

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 106/2024**

PROMOSSA DA: **BCC NPLS 2022 S.R.L.**

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT. Stefano Palmaccio**

C.T.U.: **Arch. Francesca Martellacci**

CUSTODE: **Avv. Angela Colucci**

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) 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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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, **nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato.** 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 dalla 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 C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 106/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica – Versione protezione dati sensibili

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

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 IVA per l'imponibilità IVA 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 difformità: 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 idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

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 urbanistico – edilizia**, 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 altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;**

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

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

lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;

15) 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;

16) **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 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:

- 1)** **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari;
- 2)** **depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticare, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale;
- 3)** **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 teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** 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 **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4)** **depositi** in forma telematica, almeno **venti** 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 tale 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

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 106/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica – Versione protezione dati sensibili

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

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 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)

5. **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 Giudice Dott. Palmaccio Stefano, del Tribunale Civile di Civitavecchia, visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., nel provvedimento del 16/11/2022, ha affidato il seguente incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, alla sottoscritta arch. Martellacci Francesca. Il Giudice ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 10/12/2024 e fissato il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il 20/11/2024.

Il Giudice ha predisposto che il C.T.U. invii copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode eventualmente nominato entro il 30/10/2024.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	17/07/2024	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Planimetria, Visura Storica	All. 4
	Conservatoria		Ispezione di verifica	All. 1
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	All. 2

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 106/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica – Versione protezione dati sensibili

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

REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione - CDU	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA	Urbanistica	Certificato di destinazione Urbanistica prot. n. 194876/2024 del 03/09/2024		All. 6
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare	Formalità trascr. R.P. 3731 del 08/02/2006 Formalità trascr. R.P. 5861 del 19/02/2005 Titolo trascr. R.P. 16948 12/06/2015 Titolo trascr. R.P. 5965 27/02/2006 Titolo trascr. R.P. 83078 18/07/1985 Titolo trascr. R.P. 134558 13/11/1998 Formalità trascr. R.P. 3850 del 16/02/2001 Formalità trascr. R.P. 38853 del 19/12/2002 Formalità trascr. R.P. 3821 del 15/03/2005 Titolo trascr. R.P. 134270 del 26/10/1998 Titolo trascr. R.P. 147394 del 18/04/2001		
	Locazioni			
ANAGRAFE		Certificato di Stao libero del 20/08/2024 del Comune di Fiumicino		All. 1
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	31/07/2024	Positivo	All. 3
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	10/12/2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 106/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica – Versione protezione dati sensibili

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

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

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (vedi all. 1)

- **trascrizione form. 5965/ del 27/02/2006 (ROMA 2)** dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Misurale Maurizio, Notaio in Roma:

a favore di [REDACTED], per la quota dell'intero della piena proprietà

contro Ambrosia Uno S.r.l. con sede in Roma P.I. 0674921002

dell'immobile oggetto di pignoramento;

- **trascrizione form. 1012 del 15/01/2003 (ROMA 2)** dell'atto di fusione di società per incorporazione del Dott. Misurale Maurizio, Notaio in Roma:

a favore di Ambrosia Uno S.r.l. con sede in Roma P.I. 0674921002 per la quota dell'intero della piena proprietà;

contro Mik Uno S.r.l. con sede in Roma P.I. 06738251005.

dell'immobile oggetto di pignoramento.

IPOTECHE:

- **iscrizione form. 10981 del 07/08/2024 (ROMA2)** dell'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo atto del Dott. Silvestroni Vincenzo, Notaio in Roma:

a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma-società Cooperativa con sede in Roma, P.I. 01275240586;

contro [REDACTED]

debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

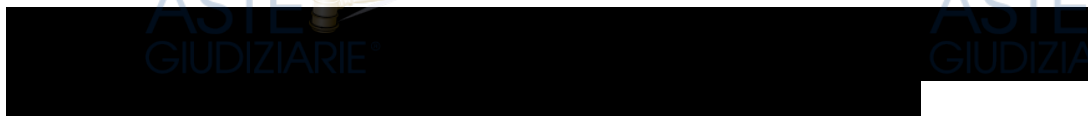
Gravante sull'immobile:

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2 in Fiumicino foglio 734 particella 706 sub 3173
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse di categoria C6 in Fiumicino foglio 734 particella 706 sub 2052;

- **iscrizione form. 5257 del 28/06/2023 (ROMA2)** dell'ipoteca giudiziaria, sentenza di condanna atto del Tribunale Civile di Roma:

a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma-società Cooperativa con sede in Roma, P.I. 01275240586;

contro



Gravante sull'immobile:

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2 in Fiumicino foglio 734 particella 706 sub 3173
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse di categoria C6 in Fiumicino foglio 734 particella 706 sub 2052.

