



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 102/2025**



PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ARCH.



CUSTODE:

AVV.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) 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

(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento posto al piano quarto di uno stabile a otto piani fuori terra e un garage situato al primo piano seminterrato (S1). L'appartamento si trova in Fiumicino (RM), via del Perugino n° 122, interno 22, scala E; il garage è situato in via del Perugino n° 124, interno 130.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23/07/2025	<i>Accettazione</i>	
	Fascicolo telematico	23/07/2025 e giorni a seguire	<i>Consultazione</i>	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	05/08/2025 05/08/2025 11/09/2025	<i>N° 2 planimetrie n° 2 visure catastali n° 1 estratto di mappa</i>	E F G
	Conservatoria	26/09/2025	<i>Ispezioni di verifica</i>	H
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	11/08/2025	<i>dati in relazione</i>	S
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>	11/08/2025	<i>dati in relazione</i>	O
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Permesso di Costruire n.79 del 02/05/2006 Permesso di Costruire n.101 del 02/06/2007 a seguito di Progetto in Variante in corso d'opera.		I
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie, estratto di mappa		E, F, G
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Contratto di Affitto		Q
ANAGRAFE	Ufficio Anagrafe	<i>Esecutato W. F.</i>	<i>Certificato di Residenza all'estero</i>	L
ARCHIVIO NOTARILE	Notaio	<i>Atto di Compravendita del 17/03/2009</i>		H
	Atto Ultraventennale	<i>Nota Trascrizione Atto Provenienza</i>		H

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 102/2025

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
FIUMICINO	Sopralluogo	06/08/2025	Negativo	M
	Sopralluogo	16/09/2025	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16/12/2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Si	Q
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	x	16/07/2025	x	x
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✓	16/07/2025	✓	✓
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile** - **Tipo** : Appartamento e box - **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE:	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio [REDACTED], Repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità in favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze (FI) - C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto FIRENZE (FI) VIA BUFALINI 6) e contro il signor [REDACTED] nato a Roma (RM) il [REDACTED] IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo, emessa dall'Agenzia Delle Entrate-Riscossione il [REDACTED], Repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) - C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto VIA GIUSEPPE GREZAR 14 - ROMA) e contro il signor [REDACTED] nato a Roma (RM) il [REDACTED].
------------------	--

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 102/2025

ASTE GIUDIZIARIE®	
PIGNORAMENTI:	
	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'UNEP Tribunale Di Civitavecchia il [REDACTED] Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il [REDACTED] ai NN [REDACTED] di formalità in favore di [REDACTED], con sede in Conegliano (TV) - C.F. [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a Roma (RM) il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).
SEQUESTRI: Non risultano sequestri in atti.	
DOMANDE GIUDIZIALI:	
	Non risultano domande giudiziali in atti.
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Non risultano in atti sentenze dichiarative di fallimento.	
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)	

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
WANG FRANCESCO, nato a Roma (RM) il 14/11/1990, proprietario per 1/1	No
PROVENIENZA (1. F): [REDACTED] acquisisce la proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in oggetto a seguito di atto di Compravendita del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], proprietaria per 1/1, dalla società venditrice [REDACTED], con sede in Roma (RM), Via Caldonazzo n. 22/A, Codice Fiscale [REDACTED] La Società, sopracitata, risultava proprietaria di un appezzamento di terreno di circa mq. 8.127, sito nel Comune di Fiumicino (Roma), facente parte del Comprensorio denominato Sistema Polifunzionale Integrato (S.P.I.), costituente l'intero comparto P8C, distinto al Catasto Terreni di Roma al foglio 734 particella 330. Su parte di detto terreno la "Società venditrice" ha realizzato un edificio denominato "P8C" con destinazione residenziale distinto al N.C.E.U. al foglio 734, part. 878, all'interno del quale si trova l'immobile in oggetto.	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Come sopra descritto, nell'ultimo ventennio la proprietà è passata dal 2009 all'esecutato, fino ad oggi, il quale diveniva proprietario per 1/1 a seguito di atto di compravendita del 30/03/2009 dalla società costruttrice del complesso immobiliare.	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: allegato L
--

-e2 – Certificato di matrimonio: no
--

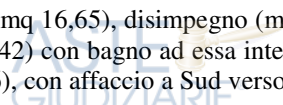
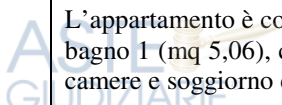
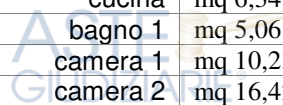


