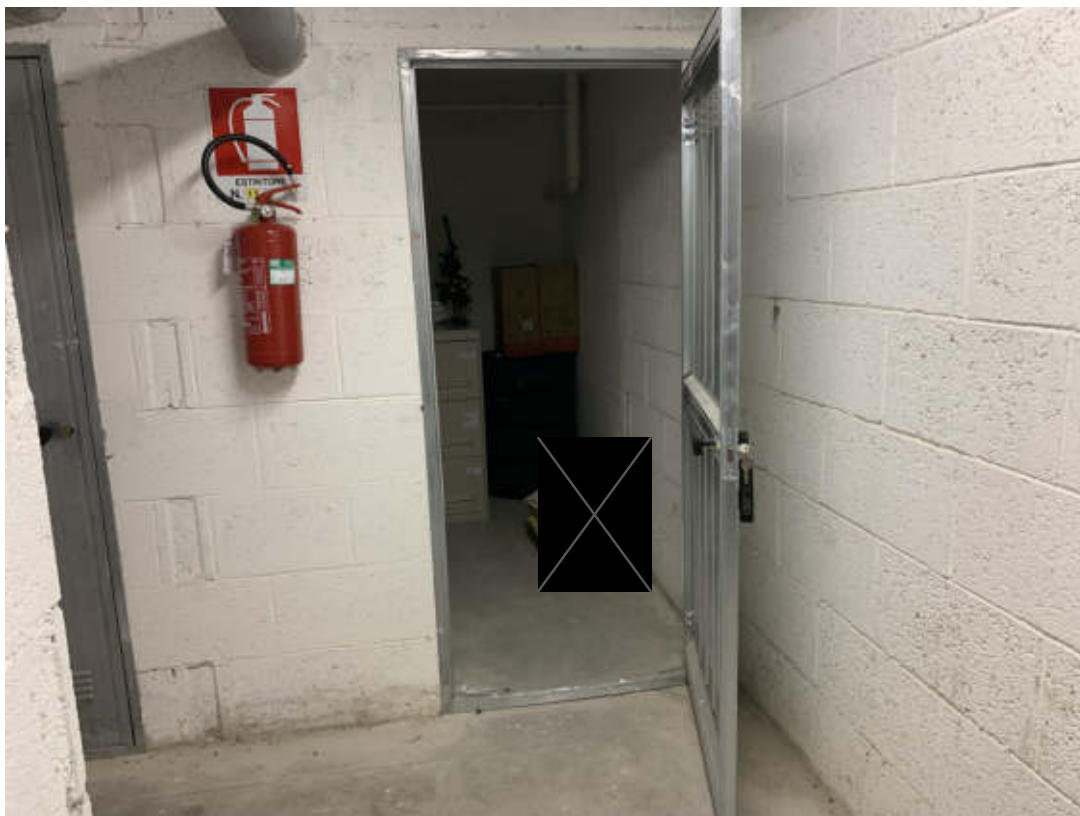


Foto N. 6: la cantina a piano interrato



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI

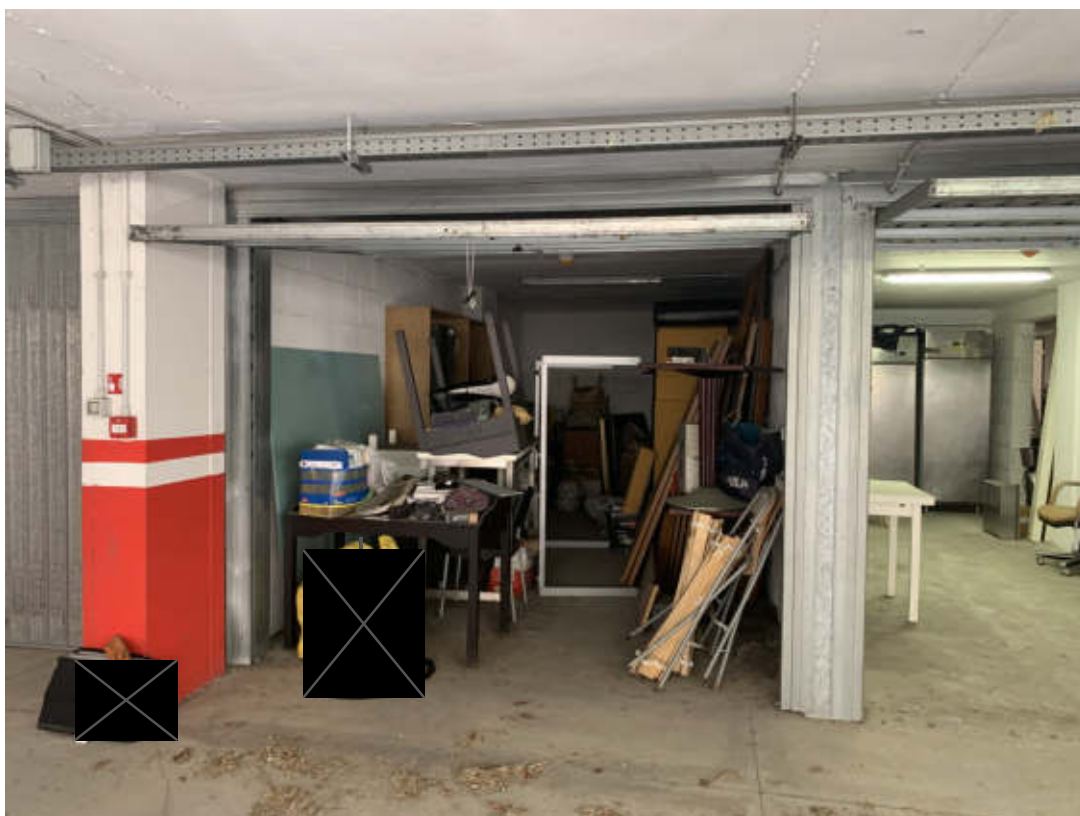


Foto N. 7: Particolare verso la porta basculante aperta del box int. 7



Foto N. 8: la porta basculante del box int 7



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



Foto N. 9: Particolare verso la porta basculante aperta del box int. 8

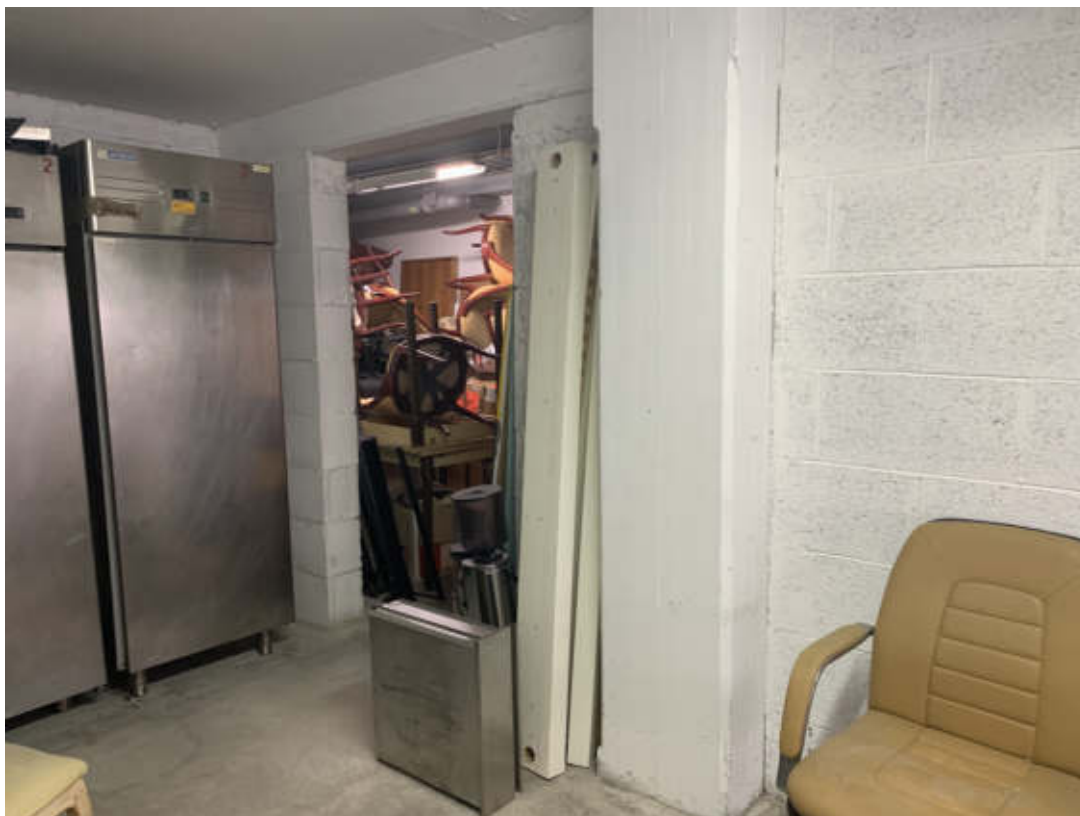


Foto N. 4: Particolare interno del box int 8 verso il locale di sgombero



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 145/22 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Alessandra DOMINICI

C.T.U. Geom. Paolo BARTOLESCHI

Custode Dott. Notaio Stefano SMARGIASSI

Promossa da:

Nei confronti di:

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO

DEFINITIVA

* * * * *

OGGETTO DELLA PERIZIA

A) Ufficio a piano terra, int. 1, e locale cantina al piano interrato, int.

1, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censiti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. ■ l'ufficio e sub. ■ la cantina.

B) Box auto al piano interrato, int. 7, in palazzina condominiale

denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. ■

C) Box auto al piano interrato, int. 8, in palazzina condominiale

denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico



Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, **sub. ■**.

* * * * *

PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici in data 21/02/2023 nella Procedura Esecutiva N. **145/22 R.G.E.**, ricevuta pec in data 22/02/2023

ha ricevuto il seguente articolato quesito:

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

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

- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti



sul bene pignorato. 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:

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.

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

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



indicati nella detta certificazione.

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, 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 di trascritto il-...

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

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



riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata conformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

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

9) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di



mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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***

urbanistica – edilizio, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi

riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,

n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di

istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o

da corrispondere; verifichi in ogni caso, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si

trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio

1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della

Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria;

