

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

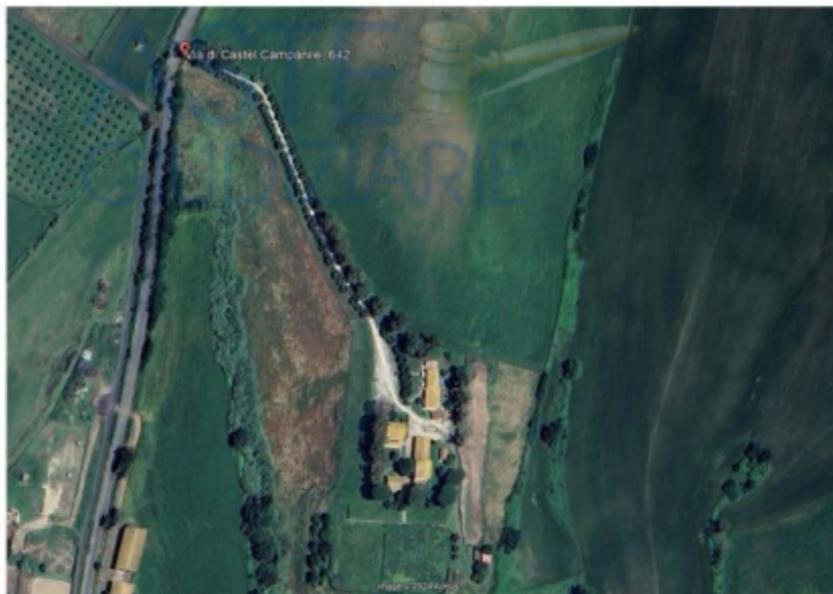
---

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 113/2023

PROMOSSA DA: BCC NPLS 2020 SRL

CONTRO: 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



---

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.:

Geom. MASSIMO DEJORI

CUSTODE:

AVV. MATTEO NORMINO

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 113/2023**

PROMOSSA DA: **BCC NPLS 2020 SRL**

CONTRO: 

---

GIUDICE: **ASTE** DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: Geom. MASSIMO DEJORI

CUSTODE: **GIUDIZIARIE** AVV. MATTEO NORMINO

---

**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**

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

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;

**2.** Effetti 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 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 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

**B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del 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 esercitare, dal Comune I.V.A. nei limiti stabiliti dal D.M. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione e le circostanze:**



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

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; alleghi, 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 completa 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 telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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 sé 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 periziali, in formato .rfl 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 .rfl o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando 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:

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

Il sottoscritto Geom. Massimo Dejori nato a Roma il 14/03/1964 e residente a Fiumicino con studio in via Anco Marzio 98, iscritto al Collegio dei geometri Laureati di Roma al n. 8142, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, con giuramento telematico effettuato in data 20/09/2023, in accordo con il Custode giudiziario fissa inizialmente l'inizio dell'operazioni peritali da effettuare congiuntamente in data 12/10/2023. Le operazioni peritali sono proseguite in data 18/10/2023 e in data 05/04/2024.

Vista la problematica nel reperimento della documentazione urbanistica, con accesso agli atti effettuato al comune di Fiumicino si è provveduto a richiedere due proroghe per la presentazione della c.l.u.

La seguente perizia si basa sulla documentazione rilasciata dal comune di Fiumicino a seguito dell'accesso agli atti per la parte edilizia/urbanistica.

L'oggetto dell'esecuzione immobiliare corrisponde a un piccolo borgo con circa 3 ettari di terreno agricolo situato nel comune di Fiumicino località Palidoro.

L'entrata a questo complesso è tramite un cancello su viale Castel Campanile n. 642, dove si accede a una strada interpodereale circondata da ulivi.

Il complesso è formato da 6 edifici principali ad uso rurale, composti da uno e due piani, con struttura portante in muratura e/o mattoni pieni, solai in parte realizzati in travi di legno e tavolato e in parte con travi di ferro e tavelline, la copertura è a tetto.

Ogni edificio è composto a sua volta da più unità immobiliari, il sottoscritto per una migliore rappresentazione della perizia ha elaborato una planimetria con individuazioni dei fabbricati, i quali sono stati numerati (ALLEGATO N. 1) in modo da rendere facile la lettura della perizia.

Gli edifici esternamente sono stati ristrutturati di recente come la maggior parte delle unità immobiliari interne.

Per lo smaltimento delle acque reflue è stato realizzato con un impianto di subirrigazione, dimensionato per un totale di n. 31 abitanti equivalenti. L'autorizzazione deve essere rinnovata ogni 4 anni e l'ultimo rinnovo risulta rilasciato dal comune di Fiumicino in data 22/11/2022 con autorizzazione n. 463.

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20/09/2023		
	Fascicolo telematico	Consultazione periodica		
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		<i>(estratto di mappa e viste catastali)</i>	17- 18-19
	Conservatoria		<i>Nota di trascrizione</i>	
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		<i>Fiumicino (RM)</i>	
REGIONE LAZIO	<i>vedi cdu</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DI FIUMICINO.)</i>	Richiesta cdu	<i>ritirato</i>		
	Ufficio tecnico richiesta accesso agli atti area edilizia	<i>26/10/2023 Ritiro doc. il 28/12/2023, il 28/02/2024</i>		<i>Allegato n. 27</i>

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

CAMERA COMMERCIO	DI	Richiesta visura	03/04/2024 <b>POSITIVO</b>	ALL. 31
AGENZIA ENTRATE		Catasto	POSITIVO	
		Pubblicità Immobiliare		
		Locazioni	SI	Allegato n. 26
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE		Atto Compravendita	Atto del 14/01/1994 <i>nox. Sandro Pantaleo rep 17641/8944</i>	All. 4
		Atto Ultraventennale		
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI		MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
				Allegato (Eventuale)
(COMUNE FIUMICINO)	DI	Sopralluogo	12/10/2023 18/10/2023 05/04/2024	( <i>Positivo</i> )
				ALL. verbale di accesso ALL. 9 <i>doc. fotografica</i>
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI	Udienza	16/04/2024 24/09/2024	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE		(Tipo Deposito telematico)	no	
CASI DI OPPOINBILITA'		Contratti di locazione	si	Allegato 26
		Assegnazione della casa coniugale	No	