PIGNORAMENTI:

- **trascrizione form. 21561 del 29/05/2024 (ROMA2)** nascente da verbale di pignoramento immobili del 29/04/2024, Tribunale di Civitavecchia, rep. N.° 1396:

a favore di BCC NPLS 2022 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) P.I. 05316750263;

contro



Gravante sull'immobile:

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2 in Fiumicino foglio 734 particella 706 sub 3173
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fiumicino foglio 734 particella 706 sub 2052

SEQUESTRI: /

DOMANDE GIUDIZIALI: /

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: /

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) /

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (I. F):	
- trascrizione form. 5965 del 27/02/2006 (ROMA 2) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Misurale Maurizio, Notaio in Roma:	
a favore di	[Redacted], per la quota dell'intero della piena proprietà
contro	Ambrosia Uno S.r.l. con sede in Roma
dell'immobile oggetto di pignoramento;	
- trascrizione form. 1012 del 15/01/2003 (ROMA 2) dell'atto di fusione di società per incorporazione del Dott. Misurale Maurizio, Notaio in Roma:	
a favore di	Ambrosia Uno S.r.l. con sede in Roma
contro	Mik Uno S.r.l. con sede in Roma per la quota dell'intero della piena proprietà.
dell'immobile oggetto di pignoramento.	

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

- la sig.ra [REDACTED] ha acquistato i diritti pari 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Fiumicino (RM), Abitazione di tipo civile (A2) foglio 734 particella 706 sub 3173 e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fiumicino foglio 734 particella 706 sub 2052, con atto trascritto alla **form. 5965 del 27/02/2006 (ROMA2)** dalla società Ambrosia Uno s.r.l.
- alla società Ambrosia Uno s.r.l. è pervenuto, per i diritti pari alla piena proprietà, l'immobile sito in Comune di Fiumicino (RM), Abitazione di tipo civile (A6) foglio 734 particella 706 sub 3173 e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fiumicino foglio 734 particella 706 sub 2052, con atto trascritto alla **form. 1012 del 15/01/2023 (ROMA2)** dalla Mik Uno s.r.l.

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile:

Dal Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza, di Stato Civile del 04/08/2024, rilasciato dal Ministero dell'Interno, si evince che la sig.ra [REDACTED] risulta di Stato libero per divorzio da [REDACTED] il 17/05/2022. (vedi all. 1).

-e2 - Certificato di matrimonio: /

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile:	Appartamento	
COMUNE	Fiumicino (RM)	
VIA / CIVICO	Piazza Leon Battista Alberti, 6 Edificio T	
PIANO/INTERNO	Piano 2, scala A, interno 6	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ingresso/Soggiorno/Angolo cottura	Mq 33,77
	Camera 1	Mq 18,92
	Camera 2	Mq 13,41
	Bagno 1	Mq 4,45
	Bagno 2	Mq 3,10
	Disimpegno	Mq 2,00
	Ripostiglio	Mq 1,95
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 77,60
Accessori dell'immobile: portico e pergotenda		SUPERF. CALPESTABILE
		Mq 47,26
Accessori dell'immobile: giardino pensile/terrazza 1		SUPERF. CALPESTABILE
		Mq 169,69
Accessori dell'immobile: terrazza 2		SUPERF. CALPESTABILE
		Mq 77,78
Accessori dell'immobile: balcone		SUPERF. CALPESTABILE
		Mq 5,46
Accessori dell'immobile: box piano secondo seminterrato		SUPERF. CALPESTABILE
		Mq 40,83