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

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di invisibilità; 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; **rilievi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del



frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso

*contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo*

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940,

n.1078;

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;

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del

criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatti

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

solli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione

del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili

nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del

pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di

ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e



*precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di
regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di
possessione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del
procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

– *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 si lui
note di osservazione al proprio elaborato;*

– *depositi in formato telematico, 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 indicati. A tal fine all'interno
della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale
sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente
e come **allegati** dovranno essere inseriti:*

***A)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica
che idoneamente li raffiguri;*



- B)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (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 i 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 world.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 immobiliari) in formato .rtf o world.zip;
- E), F) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel 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.
- **Inoltre** è stato chiesto al CTU di valutare la congruità del canone di affitto previsto nel contratto di locazione stipulato tra [REDACTED] e la [REDACTED]

* * * * *

con decreto del 10/10/2022 il G.E. ha disposto il rinvio per le audizioni



dei creditori e delle altre parti all'udienza del **21/02/2023**, poi prorogata al

19/09/2023 ore 10,45.

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- **03/04/23 Fiumicino presso l'immobile di causa:** previ accordi con il custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e fotografico di due su quattro immobili;

- **29/06/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Tecnico:** previo accesso atti depositato con pec al protocollo del Comune di Fiumicino, effettuate ricerche propedeutiche per rintracciare i titoli edilizi;

- **29/06/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Stato Civile:** acquisite informazioni utili sullo stato civile dell'esecutato;

- **13/07/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Tecnico:** ulteriore accesso agli uffici per concludere le ricerche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisiti documenti in copia.