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

**I. 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	si			si
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	presente	17/07/2023		Si
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

**• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal [REDACTED] notaio in Perugia e riferite all'unità immobiliare sita in Fiumicino, località Palidoro, distinte al catasto urbano:

foglio 152 particella 282, sub 1, 511 509, 510, 502,503, 504, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 508,

foglio 152 particella 285;

foglio 152 particella 284;

distinte al catasto terreni:

foglio 152 particella 282 (ex27) - ente urbano su [REDACTED]

Pubblicazio

ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

folgio 152 particella 285 (ex 27) ente urbano mq. 36;  
folgio 152 particella 284(ex 27) ente urbano mq. 24;  
folgio 152 particella 283 (ex 27) sem. cl 3 ha 2 are 73 ca 83;

I dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile

<b>IPOTECHE:</b>
<p>Dal certificato notarile in atti si evince:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ipoteca volontaria n. 1967 del 27/03/2012<sup>o</sup> favore Banca di credito Cooperativo di roma – società Cooperativa con sede in Roma via Sardegna 129, contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) per euro 3.200.000,00 di cui euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione in garanzia di apertura credito, atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] notaio in Roma, in data 22/03/2012 rep. 13911/9110.</li> </ul>
<b>PIGNORAMENTI:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pignoramento immobiliare n. 22314 del 07/06/2023 in favore BCC NPLS 2020 con sede in conegliano (TV) contro [REDACTED]</li> <li>- Trascrizione di rettifica verbale di pignoramento immobili del 12/06/2023 ai n. 23068 di formalità;</li> <li>- Pignoramento immobiliare n. 23068 del 12/06/2023 in favore BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) [REDACTED] (RM), Pubblico ufficiale; ufficiale Giudiziaria di civitavecchia, in data 18/04/2023 rep 1158.</li> <li>- In rettifica alla formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Roma 2 il 07/06/2023 al n. 22314 del reg. particolare atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.</li> </ul>
<b>SEQUESTRI:</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b>
<b>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)</b>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	si (proprietaria dal 25/02/2002) successivo cessione quote del 17/05/2017
<b>PROVENIENZA (I. F.):</b>	
<p><b>Dal certificato notarile in atti si evince che:</b></p> <p>La certificazione prende in esame un arco temporale del ventennio antecedente la data del 17/07/2023 e fa riferimento a trascrizioni, iscrizioni e annotazioni di atti originari e derivati che si sono succeduti nel corso degli anni.</p> <p><b>Dal certificato notarile in atti si evince che:</b></p> <p>la [REDACTED] divenne proprietaria per la quota 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento, con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del [REDACTED] del 14/01/1994 repertorio 17641/8944, registrato a Anzio il 03/02/1994 al n. 121 serie IV (ALLEGATO N. 4)</p>	
<b>PROVENIENZA (I. F.):</b>	
<p><b>Dal certificato notarile in atti si evince che:</b></p> <p>la [REDACTED] divenne proprietaria per la quota 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento, con atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del [REDACTED] del 05/02/2002 repertorio 3715, trascritto presso l'agenzia del territorio-Servizi pubblicità immobiliare il 28/02/2002 al n. 5632 di formalità; (ALLEGATO N. 3)</p>	
<b>PROVENIENZA (I. F.):</b>	
Successivamente la [REDACTED] ripubblicazione o ripro	

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

in data 17/05/2017 con atto di cessione di quote a rogito del dott. [REDACTED] repertorio 37754/4941, registrato a Roma 6 il 12/06/2017 al n. 1354 I/T sono rimasti unici soci il signor [REDACTED] e la [REDACTED] (ALLEGATO N.2)

**Quesito 1.E)**

-e1 - Certificato di Stato Civile:

-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**

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

**Tipo** : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui: EDIFICIO N. 1 APPARTAMENTO INT 1

FUMICINO

LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642

Fabbricato 1 abitazione piano terra interno 1

UNITÀ AMBIENTALE

Soggiorno/angolo cottura

Mq 28.06

Camera Mq 10.92

bagno Mq 5.01

Mq 43.99

**TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE**

**Accessori dell'immobile**

**SUPERF. CALPESTABILE**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Planimetria All. n. 10 foto da 15 a 18

**CONFINI**

Particella 282 sub 1 su tre lati e sub 509

**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita
152	282	502	1	A/3	1	2.5	Totale: mq 53	€. 303,42
Escl. aree scoperte mq 53								

Indirizzo:

**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. pavimento in cotto rivestimento in monocottura. Pareti e soffitti tinteggiati.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Immobile risulta in buono stato di conservazione. pareti pitturate, copertura a [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato 1 abitazione piano terra interno 2								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>			<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
	Soggiorno/angolo cottura			Mq 22,40					
	Camera			Mq 10,92					
	bagno			Mq 3,59					
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>			Mq 36,91						
<b>Accessori dell'immobile</b>			<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>						
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>			Planimetria All. n. 10 foto da 19 a 21						
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 1 su due lati e sub 502 - 510									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	509	1	A/3	1	2.5	Totale: mq 43	€ 303,42	
							Escl. aree scoperte mq 43		
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, pavimento in cotto rivestimento in monocottura. Pareti e soffitti tinteggiati.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
Immobile risulta in buono stato di conservazione. pareti pitturate, copertura a tetto.									