CONFINI APPARTAMENTO sub 3173: con appartamento int.5, con appartamento int.7, con piazza Leon battista Alberti, con piazza 19 Caduti di Nassirya e con viale Filippo Brunelleschi.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Appartamento P2 (vedi all.4)								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	706	3173	1	A/2	6	5 vani	127 mq totale escluso aree scoperte 92 mq	€ 813,42
Indirizzo: PIAZZA LEON BATTISTA ALBERTI n. 6 Edificio T Scala A Interno 6 Piano 2								

CONFINI POSTO AUTO sub 2052: con box auto n°600, con aree di manovra.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Box (vedi all.4)								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	706	2052	1	C/6	13	41 mq	45 mq	€ 192,69
Indirizzo: VIA DA DENOMINARSI n. SNC Interno 601 Piano S2								
CARATTERISTICHE INTERNE								

L'**immobile** in oggetto consiste in un **appartamento in un palazzo** posto al piano secondo composto da: un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Dal soggiorno si accede sia ad un portico con una pergotenda che da sia ad un giardino pensile sia ad un balconcino che gira intorno all'appartamento e si allarga in un terrazzo restrostante a cui si accede anche dalle camere da letto. Un box doppio completa la proprietà al piano secondo seminterrato.

Internamente, l'appartamento si trova, in generale, in uno stato di conservazione ottimo: il pavimento, in tutti gli ambienti, è rifinito con parquet doussié a listelli 6x30 cm, in ottimo stato conservativo (vedi all. 2 e 5). Il rivestimento nell'angolo cottura, fino ad un'altezza di circa m 1,65, è a tozzetti lucidi bianco sporco a finitura irregolare della dimensione 10x10 cm in ottimo stato conservativo. Il rivestimento a mosaico, sui toni del beige, rosso, rosa e arancione a sfumatura, nel bagno più grande con vasca arriva ad un'altezza di circa m 2,30 ed è in ottimo stato conservativo. Il bagno più piccolo con doccia è rifinito con piastrelle lucide di dimensione 15x15 cm, di color rosa a pavimento, bianche a parete, posate fino ad un'altezza di circa m 2,30, e pezzi speciali a incorniciare lo specchio e come elemento decorativo di chiusura, in ottimo stato di conservazione. Le pareti sono tinteggiate color crema nell'ingresso, controsoffittato con faretti, di bianco e rosso nel soggiorno, in azzurro carico e crema in una delle due stanze da letto e in bianco e rosa confetto nell'altra, i soffitti sono bianchi e tutte le pitture si trovano in ottimo stato. Gli infissi esterni sono di buona qualità, in legno col doppio vetro, coibenti termicamente e acusticamente, con persiane e dotati di inferriate, in ottimo stato conservativo. Le porte interne di buona qualità sono in legno di colore bianco con inserti orizzontali grigi, in ottimo stato. L'appartamento ha impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e climatizzato con split (vedi all. 2 e 5).

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'**immobile**, facente parte di un complesso edificato agli inizi degli anni 2000, è sito nel Comune di **Fiumicino (RM)**, in Piazza Leon Battista Alberti, 6, Edificio P5/T; tale piazza si trova in prossimità della Via Portuense a poca distanza da un'ansa del Fiume Tevere in un tessuto edilizio scarsamente intensivo che alterna zone a rurale a puntuali insediamenti, vicino al centro commerciale di Parco Leonardo. La piazza, in gran parte pavimentata e con poca vegetazione, è delimitata da una serie di palazzine, facenti parte dello stesso complesso di quella dell'immobile in oggetto, a formare un'ellissi aperta.

Esternamente da un punto di vista architettonico, le palazzine presentano una parte basamentale a destinazione commerciale, con prospetti regolari dall'andamento sostanzialmente curvilineo, caratterizzati da fasce orizzontali che alternano pieni e vuoti. Il rivestimento è in cortina rosso chiaro, cemento armato a vista e parapetti dei terrazzi in vetro e acciaio. Il tetto è a falde con coppi e tegole. (vedi all. 2 e 5).