- **10/08/23 Fiumicino presso l'immobile di causa:** previ accordi con il custode, effettuato un ulteriore sopralluogo congiunto con accesso ai due immobili che mancavano, eseguito il rilievo metrico e fotografico.

* * * * *

Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione – Dott. Alessandra Dominici – la presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

* * * * *

QUESITO 1)

- **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**



Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, c.p.c.) redatto in data 22 settembre 2022 dal Dottor Giorgio Castiglione, Notaio in Bologna (BO).

* * * * *

QUESITO 2)

● VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Esaminato il Certificato Notarile e la documentazione in atti, il C.T.U. precisa che:

- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di pignoramento si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla data del pignoramento;
- le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento stesso;
- i dati catastali identificano coerentemente l'immobile oggetto del pignoramento.

● STATO CIVILE

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Fiumicino risulta che l'esecutato è divorziato con atto di divorzio davanti all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Fiumicino in data 28/05/2020, inviato a Roma dove c'è l'atto di matrimonio Originale.

* * * * *

QUESITO 3)

● ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Dall'esame del Certificato Notarile del Dottor Giorgio Castiglione e a seguito delle ulteriori verifiche esperite dallo scrivente a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 3933 del 26/03/2010, registrata alla Conservatoria di Roma 2**, a favore della [REDACTED] e contro l'esecutato, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 17920 del 25/09/2009, registrata alla Conservatoria di Roma 2**, a favore della [REDACTED] e contro la Monsampolo – Società a responsabilità limitata, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 2816 del 27/01/1976, registrata alla Conservatoria di Roma 1**, a favore del Comune di Roma e contro la [REDACTED] S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 38054 del 09/11/1977, registrata alla Conservatoria di Roma 1**, a favore del Comune di Roma e contro la [REDACTED] S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 5653 del**



19/03/1999 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED].

S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 6400 del**

27/03/1999 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED].

S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 6897 del**

21/03/2000 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED]

S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 24494 del**

30/07/2003 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED] – Società a

responsabilità limitata gravante su porzione di terreno da cui poi ha derivato il lotto edificato.

- **Convenzione edilizio, formalità n. 34269 del 02/10/2004**

registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore del Comune di

Fiumicino e contro la [REDACTED] – Società a responsabilità

limitata gravante su porzione di terreno da cui poi ha derivato il lotto edificato oltre ad altro.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 25147 del**



27/06/2006 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED] – Società a
responsabilità limitata gravante su porzione di terreno da cui poi ha
derivato il lotto edificato.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 29184 del

30/07/2003 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED] – Società a
responsabilità limitata gravante sul lotto edificato.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 31111 del

01/08/2007 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED] – Società a
responsabilità limitata gravante sul lotto edificato.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 34268 del

30/09/2008 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore

del Comune di Fiumicino e contro la [REDACTED] – Società a
responsabilità limitata gravante sul lotto edificato.

- Regolamento di condominio, formalità n. 16545 del 23/05/2012

registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore del

Condominio Via Enrico Berlinguer 12/20 e contro i condomini
compreso l'esecutato.

- Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 32633

del 30/06/2022 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a

favore della [REDACTED] S.p.A. e contro l'esecutato, gravante sui
beni oggetto di perizia.

* * * * *



QUESITO 4)

● **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita a rogito Notaio Avvocato Nicola Cinotti, Rep. n. 132897 – Rac. 50665 del 23/03/2010, **formalità n. 11228 del 26/03/2010 registrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 (ALLEGATO “E1”)**, tramite il quale l'esecutato ha acquistato in regime di separazione dei beni dalla Soc. [REDACTED] S.r.l. la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia.

A sua volta alla società venditrice gli immobili pervennero, nella loro precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale, per fusione di società per incorporazione a ministero Notaio Cinotti Nicola del 18/12/2002 rep. 104312, **formalità n. 1123 registrato alla Conservatoria di Roma 2 in data 16/01/2003 (ALLEGATO “E2”)**, dalla società [REDACTED] S.p.A.

* * * * *

QUESITO 5)

● **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

La provenienza ultraventennale coincide con i seguenti titoli:

- per atto a rogito Notaio Paolo Silvestro **Rep. 2236/542 del 25/01/1982**, trascritto a Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rom 1 all'articolo Reg. **Part. 5850 – Reg. Gen. 7680 del 03/02/1982 (ALLEGATO “E3a”)**, tramite il quale la [REDACTED] S.p.A. acquistò dalla Società [REDACTED] – SOCIETÀ PER



AZIONI con sede a Milano parte dei terreni su cui sorge il

complesso condominiale dove insistono anche gli immobili oggetto

di perizia;

- per atto a rogito Dottor Nicola Lombardo, coadiutore del Notaio

Andrea Giuliani, **Rep. 48178 del 09/12/1974**, trascritto a Roma –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rom 1 all'articolo **Reg. Part.**

53250 – Reg. Gen. 66437 del 23/12/1974 (ALLEGATO “E3b”),

tramite il quale la [REDACTED] S.p.A.

acquistò dalla Società [REDACTED]

[REDACTED] – SOCIETÀ PER AZIONI con sede a Milano parte dei

terreni su cui sorge il complesso condominiale dove si trovano gli

immobili oggetto di perizia.

* * * * *

QUESITO 6)

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

A) Ufficio a piano terra, int. 1, di un edificio condominiale, dotato di

ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18.

Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma –

Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio

743, particella 388, sub. [REDACTED]. **L'immobile è dotato di un locale**

cantina al piano interrato, int. 1, censito all'Agenzia delle Entrate,

Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali

del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. [REDACTED].

B) Box auto al piano interrato, int. 7, di un edificio condominiale, dotato

di ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20.



Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma –

Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio

743, particella 388, sub. ■.

C) Box auto al piano interrato , int. 8, di un edificio condominiale, dotato

di ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20.

Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma –

Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio

743, particella 388, sub. ■.

● **CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE**

IL CONTESTO

– La città di Fiumicino, prossima all'aeroporto internazionale Leonardo

Da Vinci, è servita anche da un porto in darsena fluviale di linea,

turistico e peschereccio, ed è collegata alla Capitale da servizi

ferroviari metropolitani e da arterie primarie che la connettono anche

alla rete autostradale e al GRA;

– gli immobili in esecuzione ricadono in una nuova zona urbanizzata di

Fiumicino, prossima al Municipio, in posizione strategica rispetto ai

principali collegamenti verso la Capitale e verso l'Aeroporto.

– Il compendio in esecuzione si trova compreso in un contesto di edifici, a

prevalente uso non residenziale, ben curato e ben servito.

IL FABBRICATO “EDIFICIO C”

– Graziosa palazzina articolato su complessivi tre piani fuoriterza oltre al

piano interrato occupato dai parcheggi coperti, box e cantine.

– complessivamente l'edificio si presenta in ottime condizioni con facciate

in parte rifinite ad intonaco e tinteggiate ed in parte rivestite a cortina di



mattone rosso;

- copertura piana non praticabile;

- il condominio è dotato di ascensore;

- il piano interrato è raggiungibile anche da un comodo ingresso carraio

con cancello ad apertura automatica dal civico n. 20;

LE UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE:

A) Ufficio (ALLEGATO “A1a):

- pareti interne e soffitti, intonacati e tinteggiati, di colore bianco in tutte le stanze;

- porte in legno tamburato, noce;

- finestre e portefinestre in alluminio nero antracite dotate di doppiovetro;

- pavimenti: parquet a listoni stretti posati in parallelo a correre di colore noce in tutte le stanze fatta eccezione del bagno in grés grigio cemento;

- rivestimenti nel bagno con piastrella ceramica rettangolare colore marroncina chiara;

- bagno completo dotato di sanitari di porcellana bianca;

- dotato di climatizzatori per il riscaldamento e il raffrescamento;

- impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita;

- finiture interne in genere in buono stato conservativo;

- internamente il locale ufficio è diviso da una parete vetrata installata senza autorizzazioni l'argomento è trattato nel QUESITO 10) –

paragrafo *CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI*;

- l'ufficio è servito di un ampio e comodo balcone dove si trovano anche i motori esterni del climatizzatore.

A) Cantina (ALLEGATO “A1b):



- piccolo vano al piano seminterrato con pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio prefabbricato, tinteggiati di bianco;
- porta di ingresso in lamiera zincata;
- internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;
- pavimento in cemento industriale.

B) Box interno 7 (ALLEGATO “A2):

- comodo box al piano seminterrato, a pianta rettangolare, regolare, con pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio prefabbricato, tinteggiati di bianco;
- pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio prefabbricato, tinteggiati di bianco;
- porta di ingresso basculante in lamiera zincata;
- internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;
- pavimento in cemento industriale;
- dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista in canali.

C) Box interno 8 (ALLEGATO “A3):

- comodo box al piano seminterrato, a pianta rettangolare, regolare con una ulteriore stanza adiacente destinata a locale di sgombero perchè dotata di un accesso stretto per il passaggio di un veicolo ordinario, tale stanza sugli elaborati approvati è separata dal box interno 8 ed è destinata ad un più ampio Locale Tecnico, la modifica è avvenuta senza autorizzazioni, l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo *CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI;*



– porta di ingresso basculante in lamiera zincata;

– internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;

– pavimento in cemento industriale;

– dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista in canali.

● **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata, rappresentata nelle allegate planimetrie serie (ALLEGATO “A”), ed è quella corrispondente alla situazione legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di sanatoria, l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo *SANABILITÀ*:

AMBIENTI	SUP. NETTA	% DI	SUP. VIRT.
OMOGEN.			

A) UFFICIO

LOCALE UFFICIO	mq	31,25	100%	mq	31,25
----------------	----	-------	------	----	-------

BAGNO	mq	4,50	“	mq	4,45
-------	----	------	---	----	------

Totale superficie utile di calpestio ----- mq 35,70

- accessori da omogenizzare

BALCONE	mq	35%	mq	5,83
---------	----	-----	----	------

16,65

CANTINA	mq	5,00	25%	mq	1,25
---------	----	------	-----	----	------

Totale superficie ragguagliata ----- mq 42,78

B) BOX AUTO INT. 7

BOX AUTO	mq	100%	mq	20,10
----------	----	------	----	-------

20,10

Totale superficie ----- mq 20,10



C) BOX AUTO INT.8

BOX AUTO	mq	100%	mq	20,10
----------	----	------	----	-------

20,10

<u>Totale superficie utile di calpestio -----</u>	mq	20,10
--	-----------	--------------

- accessori da omogenizzare

RETRO	mq	12,60	35%	mq	4,41
-------	----	-------	-----	----	------

<u>Totale superficie ragguagliata -----</u>	mq	24,51
--	-----------	--------------

● **CONFINI****LOTTO A) – UFFICIO**

- vano scale;

- altra Unità Immobiliare int. 2;

- distacco da Via Enrico Bellinguer;

salvo se altri.

LOTTO A) – CANTINA

- corridoio condominiale;

- altra Unità Immobiliare cantina int. 2;

- altra Unità Immobiliare;

salvo se altri.

LOTTO B) – BOX INT. 7

- altra unità immobiliare box int. 8;

- area di manovra condominiale;

- altra unità immobiliare box int. 6;

salvo se altri.

LOTTO C) – BOX INT. 8

- altra unità immobiliare box int. 9;



- area di manovra condominiale;

- altra unità immobiliare box int. 7;

salvo se altri.