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato 1 abitazione piano terra interno 3								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>			<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
	Soggiorno/angolo cottura			Mq 30,86					
	bagno			Mq 6,26					
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>			Mq 37,12						
<b>Accessori dell'immobile</b>			<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>						
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>			Planimetria All. n. 10 foto da 22 a 24						
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 1 su tre lati e sub 509									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	510	1	A/3	1	2.5	Totale: mq 44	€ 303,42	
							Escl. aree scoperte mq 44		
Indirizzo:									

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'immobile è in ristrutturazione sono da ultimare i pavimenti, i rivestimenti, l'impianto dell'angolo cottura, il bagno e le pitture.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Immobile risulta in buono stato di conservazione. pareti pitturate, copertura a tetto.

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato 1 abitazione piano primo interno 4								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>			<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
	Soggiorno/angolo cottura			Mq	30,86				
	camera			Mq	10,92				
	bagno			Mq	3,63				
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				Mq	45,41				
<b>Accessori dell'immobile</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Planimetria All. n. 10 foto da 31 al 34					
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 1 su tre lat. e sub 509									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	504	1	A/3	1	2.5	Totale: mq 44	€ 303.42	
							Escl. aree scoperte mq 44		
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. pavimento in cotto rivestimento in monocottura. Pareti e soffitti tinteggiati. Ingombro di materiale vario									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
Immobile risulta in buono stato di conservazione. pareti pitturate, copertura a tetto.									

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato 1 abitazione piano primo interno 5								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>			<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
	Soggiorno/angolo cottura			Mq	30,86				
	camera			Mq	10,92				
	bagno			Mq	3,63				
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				Mq	45,41				
<b>Accessori dell'immobile</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Planimetria All. n. 10 foto da 25 al 30		
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 504									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	503	1	A/3	1	2.5	Totale: mq 44 Escl. aree scoperte mq 44	€ 303.42	
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. pavimento in cotto rivestimento in monocottura. Pareti e soffitti tinteggiati									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
Immobile risulta in buono stato di conservazione. pareti pitturate, copertura a tetto.									

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato 2 abitazione piano terra interno 1								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	In ristrutturazione						Mq 41,39		
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							Mq 41,39		
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Planimetria All. n. 11 foto da 35 a 39		
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 1 su tre lati e sub 7									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	6	1	A/3	1	2.5	Totale: mq 55 Escl. aree scoperte mq 55	€ 303.42	
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile oggetto di ristrutturazione devono essere realizzati gli impianti, parte degli intonaci i pavimenti e i rivestimenti.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
Esternamente si presenta in buono stato di conservazione									

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato 2 abitazione piano terra interno 2								
<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
	In ristrutturazione			Mq 40,64					
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>									
Mq 40,64									
<b>Accessori dell'immobile</b>									
<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>									
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>									
Planimetria All. n. 11 foto da 40 a 42									
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 1 su tre lati e sub 6									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	7	1	A/3	1	2,5	Totale: mq 54	€ 303,42	
							Escl. aree scoperte mq 54		
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile oggetto di ristrutturazione devono essere realizzati gli impianti, parte degli intonaci i pavimenti e i rivestimenti.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
Esternamente si presenta in buono stato di conservazione									

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato 2 Cantina piano Seminterrato interno A								
<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
	Cantina			Mq 26,04					
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>									
Mq 26,04									
<b>Accessori dell'immobile</b>									
<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>									
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>									
Planimetria All. n. 11 foto da 43 a 46									
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 1									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	8	1	C/2	5	27	Totale: mq 35	€ 58,57	
							Escl. aree scoperte mq 35		
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione considerando essere una cantina piano seminterrato.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642							
PIANO/INTERNO	Fabbricato 3 abitazione piano terra interno 1							
	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE					
	Soggiorno/angolo cottura		Mq 26,13					
	Camera		Mq 10,72					
	bagno		Mq 3,72					
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>			<b>Mq 40,57</b>					
<b>Accessori dell'immobile</b>			<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			Planimetria All. n. 12 foto da 47 a 51					
<b>CONFINI</b>								
Particella 282 sub 1 su due lat' e sub 13 - 16								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita
152	282	12	1	A/3	1	3	Totale: mq 53 Escl. aree scoperte mq 53	€. 364.10
Indirizzo:								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, tranne per la camera da letto in quanto il pavimento in parquet risulta in parte rovinato e su una parete si evidenzia tracce di umidità. pavimento in cotto rivestimento in monocottura.								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Esternamente si presenta in buono stato di conservazione								

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642							
PIANO/INTERNO	Fabbricato 3 - abitazione piano terra interno 2							
	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE					
	Soggiorno/angolo cottura		Mq 26,13					
	Camera		Mq 10,72					
	bagno		Mq 3,72					
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>			<b>Mq 40,57</b>					
<b>Accessori dell'immobile</b>			<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>					
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			Planimetria All. n. 12 foto da 52 a 55					
<b>CONFINI</b>								

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

Particella 282 sub 1 su due lati e sub 12 - 16									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	13	1	A/3	1	3	Totale: mq 53 Escl. aree scoperte mq 53	€ 364,10	
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione , pavimento in cotto rivestimento in monocottura.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
Esternamente si presenta in buono stato di conservazione									

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
COMUNE	FIUMICINO								
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
PIANO/INTERNO	Fabbricato 3 abitazione piano primo interno 3								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	Soggiorno/angolo cottura						Mq	26,13	
	Camera						Mq	10,72	
	bagno						Mq	3,72	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							Mq	40,57	
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE		
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Planimetria All. n. 12 foto da 56 a 61		
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 15									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	14	1	A/3	1	3	Totale: mq 53 Escl. aree scoperte mq 53	€ 426,08	
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. pavimento in cotto rivestimento in monocottura.									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
Esternamente si presenta in buono stato di conservazione									

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
COMUNE	FIUMICINO								
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
PIANO/INTERNO	Fabbricato 3 abitazione piano primo interno 4								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

	Soggiorno/angolo cottura	Mq	26,13					
	Camera	Mq	10,72					
	bagno	Mq	3,72					
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq	40,57					
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE						
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Planimetria All. n. 12 foto da 62 a 65						
<b>CONFINI</b>								
Particella 282 sub 14								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita
152	282	15	1	A/3	1	3	Totale: mq 52 Escl. aree scoperte mq 52	€ 426,08
Indirizzo:								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>				L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. pavimento in cotto rivestimento in monocottura.				
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>				Esternamente si presenta in buono stato di conservazione				