Quesito 2.B)

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

Immobili Relativamente all'imponibilità **IVA** per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, comma 8 bis, del D.P.R. 633/1972), **la disciplina prevede l'esenzione da IVA** perchè non si è in presenza di nessuna delle eccezioni che prevede la norma:

- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;
- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione contenuta nel pignoramento è la seguente: *"Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato denominato Edificio P5/T sito in Comune di Fiumicino (RM), Piazza Leon Battista Alberti dal civico n. 1 al civico n. 7, Via Filippo Brunelleschi nn. 10, 12, 14, 16, 18, Via Baldassarre Peruzzi nn. 31, 33, 35, 37, 39, Comprensorio S.P.I., Comparto P5 e precisamente:*

- *appartamento ad uso abitativo, sito al piano primo (catastalmente piano secondo) della scala A, distinto con il numero interno 6, con accesso da Piazza Leon Battista Alberti n. 6, confinante con appartamenti distinti con gli interni 5 e 7 della stessa scala, salvo altri; censito nel Catasto fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 734, particella 706, subalterno 3173, Piazza Leon Battista Alberti n.6, edificio T, scala A, interno 6, piano 2, z.c. 1, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, superficie totale mq 127 (escluse aree scoperte mq 92), rendita catastale EURO 813,42;*
- *box auto sito al piano secondo interrato, distinto con il numero 601 (seicentouno), della consistenza catastale di mq 41 (quarantuno), confinante con il box n. 600 e area di manovra per due lati, salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 734, particella 706, subalterno 2052, Via da denominare n snc, interno 601, piano S2, z.c. 1, categoria C/6, classe 13, consistenza mq 41, superficie mq 45, rendita catastale Euro 192,69.*

Con tutti di detti immobili gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive".

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali. Nell'atto non è contenuta una descrizione della partizione interna dell'immobile da poter raffrontare allo stato di fatto attuale.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

L'appartamento, distinto al N.C.E.U. al fg 734 part.lla 706 **sub 3173**, risulta correttamente accatastato (vedi all. 4).

Il box auto, distinto al N.C.E.U. al fg 734 part.lla 706 **sub 2052**, risulta correttamente accatastato.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 106/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica – Versione protezione dati sensibili

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

La mappa censuaria degli immobili in oggetto è allegata alla relazione notarile depositata; ad ogni modo, la C.T.U. ha provveduto ad estrarla dalla piattaforma Sister (vedi all. 4).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: dal **CDU prot. N. 194876 del 03/09/2024** (vedi all. 6), ai sensi dello strumento urbanistico vigente **P.R.G.** del Comune di Fiumicino, approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n. 162 del 31/03/2006, il terreno in mappa al vigente Catasto Terreni di questo Comune al foglio 734 particella 706 ricade in zona di P.R.G. avente la seguente destinazione urbanistica:

- **F** – Attrezzature di interesse collettivo; sottozona **F3C** – Servizi privati a carattere polifunzionale, già sottoposti a pianificazione attuativa;

- è incluso nel Piano Particolareggiato Esecutivo assistito da Convenzione urbanistica NNP 23 approvato con DGR n. 2698 del 21/07/1988;

- che è soggetto ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. a), b), c) del Dlgs. 42/04 come riportati nelle **Tavole B del PTPR** approvato (DCR del 21.04.2021 – B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021);

- che nell'ambito della Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04, ricade nel punto 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (minima parte);

- che l'area, viste le note prot. 10730 del 18.01.2004 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia, ricade in area archeologica di Tipo **2**;

- che nelle **Tavole della serie A – Sistemi e ambiti del paesaggio del P.T.P.R.** approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 – B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021), rettifiche con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, l'area è inserita in Paesaggio agrario di valore;

- che l'area è interessata dalle Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione) **Superficie orizzontale** di metri **46**;

- che l'area secondo la **classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 6.12.2005, ricade:

Classe III – Aree di tipo misto

- che l'area secondo la **nuova classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade:
Zonizzazione Invernale

Classe III - Aree di tipo misto – Classe IV – Aree di intensa attività umana (minima parte)
Zonizzazione estiva

Classe III - Aree di tipo misto – Classe IV – Aree di intensa attività umana (minima parte)