● **DATI CATASTALI ATTUALI**

A) Il locale ufficio è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub ■■■, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani catastali, rendita € 1.358,28 (ALLEGATO “C1a”), planimetria catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO “C2a”). **La cantina** al foglio 743, particella 388, sub ■■■, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 5 mq, rendita € 13,69 (ALLEGATO “C1b”), planimetria catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO “C2b”);

B) Il box interno 7 risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino, con i seguenti identificativi: foglio 743, particella 388, sub ■■■, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 19 mq, rendita € 98,13 (ALLEGATO “C3”), planimetria catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO “C4”);

C) Il box interno 8 risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino, con i seguenti identificativi: foglio 743, particella 388, sub ■■■, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 32 mq, rendita € 165,27 (ALLEGATO “C5”), planimetria catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO “C6”).



● **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato. Del complesso residenziale. I millesimi a carico del compendio pignorato sono così ripartiti:

- ufficio: 22,25/1000 parti comuni, 13,80/1000 ascensore e 111,79/1000 acqua;
- cantina: 0,515/1000 parti comuni, 0,81/1000 ascensore;
- box int. 7: 1,958/1000 parti comuni, 3,078/1000 ascensore;
- box int. 8: 3,298/1000 parti comuni, 5,184/1000 ascensore.

● **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

* * * * *

QUESITO 7)

● **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento depositato nel fascicolo telematico consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita.

* * * * *

QUESITO 8)

● **CONFORMITÀ CATASTALE**

Le unità immobiliari in esecuzione risultano correttamente censite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino e



regolarmente rappresentata nella planimetria catastale.

* * * * *

QUESITO 9)

- **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili in esecuzione, ricade nella “Zona residenziale – di ampliamento e ristrutturazione edilizia – Sottozona B3a” – del PRG Comunale vigente e disciplinata dal P.P.E. denominato *Fiumicino Centro “ISOLATO STAZIONE”*. Non sono presenti vincoli di natura storica, paesaggistica (PTPR) o naturalistica.

* * * * *

QUESITO 10)

- **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**

L'edificio, di cui gli immobili di perizia sono parte, è stato costruito a seguito del rilascio del P.d.C. 141/2006 del 20/07/2006 e successiva variante con P.d.C. 172/2007 del 29/08/2007 relativi la costruzione di un complesso condominiale di complessivi tre edifici (Edificio A; Edificio B; Edificio C). Ulteriore variante che ha coinvolto l'Edificio C, su cui insistono gli immobili oggetto di perizia, è stata approvata con il P.d.C. 221/2008 del 16/10/2008. Successivamente con il P.d.C. 226/2008 sono state approvate modifiche che riguardavano sostanzialmente gli edifici A e B. L'Ufficio comunale non ha rintracciato l'agibilità prot. n. 14166 del 24/02/2009, citata nell'atto di acquisto rogito Notaio Avvocato Nicola Cinotti, Rep. n. 132897 – Rac. 50665 del 23/03/2010, **formalità n. 11228 del 26/03/2010 registrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2**. Anche ulteriori ricerche hanno avuto esito negativo.



Sempre nell'atto come sopra identificato viene dichiarata la fine lavori

depositato al Comune di Fiumicino con prot. n. 3687 del 20/01/2009.

Dal confronto degli elaborati allegati al titolo abilitativo (ALLEGATO

“F1”) con le planimetrie rilevate dello scrivente CTU, si riscontra una

sostanziale corrispondenza fatta eccezione per:

– nel locale ufficio internamente è stata realizzata una parete vetrata che

di fatto divide due distinte aree di lavoro;

– nel box auto interno 8 risulta una difformità di distribuzione interna e di

consistenza con ampliamento per fusione di una parte del locale tecnico

adiacente.

● **SANABILITÀ**

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e

ss.mm.ii. ovvero art. 46 del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito

per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo

telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed

anche alle successive proroghe.

Le difformità descritte nel paragrafo **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI**

O CONCESSIONI, sostanzialmente risultano sanabili a seguito di una

sanatoria edilizia.

Si ritiene però probabile la necessità dell'approvazione condominiale per le

modifiche della sagoma ampliata del box interno 8, anche se venduto

accatastato nella consistenza rilevata dallo scrivente CTU, di fatto ha

coinvolto parte di un volume originariamente destinato a spazio

condominiale come volume tecnico anziché parte del box auto interno 8.

- ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA



Le difformità rilevate, consistenti in una diversa posizione dei tramezzi con cambio d'uso di una porzione del locale tecnico condominiale in locale di sgombero privato, sono riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria di opere interne sanabili mediante presentazione in Comune di una CILA in Sanatoria in base all'art. 6bis, comma 5, del D.P.R. 380/21 e ss.mm.ii. La sanatoria prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria.

● **DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA**

Sanatoria edilizia – art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01

Le opere difformi rilevate sono sanabili mediante presentazione di CILA in Sanatoria in base all'art. 6bis, comma 5, del citato T.U. del 2001. Di seguito si computano sommariamente i costi:

UFFICIO Lotto A):

- Sanzione stimata (minimo di cui DPR 380/01, art. 6bis) - € 1.000,00
- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 1.500,00

Totale costi Lotto A) ----- € 2.500,00

BOX INTERNO 8 Lotto C):

- Sanzione stimata (minimo di cui DPR 380/01, art. 6bis) - € 1.000,00
- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 1.500,00

Totale costi Lotto C) ----- € 2.500,00

* * * * *

QUESITO 11)

● **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**



A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.

* * * * *

QUESITO 12)

● **SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE**

All'attualità l'ufficio e la cantina sono utilizzati da persona diversa dall'esecutato, che lo occupa in qualità di titolare di contratto di sublocazione sottoscritto in data 25/01/2021, come rilevato dal Custode Giudiziario. I due box invece sono nel possesso ed in uso dell'esecutato.

* * * * *

QUESITO 13)

● **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

Il caso non sussiste.

* * * * *

QUESITO 14)

● **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

Il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici fatta eccezione degli atti d'obbligo edilizi già citati.