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobilie</b>	<b>Tipo</b> - ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO - VIA CASTEL CAMPANILE 642								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato 3 autorimessa piano terra interno A								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>							
	Locale autorimessa	Mq 63,79							
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 63,79							
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE							
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Planimetria All. n. 12 foto da 66 a 74							
<b>CONFINI</b>									
Particella 282 sub 1 su tre lati e sub. 12-13									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	16	1	C/6	12	60	Totale: mq 72 Escl. aree scoperte mq 72	€ 241,70	
Indirizzo:									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
L'immobile oggetto di ristrutturazione sono state apportate divisioni interne, realizzazione di un bagno, i tre locali realizzati a seguito delle divisioni vengono usati come magazzino.									
L'accesso agli atti, effettuati al comune di fiumicino, non hanno evidenziato la presenza di pratiche edilizie per le trasformazioni delle opere sopra citate.									
locali ingombro da materiali di ogni genere.									

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

All'interno del sottoscala risulta realizzato un quadro elettrico condominiale.  
Mentre adiacente parete esterna lato ovest risulta realizzata una tettoia a protezione della caldaia condominiale, anche per questo non risultano presentate autorizzazioni comunali.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Esternamente si presenta in buono stato di conservazione

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:	
COMUNE	FIUMICINO	
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO VIA CASTEL CAMPANILE 642	
PIANO/INTERNO	Fabbricato 4 agriturismo piano terra, primo	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Piano terra	-
	Sala da Pranzo	Mq 114,00
	Disimpegno	Mq 38,97
	Cucina	Mq 27,66
	Anti bagno	Mq 8,88
	Bagno 1	Mq 3,58
	Bagno 2	Mq 2,86
	Magazzino	Mq 15,49
	Spogliatoio	Mq 10,67
	W.c.	Mq 4,49
	Ingresso	Mq 4,86
	Piano primo	-
	Disimpegno	Mq 7,80
	Camera 1	Mq 13,11
	Bagno 1	Mq 2,93
	Camera 2	Mq 16,42
	Bagno 2	Mq 3,58
	Camera 3	Mq 12,95
	Bagno 3	Mq 2,83
	Camera 4	Mq 19,22
	Bagno 4	Mq 3,58
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>Mq 313,88</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Portico piano terra	Mq 50,00
	Balcone piano primo	Mq 49,00
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Planimetria All. n. 13 foto d. 179 p. 106	
<b>CONFINI</b>	Particella 282 sub 1 su quattro lati	
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>		

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita
152	282	508	1	D/10				€. 7002.00

Inirizzo:

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Composto da un piano terra dove si trova il ristorante con i servizi e un piano primo con entrata indipendente composto da 4 camere con bagno. Il tutto in buono stato di conservazione. pavimentazione in monocottura, pareti tinteggiate.  
Sia la cucina, la sala pranzo e le camere sono complete di suppellettili come si evidenzia nelle foto allegate.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Esternamente si presenta in buono stato di conservazione

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
COMUNE	FIUMICINO								
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO VIA CASTEL CAMPANILE 642								
PIANO/INTERNO	Fabbricato 5 abitazione piano terra, primo interno 1								
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE							
	Soggiorno/angolo cottura	Mq	22,70						
	soppalco	Mq	14,13						
	bagno	Mq	3,79						
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq	40,49						
<b>Accessori dell'immobile</b>	SUPERF. CALPESTABILE								

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Planimetria All. n. 14 foto da 107 a 114

**CONFINI**

Particella 282 sub 18

**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita
152	282	17	1	A/3	1	3	Totale: mq 57 Escl. aree scoperte mq 57	€. 364,10

Inirizzo:

**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. pavimentazione in monocottura, pareti tinteggiate. Ci sono diverse difformità con la planimetria catastale, risulta un ampliamento del soppalco. La superficie sopra calcolata non tiene conto dell'ampliamento.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Esternamente si presenta in buono stato di conservazione

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO VIA CASTEL CAMPANILE 642							

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

<b>PIANO/INTERNO</b>		Fabbricato 5 abitazione piano terra, primo interno 2							
<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>		SUPERF. CALPESTABILE							
		Soggiorno/angolo cottura		Mq		22,70			
		soppalco		Mq		14,13			
		bagno		Mq		3,79			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				Mq		40,49			
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE							
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Planimetria All. n. 14 foto da 115 a 121							
<b>CONFINI</b>		Particella 282 sub 17							
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	18	1	A/3	1	3	Totale: mq 56	€. 364,10	
							Escl. aree scoperte mq 56		
<b>Indirizzo:</b>									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>		L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, pavimentazione in monocottura, pareti tinteggiate. Ci sono diverse difformità con la planimetria catastale, risulta un ampliamento del soppalco. La superficie sopra calcolata non tiene conto dell'ampliamento.							
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>		L'immobile si presenta in buono stato di conservazione							

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:								
<b>COMUNE</b>	FIUMICINO								
<b>VIA / CIVICO</b>	LOCALITA' PALIDORO VIA CASTEL CAMPANILE 642								
<b>PIANO/INTERNO</b>	Fabbricato n. 6 Deposito piano terra								
<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	Deposito							SUPERF. CALPESTABILE	
								Mq 16,62	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								Mq 16,62	
<b>Accessori dell'immobile</b>	SUPERF. CALPESTABILE								
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Planimetria All. n. 15 - All. 9 foto da 122 a 125								
<b>CONFINI</b>	Particella 282 sub 1								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	rendita	
152	282	19	1	G/2	6	32	Totale: mq 39	€. 80,98	
							Escl. aree scoperte mq 39		
<b>Indirizzo:</b>									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>		L'immobile in cattivo stato di manutenzione. Dalle verifiche con la planimetria catastale la tettoia e quindi si è riscontrato una difformità tra il censimento catastale e la realtà. La superficie sopra							

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

indicata non considera la superficie a tettoia.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile in cattivo stato di manutenzione.