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Fiumicino, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 83/C/2001, n. di protocollo 13190 del 10/11/2000, rilasciata alla Società Dodona S.r.l., C.F. 03570141006 nella persona dell'Amministratore Unico Sig.ra Giovanna Guerra e alla Società Mobiliare Immobiliare Kappa 1988 S.r.l., C.F. 08559380582, nella persona dell'Amministratore Unico Sig. Enzo Blasi, per la "Realizzazione di due edifici ad uso residenziale, commerciale e prestazione di servizi, denominati P5 S – T, ricadenti su parte del comparto privato P5";
- Concessione edilizia n. 49/C/2003, n. di protocollo 11831 del 09/10/2002, rilasciata alla Società "Ambrosia Uno" S.r.l. C.F. 06747921002, Amministratore Unico Sig.ra Giovanna Guerra, per seguire i lavori di "Variante essenziale e Voltura della C.E. n. 83/C/2001, consistente nella diversa distribuzione degli esercizi commerciali al piano terra e piano intermedio con l'aggiunta di un corpo scala che consente l'accesso al terrazzo di copertura del piano intermedio e di un corpo scale per raggiungere lo stesso piano intermedio destinato solo al commerciale. Realizzazione di una copertura in tetto a falde con spostamento di lavatoi ed essiccatoi al piano primo; aumento delle unità immobiliari da n. 35 a n. 39 per singolo edificio, come da tipi allegati, comparto P5 edifici T-S;
- D.I.A. prot. n. 26207 del 29/04/2005 presentata dalla Società Ambrosia Uno S.r.l. C.F. 06747921002, Amministratore Unico Sig.ra Giovanna Guerra, per "Variante in corso d'opera relativa agli edifici P5 S-T";
- D.I.A. prot. n. 00027810 del 04/05/2006 presentata dalla Sig.ra Simona Fidani, in qualità di proprietaria, per opere interne (vedi all. 6).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

- Certificato di agibilità n. 19/AG/2007 (vedi all. 6).

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile – l'appartamento e il box, distinti al N.C.E.U. al fg 734 part.IIIa 706 sub 3173 e sub 2052 al momento non presentano irregolarità edilizie.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati: i vincoli sono indicati al precedente punto 4.A

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Le notizie che seguono sono state dedotte dalle comunicazioni intercorse con gli Amministratori: Andrea Ficociello, per quanto riguarda l'appartamento, e Michele Giorgini, per quanto riguarda il box auto (vedi all. 7).

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (posto auto): importo anno 2024 €590.00</i>
<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (appartamento): importo anno € 1 849.24</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate (posto auto): non deliberate</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate (appartamento): € 20 101.37</i>
<i>Spese condominiali (posto auto): i pagamenti risultano regolari alla data del 09/08/2024</i>
<i>Spese condominiali (appartamento): € 1 350.64</i>
<i>Altro:</i>

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

L'immobile non è gravato da uso civico – come attestato dal documento del Comune di Fiumicino con prot.n. 32217/2003 . (vedi all. 6).
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
L'appartamento in oggetto		È occupato dalla sig.ra [REDACTED].

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
/	/	/	/

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sugli immobili:

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

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

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

/

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 106/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica – Versione protezione dati sensibili

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

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		29/04/2024		
Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento in palazzina P5/T Piazza L. B. Alberti, 6 - Fiumicino (RM)		Appartamento distinto al fg 734 part.la 706 sub 3173	1/1	form. 5965 del 27/02/2006 (ROMA 2)
Box in palazzina P5/T Piazza L. B. Alberti, 6 - Fiumicino (RM)		Box distinto al fg 734 part.la 706 sub 2052	1/1	form. 5965 del 27/02/2006 (ROMA 2)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: /
- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): /

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
Più lotti: /

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento in palazzina P5	Piano secondo Mq 88,08	100% delle superficie calpestabile; 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti); 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi); La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie	Mq 85,36

			calpestabile.	
Accessori	Portico e pergotenda	Mq 48,43	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 15,98,
	Giardino pensile/terrazza 1	Mq 177,70	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 8,88
	Terrazza 2	Mq 79,93	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 15,55
	Balcone	Mq 5,72	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 1,88
	Box	Mq 44,00	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 22,00
			Superficie commerciale	Mq 157,43

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

Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo "comparativo".