● **INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI**

L'Amministratore di condominio, su richiesta dello scrivente ha fornito il



riepilogo delle scadenze delle spese a carico del compendio pignorato e

risultano complessivamente pari a € 10.210,58 (ALLEGATO “G1”).

Inoltre si allega il piano di riparto delle spese deliberate per l'anno in corso

(ALLEGATO “G2”).

* * * * *

QUESITO 15)

- **SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento del deposito del pignoramento nel fascicolo la parte eseguita

era intestataria del bene in forza dell'atto di acquisto **formalità n. 11228**

del 26/03/2010, in regime di separazione dei beni, rilevato nella nota di

trascrizione.

Il pignoramento riguarda quattro unità immobiliari ben distinte (un locale

ufficio al piano terra, una cantina e due box auto al piano interrato; appare

economicamente vantaggioso formare tre lotti composti uno dal locale

ufficio con cantina accessoria e due dai due box auto.

* * * * *

QUESITO 16)

- **INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA**

Lotto A)

Ufficio a piano terra, int. 1, e locale cantina al piano interrato, int. 1,

in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino

(RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censiti all'Agenzia delle Entrate,

Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali

del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, **sub. ■** l'ufficio

e **sub. ■** la cantina.



Lotto B)

Box auto al piano interrato, int. 7, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, **sub. ■■**.

Lotto C)

Box auto al piano interrato, int. 8, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, **sub. ■■**.

* * * * *

QUESITO 17)

- **STIMA**

CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita il compendio pignorato per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

CONSIDERATO che la determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione delle unità immobiliari verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita del bene all'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA*



STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze – LA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI 2003 Maggioli Editore – CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003 Hoepli – METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore – MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters Kluwer Italia – ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.).

VISTA la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie €/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.

VISTE le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate, descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:

UBICAZIONE

La città di Fiumicino, prossima all'aeroporto internazionale Leonardo Da Vinci, è servita anche da un porto in darsena fluviale di linea, turistico e peschereccio, ed è collegata alla Capitale da servizi ferroviari metropolitani e da arterie primarie che la connettono anche alla rete autostradale e al GRA. L'immobile ricade all'interno dell'insediamento urbano nuovo, in un ambito caratterizzato da edifici con destinazione produttiva, ricettiva, in prossimità del Municipio, in un contesto ben curato e servito da diverse attività commerciali e servizi.

ESPOSIZIONE



L'ufficio ha una sola parete finestrata, orientata verso nord-ovest, ma

dotata di ampie finestre che rendono l'immobile ben luminoso.

Gli altri locali sono situati al piano interrato.

CONSISTENZA

L'ufficio ha una superficie utile calpestabile di mq 35,70 oltre alle superfici accessorie costituite dal comodo balcone, pari a mq 16,65, e dalla cantina di mq 5,00.

Il box auto interno 7 ha una superficie utile calpestabile di mq 20,10

Il box auto interno 8 ha una superficie utile calpestabile di mq 21,10 oltre alle superfici accessorie del locale deposito-sgombero di mq 12,60.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Gli immobili appaiono ben conservati.

DEFINITE

Lotto A) un totale superficie di **mq 42,78**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile la superficie ragguagliata degli accessori;

Lotto B) un totale superficie di **mq 20,10**, pari alla superficie utile calpestabile;

Lotto C) un totale superficie di **mq 24,51**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile la superficie ragguagliata degli accessori

Per quanto detto

SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO

Lotto A)

MQ 42,78 x €/mq 1.600,00 = ----- € **94.116,00**

che corrispondono al valore di mercato stimato.

DETRAZIONI



differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria(€ 94.116,00 - € 2.500,00) = ----- € **91.616,00****(euro novantunomilaseicentosedici/00)**

che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato,
al netto delle detrazioni.

Lotto B)MQ 20,10 x €/mq 1.495,00 = ----- € **30.049,50****(euro trentamilaquarantanove/50)**

che corrispondono al valore di mercato stimato.

Lotto C)MQ 24,51 x €/mq 1.500,00 = ----- € **36.765,00**

che corrispondono al valore di mercato stimato.

DETRAZIONI**differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria**(€ 36.765,00 - € 2.500,00) = ----- € **34.265,00****(euro trentaquattromiladuecentosessantacinque/00)**

che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato,
al netto delle detrazioni.

* * * * *

● **CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Lo scrivente, interrogate alcune agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati
di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del
Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione,
vista l'alta appetibilità per il mercato degli affitti nella zona in concreta
valutazione, ritiene che il più probabile valore di locazione attribuibile



all'ufficio con accessorio la cantina sia di **€/mese 440,00, pari ad un corrispettivo annuo di € 5.280,00**, molto distante quindi dall'importo di € 1.800,00 annuo attualmente stipulato.

* * * * *

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

ALLEGATO “A1a”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA UFFICIO

ALLEGATO “A1b”: PLANIMETRIA CANTINA

ALLEGATO “A2”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA BOX INTERNO 7

ALLEGATO “A3”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA BOX INTERNO 8

ALLEGATO “A4”: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO “B”: COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

ALLEGATO “C1a”: VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'UFFICIO

ALLEGATO “C1b”: VISURA CATASTALE ATTUALE DELLA CANTINA

ALLEGATO “C2a”: PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UFFICIO

ALLEGATO “C2b”: PLANIMETRIA CATASTALE DELLA CANTINA

ALLEGATO “C3”: VISURA CATASTALE ATTUALE DEL BOX 7

ALLEGATO “C4”: PLANIMETRIA CATASTALE DEL BOX 7

ALLEGATO “C5”: VISURA CATASTALE ATTUALE DEL BOX 8

ALLEGATO “C6”: PLANIMETRIA CATASTALE DEL BOX 8

ALLEGATO “C7”: ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO “D”: SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

ALLEGATO “E1”: PROVENIENZA FORMALITÀ N. 11228 DEL 26/03/10

ALLEGATO “E2”: FORMALITÀ N. 1123 DEL 16/01/2003

ALLEGATO “E3a”: FORMALITÀ N. 5850 DEL 03/02/1982



ALLEGATO “E3b”: FORMALITÀ N. 53250 DEL 23/12/194

ALLEGATO “F1”: STRALCIO PROGETTO APPROVATO

ALLEGATO “G1”: QUADRO SPESE A CARICO DEL COMPENDIO PIGNORATO

ALLEGATO “G2”: PIANO DI RIPARTO SPESE CONDOMINIALI

* * * * *

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d’ufficio si compone di
numero 35 pagine, a retro non utilizzabile, e numero 22 allegati.