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO VIA CASTEL CAMPANILE 642							
PIANO/INTERNO	Fabbricato n. 8 piano terra demolito							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
							0.00	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>								
						SUPERF. CALPESTABILE		
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>								
						foto da 127		
<b>CONFINI</b>								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist. mq	Sup. catastale	rendita
152	285		1	C6	12	31		€ 124,80
Indirizzo:								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
Manufatto risulta demolito. Deve essere fatta variazione catastale								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO VIA CASTEL CAMPANILE 642							
PIANO/INTERNO	Fabbricato n. 7 magazzino piano terra demolito							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>								
						SUPERF. CALPESTABILE		
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>								
						foto da 126		
<b>CONFINI</b>								

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist. mq	Sup. catastale	rendita
152	284		1	C2	07	19		€ 55,90
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Manufatto risulta demolito. Deve essere fatta variazione catastale								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ex casale agricolo formato da più edifici composti da diverse unità immobiliari tra cui:							
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO VIA CASTEL CAMPANILE 642							
PIANO/INTERNO	Forno in muratura area BCNC insieme alla corte							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
		0.00						
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>								
SUPERF. CALPESTABILE								
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								
Planimetria All. n. 16 foto da 128 a 130								
CONFINI								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist. mq	Sup. catastale	rendita
152	282	1						
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

**Tipo** : TERRENI

COMUNE	FIUMICINO
VIA / CIVICO	LOCALITA' PALIDORO VIA CASTEL CAMPANILE 642

Pubblicazione o riproduzione

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

TIPO CULTURA

TOTALE SUPERFICIE Mq 32.775,00

SERVITU'

la particella 283 di mq 27.383,00 oggetto di pignoramento racchiude anche le particelle 26, 29, 30 e 31 da atto di pignoramento e dalla certificazione notarile non sono oggetto di esecuzione immobiliare anche se la proprietà, da visure catastali e da atto di acquisto iniziale è la MYRTOS- SOCIETA' FORESTALE IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ROSSANA MARZIALETTI, di conseguenza per poter accedere ai lotti sopra indicati, che non sono oggetto di pignoramento, secondo il parere dello scrivente si deve indicare questa anomalia e forse costituire una servitù di passaggio per la particella 283 oggetto di esecuzione immobiliare. (Allegato n. 28)

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola/allegato

CONFINI

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE ....

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
152	284		Ente urbano	24	-	-
152	285		Ente urbano	36	-	-
152	282		Ente urbano	5.332	-	-
152	283		Seminativo 3	27.383	219,77	106,07

Indirizzo:

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Il terreno è situato nel Comune di Fiumicino, fuoci dal centro abitato in zona prettamente agricola, zona tra Palidoro e Tragliatella

L'area in oggetto risulta recintata in parte.  
cancello di ingresso su viale Castel Campanile 642  
terreno in gran parte collinare/pianeggiante.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

**Quesito 2.B)**

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

Immobile soggetto a IVA

Immobile ...

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

I dati indicati nel pignoramento e la descrizione attuale del bene sono conformi e quindi i dati del pignoramento consentono l'identificazione del bene tuttavia sono state trovate delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi per questo si rimanda al capitolo 4.

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

-a/:

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

-a2:

-a3:

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

Si rende necessario aggiornamento vedi capitolo 4E

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Si è acquisito l'estratto di mappa catastale Allegato n 19.

Immobile ...

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

*Strumento urbanistico comunale:*

P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale N. 162 del 31/03/06

**Quesito 4.B) - CDU**

*Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*

dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Fiumicino in data 03/05/2024 (ALLEGATO N. 5) l'area in oggetto risulta avere la seguente destinazione:

.come da P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale N. 162 del 31/03/06 la destinazione risulta in:  
zona E

sottozona E 2 zone agricole in territorio collinare

VINCOLI:

- l'area è soggetta ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art 134 c.1 lett a), b), c) del d.lgs 42/04 come riportato nelle tavole A- B del PTPR approvato (DCR n. 5 del 21/04/2021); vedi cda (ALLEGATO N 5)

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

*Regolarità edilizia:*

- Fabbricati realizzati ante 34 perizia allegata alle pratiche edilizie (ALLEGATO N 6)
- C.I.L. protocollo 87374 del 24/11/2011 fabbricato n. 3 (ALLEGATO N 7)
- D.I.A. protocollo 20585 del 14/03/2013 fabbricato n. 1 (ALLEGATO N 8)
- P.D.C. In sanatoria n. 86/2012 del 16/05/2012 fabbricato n. 1 (ALLEGATO N 21)
- D.I.A. protocollo 52557 del 24/06/2010 fabbricato n. 1 (ALLEGATO N 34)

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

- D.I.A. protocollo 37636 del 05/05/2011 variante fabbricato n. 4 (ALLEGATO N 24)
- D.I.A. protocollo 79728 del 25/10/2011 (portico) fabbricato n. 4 (ALLEGATO N 24 )
- Progetto smaltimento acque reflue (ALLEGATO N 22)
- Agibilità fabbricato n. 4 (ALLEGATO N 23)

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

Risulta rilasciato dal comune di Fiumicino l'agibilità per attività connessa alla conduzione agricola per il fabbricato n. 4, certificato n. 25/AG/15 (ALLEGATO N 23) per l'immobile censito al catasto al foglio 152 particella 282 sub 508 (agriturismo), per gli altri immobili non risultano rilasciata agibilità.

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

**PREMESSA:** dall'accesso agli atti presso il comune di Fiumicino è stata riscontrata la presentazione di diverse pratiche edilizie, (come si evince nel capitolo 4c titoli edilizi). Va tenuto presente che il comune di Fiumicino ha avuto diverse difficoltà di trovare la documentazione edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare visto che la richiesta di accesso agli atti è stata effettuata per nominativo della proprietà, la località / dati catastali e non per protocollo di presentazione pratiche e/o per n. di pd/licenza edilizia e quant'altro, questo perché nella documentazione presentata in tribunale, dalle parti, non sono riportate in nessun documento.