Descrizione metodo

Per la determinazione del valore di mercato, si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2023) per il Comune di Fiumicino, fascia "Suburbana", zona "Parco Leonardo" Codice E6.

L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per abitazioni di tipo economico, con uno stato conservativo "normale" nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di €/mq 1 900,00 ed un massimo di €/mq 2 750,00.

Mentre i valori riportati nel Borsino Immobiliare indicano un valore medio di €/mq 2 382,00.

Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto:

- 1) l'**ubicazione** dell'immobile è "buona": si trova a ridosso della Via Portuense, in prossimità dell'autostrada A91 Roma-Fiumicino, vicino al Centro Commerciale Leonardo Da Vinci e a pochi km sia dal centro di Fiumicino che dall'omonimo Aereoporto. La piazza non è dotata di alberature, caratterizzata da un'architettura residenziale di tipo non particolarmente intensivo.
- 2) l'**orientamento** dell'immobile è "buono"; ha affaccio su tre lati; gode, dunque, di una ventilazione e di un'illuminazione naturali buone, con riscaldamento invernale buono e senza surriscaldamento eccessivo estivo;
- 3) l'**appetibilità** dell'immobile è "discreta" per la zona in oggetto.
- 4) lo **stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è "ottimo" e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

Considerando i quattro punti precedenti, considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), considerando i valori indicati dal Borsino Immobiliare, aggiornando i valori dell'OMI relativi al secondo semestre 2023, ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che il **prezzo unitario più consono è di: €/mq 2 600,00.**

Tale valore unitario, sarà applicato alla **superficie virtuale o convenzionale**; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della **superficie commerciale coperta del bene, delle superfici commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze,**

debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.

Riprendendo la **norma UNI 10750** - La norma stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:

- **100% delle superficie calpestabile;**
- **100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);**
- **50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi);**

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Procedendo dunque con il calcolo superficie virtuale o convenzionale o ragguagliata, abbiamo che:

- La superficie commerciale coperta dell'**appartamento al piano secondo** è di mq 88,08, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 77,60 + 10 % (7,76) =mq **85,36**

- La superficie commerciale del **portico e pergotenda** a livello è di mq 48,43, con l'applicazione del coeff. di rid. per balconi coperti mq 0,33x48,43 =mq **15,98**

- La superficie commerciale del **giardino pensile/terrazza 1** a livello è di mq 177,70, con l'applicazione del coeff. di rid. per giardini fino a 200 mq 0,05x 177,70 =mq **8,88**

- La superficie commerciale della **terrazza 2** a livello è di mq 77,78, con l'applicazione del coeff. di rid. per terrazza scoperto mq 0,20x77,78 =mq **15,55**

- La superficie commerciale del **balcone** a livello è di mq 5,72, con l'applicazione del coeff. di rid. per balconi coperti mq 0,33x5,72 =mq **1,88**

- La superficie commerciale del **box** è di mq 44,00, con l'applicazione del coeff. di rid. o mq 0,50x44,00=.....mq **22,00**

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 2473 ÷ Max. 2815	€/mq 2644,00	€/mq 2 450,00
	OMI	Min. 1900 ÷ Max.2750	€/mq 2325,00	
	BI	Min. 1927 ÷ Max.2838	€/mq 2382,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: vedi punto precedente Descrizione metodo individuazione del più probabile Valore di mercato				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Lotto unico Appartamento in palazzina e box		157,43	2 600,00	€ 409 318,00

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 106/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica – Versione protezione dati sensibili

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

Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Decio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06 6146642
cell. 338/5620342

Valore di Mercato in cifra tonda

€ 409 000,00

È così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire ad espletamento dell'incarico conferito

Roma, li 11/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Francesca Martellacci



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegato 1: Certificato di Stato libero e integrazione ispezione ipotecaria;

Allegato 2: Repertorio fotografico;

Allegato 3: Verbali di sopralluogo e di avvio delle operazioni peritali;

Allegato 4: Documenti catastali;

Allegato 5: Rilievo dell'immobile;

Allegato 6: C.D.U. - Autorizzazioni amministrative;

Allegato 7: Comunicazioni con Amministratori Condominiali.