TARQUINIA, lì 08/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Geom. Paolo BARTOLESCHI





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 743 Particella: 388 Sub.:

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 07/12/2016

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		743	388	17	2		A/10	1	2 vani	Totale: 44 m²	Euro 1.358,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Pratica n. RM0765652 in atti dal 07/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 250602.1/2016)
Indirizzo		VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Edificio C Scala A Interno 1 Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 743 - Particella 388

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2016

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		743	388	17	2		A/10	1	2 vani	Totale: 44 m²	Euro 1.358,28	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)
Indirizzo		TRAVERSA DA PIAZZA ALBERTO DELLA CHIESA n. SNC Edificio C Scala A Interno 1 Piano T										

ALLEGATO "C1a"





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023

Data: 03/04/2023 Ora: 9.41.47 Fine
Visura n.: T40332 Pag: 2

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati	

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Dichiarazione protocollo n. RM0031600 del 13/01/2009 **ALLEGATO C**

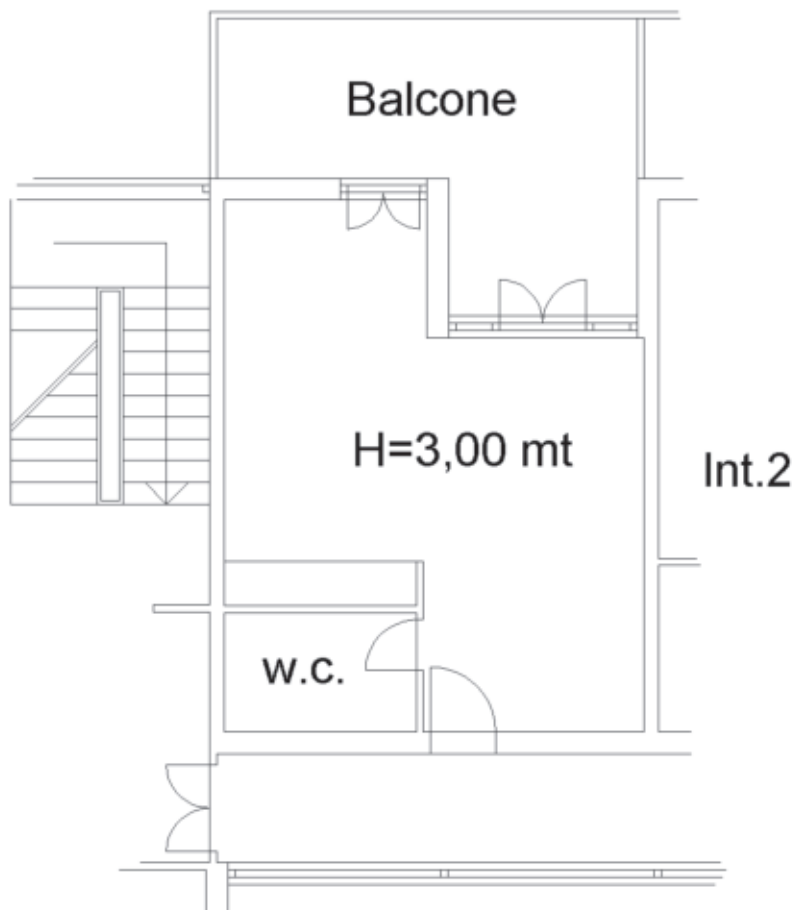
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Traversa Da Piazza Alberto Della Chiesa civ. SNC

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 743 Particella: 388 Subalterno: 17	Compilata da: Coriddi Pierangelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma	N. 8900
---	---	---------

Scheda n. 1	Scala 1:100
-------------	-------------

UFFICIO
EDIFICIO C
PIANO TERRA
INTERNO 1



Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato DA MARTIN LUCIANO, PRESIDENTE DELLA SOCIETA' DI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 03/04/2023 - Comune di FIUMICINO (M297) - < Foglio 743 - Particella 388 - Subalterno 17 >



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 743 Particella: 388 Sub.: 77

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

Unità immobiliare dal 07/12/2016

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			743	388	77	2		C/2	3	5 m²	Totale: 6 m²	Euro 13,69	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Pratica n. RM0765708 in atti dal 07/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 250657.1/2016)
Indirizzo		VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Edificio C Scala A Interno 1 Piano S1											
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 743 - Particella 388

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		743	388	77	2		C/2	3	5 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 13,69	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)
Indirizzo		TRAVERSA DA PIAZZA ALBERTO DELLA CHIESA n. SNC Edificio C Scala A Interno 1 Piano S1										





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023

Data: 03/04/2023 Ora: 9.43.48 Fine
Visura n.: T41760 Pag: 2

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati	

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

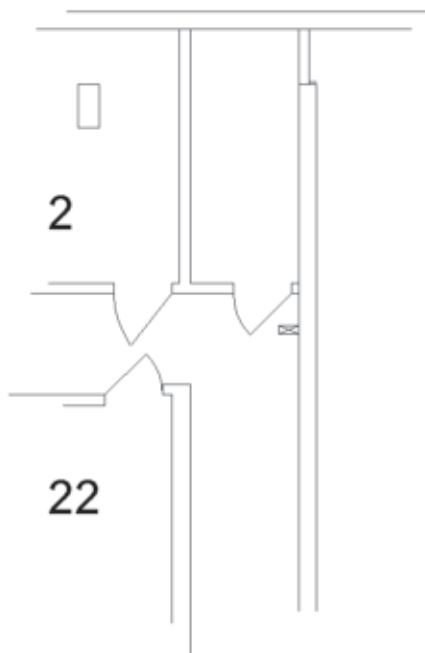


Dichiarazione protocollo n. RM0031600 del 13/01/2009
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
 Traversa Da Piazza Alberto Della Chiesa civ. SNC