Visto che l'oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta essere un piccolo borgo formato da più edifici i quali composti da diverse unità immobiliari, il sottoscritto per una migliore rappresentazione della perizia ha elaborato una planimetria numerando i fabbricati (ALLEGATO N. 1) in modo da rendere facile la lettura della perizia quando si indica un immobile.

Dall'accesso agli atti richiesto il comune di Fiumicino ha fornito documentazione urbanistica per i fabbricati indicati con il numero 1, 3 e 4.

Si riscontra che nei fascicoli presentati non risulta la presentazione del fine lavori delle scia/dia/cila presentati per i fabbricati 1 e 3.

Mentre per il fabbricato n. 1 le pratiche edilizie sono complete con la presentazione del fine lavori e rilascio dell'agibilità.

nelle pratiche sopra citate si è riscontrato la presenza della perizia giurata dal geometra [REDACTED] (allegato n. 6) presso il tribunale di Roma il giorno 25/11/2002, nella quale il tecnico ha accertato che gli immobili, oggetto dell'esecuzione immobiliare, sono stato realizzati ante 1931.

Nella perizia giurata il tecnico ha allegato la foto aerea della RAF del 31/05/1944 e allega la dichiarazione effettuata in data 20/12/2002 prot. 1069962 con la quale l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma dichiara la corrispondenza delle mappe del Censito catasto pontificio e i mappali n. 27 e 137 (ex particella 13).

Il sottoscritto ha preso in esame la mappa d'impianto catastale del foglio 152 in vigore dal 1947 e ha constatato che i fabbricati oggetto di perizia erano già inseriti in mappa (ALLEGATO N. 20), oltretutto anche il comune di Fiumicino all'interno del permesso di costruire n. 86/2012 indica il fabbricato oggetto del permesso ante 1934.

Nell'accesso agli atti, nelle varie documentazioni presentate, si è riscontrato la presenza del progetto e l'autorizzazione di un impianto di subirrigazione delle acque reflue domestiche, dimensionato per un totale di n. 31 abitanti equivalenti. L'autorizzazione deve essere rinnovata ogni 4 anni e l'ultimo rinnovo risulta rilasciato dal comune di Fiumicino in data 22/11/2022 con autorizzazione n. 463.

Si fa presente che risulta realizzato un impianto con caldaia condominiale a ridosso su una parete esterna del fabbricato n. 3 e un serbatoio interrato nell'area cortilizia dei fabbricati per la distribuzione di gas (vedi allegato n. 10 foto 131 a 134).

**Difformità edilizie, sanabilità e costi FABBRICATO N. 1 planimetria allegato n. 10 - allegato n. 9 foto da 10 a 34**

il fabbricato n. 1 risulta composto da 3 appartamenti posti al piano terra con accesso da corte stessa proprietà e due appartamenti posti al piano primo con accesso da una scala comune.

Per il fabbricato n. 1 dalla documentazione acquisita presso il comune di Fiumicino si riscontrano i dati seguenti:

- il fabbricato n. 1 in data 29/05/2009 è stato sequestrato dall'autorità giudiziaria per la realizzazione di abusi edilizi.

- A seguito del rilascio del permesso a costruire in data 04/06/2011 n. 04/06/2011 del 16/05/2012 e quindi del verbale di dissequestro del 03/07/2012 gli abusi edilizi venivano sanati.

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

- A seguire per il fabbricato è stata presentata una Denuncia di inizio attività in data 14/03/2013 al protocollo 20585, per l'esecuzione di un frazionamento da una a due unità immobiliari residenziali poste al piano terra e completamento degli appartamenti posti al piano primo.

Si riscontra che gli appartamenti posti al piano terra interno 1 e 2 e l'appartamento posto al piano primo interno 4 e 5 sono completati e conformi al progetto presentato mentre l'appartamento posto al piano terra interno 3 risulta non ultimato, (mancanza di tramezzature, pavimenti e rivestimenti). La tramezzatura del locale bagno risulta diversa dal progetto presentato.

Si fa presente che in data 13/04/2016 al protocollo 34479 la proprietà ha presentato una proroga dei lavori in quanto a quella data non ultimati.

Dalla documentazione acquisita dal comune non risulta presentato il fine lavori anche se in data 10/04/2018 ai protocolli RM0156319 e RM0156318 sono state presentate presso l'Agenzia delle Entrate le variazioni catastali di tutte e cinque gli appartamenti.

Nella pratica edilizia non sono non risultano presentate le certificazioni degli impianti.

Difformità edilizie: vedi planimetria allegato n. 10

Si riscontra che gli appartamenti posti al piano terra interno 1 e 2 e l'appartamento posto al piano primo interno 4 e 5 sono completati e conformi al progetto presentato mentre l'appartamento posto al piano terra interno 3 risulta non ultimato, (mancanza di tramezzature, pavimenti e rivestimenti). La tramezzatura del locale bagno risulta diversa dal progetto presentato e dalla planimetria catastale agli atti.

Sanabilità:

visto che non è stato presentato il fine lavori della DIA del 14/03/2013 al protocollo 20585 per concludere la parte urbanistica edilizia deve essere presentata una scia a completamento ultimare l'interno 3, fare la verifica degli impianti se sono a norma e presentare il fine lavori.

Costi:

1) presentazione pratica edilizia scia a completamento	€. 2.000,00
2) diritti comunali e sanzioni	€. 1.150,00
3) verifica impianti e eventuale certificato conformità	€. 3.000,00
4) completamento interno 3	€. 10.000,00
5) variazione catastale int 3	€. 500,00

*Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)*

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi FABBRICATO N. 2 planimetria allegato n. 11- allegato n. 9 foto da 35 a 46**

il fabbricato n. 2 risulta composto da 2 appartamenti, int 1 e int. 2, posti al piano terra con accesso da corte stessa proprietà e una locale cantina posto al piano interrato avente accesso da corte stessa proprietà.