2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile		Tipo : Appartamento – Box						
COMUNE		FIUMICINO						
VIA / CIVICO		via del Perugino 122						
PIANO/INTERNO		Piano Quarto, interno 22, scala E						
	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE					
	PIANO QUARTO	ingresso	mq 2,60					
		soggiorno	mq 16,65					
		disimpegno	mq 3,45					
		cucina	mq 6,34					
		bagno 1	mq 5,06					
		camera 1	mq 10,23					
		camera 2	mq 16,42					
		bagno 2	mq 5,55					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 66,30						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Balcone		mq 18,16						
Pertinenze dell'immobile								
box		mq 15,50						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato A						
Allegato A								
CONFINI								
Nord: interno E/21; Est: interno D/16; ovest: interno E/23; Sud: Sud: distacco verso Parco del Perugino.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Appartamento								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	878	199	001	A2	6	vani 5	Totale: mq 84 Escl. aree scoperte: mq 77	€ 813,42
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Box								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	878	418	001	C6	13	16 m ²	17 m ²	€ 75,20
Indirizzo appartamento: via del Perugino n. 122 Scala E Interno 22 Piano 4								
Indirizzo box: via del Perugino n. 124 Interno 130 Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento si trova al piano quarto di un edificio situato nel Comune di Fiumicino, in via del Perugino n. 122, in zona limitrofa al centro commerciale "Parco Leonardo".								
L'appartamento è così distribuito: ingresso (mq 2,60), soggiorno (mq 16,65), disimpegno (mq 3,45), cucina (mq 6,34), bagno 1 (mq 5,06), cameretta (mq 10,23), camera da letto (mq 16,42) con bagno ad essa interno (mq 5,55): da cucina, camere e soggiorno è possibile accede all'unico balcone (mq 18,16), con affaccio a Sud verso il Parco del Perugino.								
Al momento dell'accesso l'appartamento risulta in buone condizioni. Il pavimento è realizzato in parquet per tutti i locali ad eccetto dei bagni, pavimentati con piastrelle in ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati in toni di grigio: bagni e cucina presentano un rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa 200 cm. Le porte interne sono in legno tamburato, così come la porta di ingresso; gli infissi sono in PVC a doppio vetro e camera d'aria interna, non sono presenti grate di sicurezza e tutte le finestre presentano persiane esterne in PVC.								
L'impianto idrico è funzionante così come quello elettrico ed entrambi risultano in buono stato. E' presente un impianto								



di riscaldamento con caldaia autonoma installata nella parete esterna ed accessibile dal balcone, ma l'impianto non è al momento in funzione in quanto è stata interrotta l'erogazione del gas ai precedenti inquilini: gli inquilini attuali utilizzano fornelli ad induzione per la cottura degli alimenti e uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. Sono presenti inoltre due condizionatori, installati nelle camere, e uno in soggiorno (al momento non funzionante), con unico motore esterno posizionato nel balcone.

In generale l'appartamento si trova conservato internamente in buono stato.

Il box si trova al piano seminterrato ed è accessibile attraverso l'ingresso carrabile da via del Perugino al civico n. 124, oppure si può raggiungere a piedi dal vano scala munito di ascensore.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova al piano quarto di uno stabile a sette piani fuori terra costruito intorno al 2005. L'edificio è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato e tamponature in muratura, le pareti esterne sono prevalentemente rivestite in laterizio. La copertura è a terrazzo praticabile. Al piano seminterrato sono presenti i box, mentre ai piani superiori gli appartamenti.

Esternamente lo stabile risulta in buone condizioni.

Quesito 2.B)

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

Immobile: Esente IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile: conforme.

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

-a1: **Immobile:** conforme:

- a2

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile : Allegato G

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'immobile si trova nell'area identificata nel P.R.G. come "Sottozona F3a: Servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente, da realizzarsi attraverso l'attuazione diretta"

Si rimanda all'Allegato N, contenente lo stralcio di PRG e l'estratto delle norme previste per l'area in cui ricade l'immobile.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Non applicabile.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: le opere di costruzione dello stabile su cui ricadono le porzioni immobiliari sono state approvate originariamente con Permesso di Costruire n.79/2006 rilasciato dal Comune di Fiumicino in data 2 maggio 2006 in dipendenza di progetto protocollo n. 39028 del 5 luglio 2004 e successiva presentazione di variante in corso d'opera del 27 febbraio 2007, prot.13322 approvata dalla Commissione Edilizia con verbale n. 561 del 6 aprile 2007 e per la quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n.101/2007 in data 1 giugno 2007 (vedasi Allegato I).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: certificato di Abitabilità n. 86/AG/2009 del 14/12/2009 (vedasi allegato T)

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile (appartamento):

Conforme

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	No	
Vincolo storico:	No	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	No	
Vincolo di indivisibilità:	No	

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico:

Vedasi l'Allegato O con gli stralci del PTPR Tavole A, B.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: € 152,62 annui (vedasi Allegato R)
Spese straordinarie già deliberate: € 1.043,13 (vedasi Allegato R)
Spese condominiali: € 973,92 annui (vedasi Allegato R)
Altro: debito accumulato ultimi due anni: € 1.518,98 (vedasi Allegato R) e Regolamento di Condominio (vedasi Allegato U)

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non presenti: vedasi l'Allegato P

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile (appartamento)	no	si
Occupato con regolare contratto di affitto		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