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 743 Particella: 388 Subalterno: 77	Compilata da: Coriddi Pierangelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 8900
---	---

Scheda n. 1	Scala 1:100
-------------	-------------

CANTINA
EDIFICIO C
PIANO INTERRATO
INTERNO 1
H= 2,50 mt



Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2023 - Comune di FIUMICINO(M297) - < Foglio 743 - Particella 388 - Subalterno 77 >
Firmato D:\BARTOLOSCHE\PIPAO\CGI\EntPess\SING_ATA\IBAP\FCS\P2A\NG-00A-3\9inia#S122d7f6c2a2f57f6be9a227b12642e8



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 743 Particella: 388 Sub.: 51

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 07/12/2016

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			743	388	51	2		C/6	2	19 m²	Totale: 21 m²	Euro 98,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Pratica n. RM0765681 in atti dal 07/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 250631.1/2016)
Indirizzo		VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Edificio C Scala A Interno 7 Piano S1											
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 743 - Particella 388

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		743	388	51	2		C/6	2	19 m²	Totale: 21 m²	Euro 98,13	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)
Indirizzo		TRAVERSA DA PIAZZA ALBERTO DELLA CHIESA n. SNC Edificio C Scala A Interno 7 Piano S1										

ALLEGATO "C3"





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023

Data: 03/04/2023 Ora: 9.42.25 Fine
Visura n.: T40794 Pag: 2

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati	

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

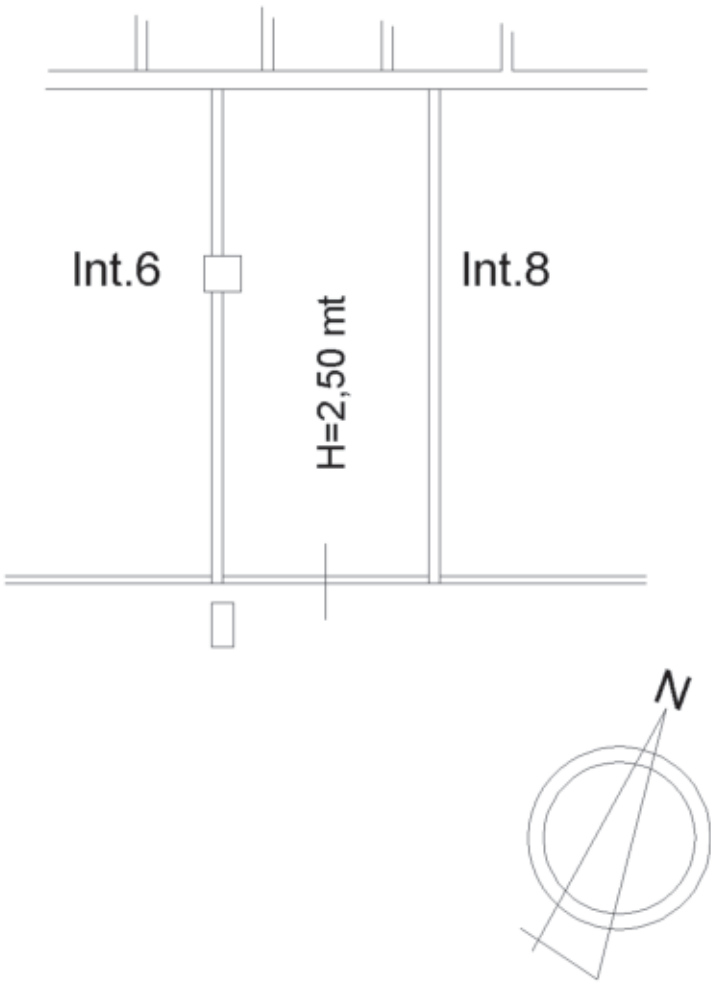
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0031600 del 13/01/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Traversa Da Piazza Alberto Della Chiesa civ. SNC	
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Coriddi Pierangelo
Foglio: 743		Iscritto all'albo:
Particella: 388		Geometri
Subalterno: 51		Prov. Roma N. 8900

Scheda n. 1 Scala 1:100

BOX
EDIFICIO C
PIANO INTERRATO
INTERNO 7





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 743 Particella: 388 Sub.: 52

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 07/12/2016

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			743	388	52	2		C/6	2	32 m²	Totale: 36 m²	Euro 165,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Pratica n. RM0765682 in atti dal 07/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 250632.1/2016)
Indirizzo		VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Edificio C Scala A Interno 8 Piano S1											
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 743 - Particella 388

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2016

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			743	388	52	2		C/6	2	32 m²	Totale: 36 m²	Euro 165,27	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)	
Indirizzo		TRAVERSA DA PIAZZA ALBERTO DELLA CHIESA n. SNC Edificio C Scala A Interno 8 Piano S1												

ALLEGATO "C5"





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023

Data: 03/04/2023 Ora: 9.43.13 Fine
Visura n.: T41364 Pag: 2

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati	

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0031600 del 13/01/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Traversa Da Piazza Alberto Della Chiesa	civ. SNC
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Coriddi Pierangelo
Foglio: 743		Iscritto all'albo:
Particella: 388		Geometri
Subalterno: 52		Prov. Roma
		N. 8900

Scheda n. 1 Scala 1:100

BOX
EDIFICIO C
PIANO INTERRATO
INTERNO 8