Esternamente il fabbricato risulta rifinito e in buono stato di conservazione.

Esito dell'accesso agli atti: per questo fabbricato non sono state trovate pratiche edilizie presentate.

Come sopra già indicato il fabbricato come gli altri del complesso risultano realizzati antecedente al 1934.

Gli immobili indicati sono stati costituiti al catasto urbano della provincia di Roma in data 26/07/2007.

Non avendo trovato pratiche edilizie presentate per la verifica delle difformità si prende in considerazione le planimetrie catastali allegate alla presente (ALLEGATO N. 17)

Dai sopralluoghi effettuati i due appartamenti risultano in ristrutturazione. Sono state apportate delle modifiche interne delle tramezzature e effettuate delle demolizioni di tramezzature (vedi planimetria dello stato dei luoghi (allegato n. 11).

Sono da ultimare per tutti e due gli appartamenti le tramezzature e divisorio, parte degli intonaci, parte degli impianti, pavimenti, rivestimenti, pitture, porte e alcuni infissi.

Per quanto riguarda il locale cantina non ci sono difformità rispetto alla planimetria presentata agli atti.

Difformità edilizie: vedi planimetria stato dei luoghi allegato n. 10 e planimetria catastale (ALLEGATO N. 17)

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023**

Si riscontra che il comune di Fiumicino non ha trovato pratiche edilizie per la ristrutturazione.

Dai sopralluoghi effettuati i due appartamenti risultano in ristrutturazione. Sono state apportate delle modifiche interne delle tramezzature e effettuate delle demolizioni di tramezzature.

**Sanabilità:**

visto che non è stato presentato nessun titolo edilizio per continuare i lavori di ristrutturazione può essere presentata presso il comune di Fiumicino una scia in sanatoria

**Costi:**

6) presentazione pratica edilizia scia a completamento	€. 2.000,00
7) diritti comunali e sanzioni	€. 1.150,00
8) completamento lavori interno 1 e int. 2	€. 18.000,00
9) variazione catastale int 3	€. 1000,00

**Differmità edilizie, sanabilità e costi FABBRICATO N. 3 planimetria allegato n. 12 - allegato n. 9 foto da 47 a 76**

il fabbricato n. 3 risulta composto da 2 appartamenti e un locale autorimessa posti al piano terra con accesso da corte stessa proprietà e due appartamenti posti al piano primo con accesso da una scala comune esterna.

Per il fabbricato n. 3 dalla documentazione acquisita presso il comune di Fiumicino si riscontra quanto segue:

- in data 28/11/2011 al protocollo 87374 è stata presentata una comunicazione di inizio attività presso il comune di Fiumicino per demolizione ricostruzione tramezzatura interna non portante per diversa distribuzione interna con rifacimento di tutti gli impianti, pavimenti, rivestimenti e pitture.

La ristrutturazione riguardava solamente i quattro appartamenti.

Dalla documentazione acquisita dal comune non risulta presentato il fine lavori anche se in data 04/04/2012 ai protocolli RM 0379476 sono state presentate presso l'Agenzia delle Entrate le variazioni catastali di tutte e quattro gli appartamenti.

Nella pratica edilizia non risultano presentate le certificazioni degli impianti.

**Differmità edilizie:** vedi planimetria allegato n. 12

Si riscontra che i quattro appartamenti sono conformi al progetto presentato in data 28/11/2011 al protocollo 87374 e planimetrie catastali sopra citate mentre si evidenziano delle difformità del locale autorimessa.

Prendendo in considerazione la planimetria catastale del locale posto al piano terra con destinazione autorimessa si evidenziano delle difformità con lo stato attuale (vedere planimetria allegato n. 12).

Le difformità riguardano:

- 1) realizzazione pareti divisorie formanti 3 locali e un disimpegno;
- 2) zona sottostante vano scala realizzazione di un locale wc;
- 3) zona sottostante vano scala realizzazione di un locale tecnico dove è stato alloggiato il quadro elettrico generale;
- 4) adiacente parete esterna lato ovest del fabbricato n. 3, risulta realizzata una tettoia a protezione della caldaia condominiale;

**Sanabilità:**

visto che non è stato presentato il fine lavori della Cila del 28/11/2011 al protocollo 87374, per concludere la parte urbanistica edilizia dei quattro appartamenti deve essere presentata una scia a completamento, verificare che gli impianti sono stati realizzati tenendo conto delle normative attuali e/o del periodo che sono stati eseguiti e presentare il fine lavori.

Per il locale autorimessa vista la destinazione devono essere ripristinate le difformità interne realizzate.

**Costi:**

1) presentazione pratica edilizia scia a completamento	€. 2.000,00
2) diritti comunali e sanzioni	€. 1.150,00
3) verifica impianti e eventuale certificato conformità	€. 3.000,00
4) ripristino stato dei luoghi locale autorimessa	€. 300,00

**Publicazio**

**ripubblicazione o ripro**

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

**Difformità edilizie, sanabilità e costi FABBRICATO N. 4 planimetria allegato n. 13 - allegato n. 9 foto da 77 a 106**

il fabbricato n. 4, a destinazione agriturismo, risulta composto da un ristorante posto al piano terra e 4 camere con bagno poste al piano primo di cui due accedono ad un ampio terrazzo.

Il ristorante è formato da un'ampia sala da pranzo, un atrio, un antibagno con due wc, sala cucina, un magazzino, un spogliatoio con bagno, un ampio portico esterno il tutto con accessi da corte stessa proprietà.

Le quattro camere con bagno poste al piano primo accedono da un vano scala interno che ci si accede a sua volta da corte stessa proprietà.