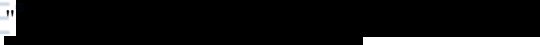
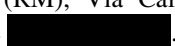
Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione
----------	--------------	---------------------------------	--------------

RGE 102/2025 – Relazione Peritale CTU

Arch. Andrea Modica - Albo degli Architetti di Roma e Provincia n° 17138
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 102/2025

			del pignoramento
appartamento: foglio 734, part.878, sub 199.. box: foglio 734, part.878, sub 418..	 proprietario per 1/1	atto di Compravendita del  Registro Particolare  Registro Generale   , Pubblico ufficiale ORLANDI FABIO Repertorio  del  proprietaria per 1/1, dalla società venditrice "  "  , con sede in Roma (RM), Via Caldonazzo n. 22/A, Codice Fiscale  . (proprietà 1/1)	29/05/2025

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

Descrizione: non presenti

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati:				
Contratti di locazione			✓	x

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Non applicabile

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: Non applicabile

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

Immobile (appartamento e box): per la stima del canone di locazione di mercato si utilizza il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di locazione ricavato attraverso le quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio del primo semestre 2025 (Vmedio) per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell’immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.

il valore medio di locazione ricavato attraverso le quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio è pari a € 10,30/mq x mese:

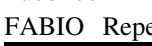
Applicando un coefficiente Ki = 0,95 al valore medio sopra riportato, si stima il canone di locazione di mercato per l’immobile in oggetto, con un valore di locazione pari a 9,78 €/mq x mese:

$$Vl = 9,78 \times 93 = (\text{valore arrotondato} = 909,54 \text{ €} \times \text{mese})$$

Il canone di locazione di mercato per l’immobile oggetto di stima è pari a € **900,00** per mese.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento		Catasto Fiumicino (RM), foglio 734, part. 878, sub 199.	proprietà per 1/1	Atto di Compravendita del  Registro Particolare  Registro Generale  , Pubblico ufficiale ORLANDI FABIO Repertorio  del  , proprietaria per 1/1,
Box		Catasto Fiumicino (RM), foglio 734, part. 878, sub 418.		

RGE 102/2025 – Relazione Peritale CTU

Arch. Andrea Modica - Albo degli Architetti di Roma e Provincia n° 17138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 102/2025

		dalla società venditrice "CONSENTI UNO Società a Responsabilità Limitata", con sede in Roma (RM), Via Caldonazzo n. 22/A, Codice Fiscale [REDACTED]. (proprietà 1/1)
--	--	--

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: non applicabile

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): si individua 1 (un) lotto.

I beni oggetto di pignoramento, considerate le caratteristiche architettoniche e funzionali e di piano regolatore, non possono essere venduti in più lotti d'asta.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento al piano quarto e box al piano seminterrato;

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

LOTTO : APPARTAMENTO E BOX

• **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano quarto		mq 78,83	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 78,83
Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti	Balcone	mq 26,10	25% fino a 25 mq eccedenza 10% $6,25+0,11 = 6,36$	mq 6,36
Vani Accessori a servizio indiretto non comunicanti	Box	mq 17	45% (in autorimessa collettiva)	mq 7,65
			Superficie commerciale	mq 92,84

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

Descrizione metodo

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2025 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.850,00 ÷ Max. 2.700,00	2.275,00 €/mq	2.175,00 €/mq
	BI	Min. 1.682,00 ÷ Max. 2.470,00	2.076,00 €/mq	

RGE 102/2025 – Relazione Peritale CTU

Arch. Andrea Modica - Albo degli Architetti di Roma e Provincia n° 17138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 102/2025

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i> Viene utilizzato un coefficiente $K_i = 0,95$ che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione: $2.175,00 \times 0,95 = 2.066,72$ arrotondato a 2.100,00 €/mq il prezzo unitario viene così stabilito pari a 2.100,00 €/mq			
- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	92,84	2.100,00	€ 194.964,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 195.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – non occorre sanatoria edilizia			
- Altri tipi di detrazione - nessuna			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e del ripristino) -			
Lotto/(immobile pignorato)	€	Euro/00	
Appartamento	195.000,00	centonovanta cinque mila/00 euro	

Civitavecchia, 31/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Andrea Modica



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL. A – Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

ALL. B – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del

Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008

(G.U. n. 47 del 25/02/2008)

ALL. C – Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. D – Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

ALL. E – Planimetrie catastali

ALL. F – Visure Catastali

ALL. G – Estratto mappa catastale

ALL. H – Visure conservatoria

ALL. I – Titoli Edilizi

ALL. L – Certificati anagrafici

ALL. M – Verbale di sopralluogo

ALL. N – Stralcio PRG

ALL. O – Stralci PTPR

ALL. P – Usi civici

RGE 102/2025 – Relazione Peritale CTU

Arch. Andrea Modica - Albo degli Architetti di Roma e Provincia n° 17138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 102/2025

ALL. Q – Contratto di affitto

ALL. R – Oneri Condominiali

ALL. S - Stralcio Immagine Satellitare

ALL. T – Abitabilità

ALL. U – Regolamento Condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®