Il fabbricato risulta ristrutturato di recente sia all'interno che all'esterno.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Fiumicino si è riscontrato quanto segue:

- 1) presentata Denuncia di Inizio attività in data 24/06/2010 al protocollo 52557 per opere edili interne per l'adeguamento degli immobili all'utilizzo come AGRITURISMO ai sensi della legge regionale 02 novembre 2006 n. 14 art 18 e smi.  
le opere edili indicate nella D.I.A.: lavorazioni di demolizione di tramezzature ed esecuzione di nuove tramezzature, diversa distribuzione spazi interni, apertura vani porte esistenti, demolizione e rifacimento pavimenti e rivestimenti, rifacimento di tutti gli impianti, revisione tetto di copertura, impianto fotovoltaico, impianto solare per acqua calda.
- 2) presentata Denuncia di Inizio attività in data 05/05/2011 al protocollo 37636, in variante alla Denuncia di Inizio attività in data 24/06/2010 al protocollo 52557 per l'esecuzione di opere interne (demolizione di tramezzature ed esecuzione di nuove tramezzature, diversa distribuzione spazi interni, apertura vani porte esistenti, demolizione e rifacimento pavimenti e rivestimenti, rifacimento di tutti gli impianti, revisione tetto di copertura.
- 3) In data 13/08/2015 al protocollo 67698 veniva presentato al comune di Fiumicino il certificato di collaudo finale per la D.I.A. sopra citate a firma della proprietà e del Direttore lavori.
- 4) presentata Denuncia di Inizio attività in data 25/10/2011 al protocollo 79728, per la realizzazione di un portico in muratura al piano terra e di due balconi al piano primo. Per questo intervento è stata ritirata autorizzazione paesaggistica n. 296 del 20/09/2011.
- 5) In data 13/08/2015 al protocollo 67698 veniva presentato al comune di Fiumicino il certificato di collaudo finale per la D.I.A. sopra citata a firma della proprietà e del Direttore lavori.
- 6) Che in data 24/04/2015 il comune di Fiumicino ha rilasciato certificato Agibilità n. 25/AG/15 relativamente all'immobile distinto al catasto al foglio 152, particella 282, sub 508 per la destinazione d'uso di attività connessa alla conduzione agricola.

Difformità edilizie: vedi planimetria allegato n. 13

- La vetrata realizzata all'ingresso del ristorante risulta non conforme ai progetti e alla planimetria catastale. La chiusura della vetrata comporta un aumento della volumetria. L'attuale ingresso è un portico aperto.
- Da grafici allegati nelle dia sopra citate, il pavimento dell'ingresso risulta rialzato e portato alla stessa quota del pavimento della cucina e della sala ristorante;
- Dagli stessi grafici e nella planimetria catastale nell'ingresso sono disegnati la rampa disabile che accede al bagno per disabili e un locale magazzino, entrambi non sono presenti sul posto.
- Le dia presentate nel progetto e nelle domande prevedevano la realizzazione di un impianto fotovoltaico e un impianto solare per l'acqua calda ma entrambi gli impianti non risultano realizzati.

Sanabilità:

- la vetrata posta all'ingresso deve essere smontata in quanto con la chiusura crea un aumento della volumetria la quale non è sanabile
- per la rampa disabile e il magazzino demolito può essere presentata una scia in sanatoria

Costi:

- 1) presentazione pratica edilizia scia in sanatoria
- 2) diritti comunali e sanzioni
- 3) variazione catastale categoria speciale

€. 2.000,00  
€. 1.000,00  
€. 1.500,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

**Difformità edilizie, sanabilità e costi FABBRICATO N. 5 planimetria allegato n. 14- allegato n. 9 foto da 107 a 121**

Il fabbricato n. 5 risulta composto da 2 appartamenti, int 1 e int. 2, posti al piano terra entrambi soppalcati, entrate indipendenti, con accesso da corte stessa proprietà.

Esternamente il fabbricato risulta rifinito e in buono stato di conservazione.

Esito dell'accesso agli atti: per questo fabbricato non sono state trovate pratiche edilizie presentate.

Come sopra già indicato il fabbricato come gli altri del complesso risultano realizzati antecedente al 1934.

Gli immobili indicati sono stati costituiti al catasto urbano della provincia di Roma in data 26/06/2007 al prot. RM0783411.

Non avendo trovato pratiche edilizie presentate per la verifica delle difformità si prende in considerazione le planimetrie catastali allegata alla presente (ALLEGATO N. 17)

Dai sopralluoghi effettuati i due appartamenti risultano ultimati e ristrutturati di recente.

Sono state apportate delle modifiche interne con la demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature e quindi lo spostamento dei bagni e dell'angolo cottura;

la scala di collegamento con il soppalco è stata realizzata in una posizione diversa da quella indicata nelle planimetrie catastali;

il soppalco è stato ampliato;

Difformità edilizie: vedi planimetria stato dei luoghi allegato n. 11 e planimetria catastale (ALLEGATO N. 17)

Si riscontra che il comune di Fiumicino non ha trovato pratiche edilizie per la ristrutturazione che è stata eseguita.

Sono state apportate delle modifiche interne con la demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature e quindi lo spostamento dei bagni e dell'angolo cottura;

la scala di collegamento con il soppalco è stata realizzata in una posizione diversa da quella indicata nelle planimetrie catastali;

il soppalco è stato ampliato e sono state ricavate due locali per ogni u.i.;

Sanabilità:

visto che non è stato presentato nessun titolo edilizio e considerando le difformità con le planimetrie catastali potrebbe essere presentata presso il comune di Fiumicino una scia in sanatoria fatta eccezione per l'ampliamento del soppalco che deve essere ripristinato.

Costi:

1) presentazione pratica edilizia scia a completamento int 1 e 2	€.	6.000,00
2) diritti comunali e sanzioni	€.	3.000,00
3) variazione catastale int 1 e 2	€.	1000,00
4) ripristino soppalco int 1 e 2	€.	10.000,00

**Difformità edilizie, sanabilità e costi FABBRICATO N. 6 planimetria allegato n. 15 - allegato n. 9 foto da 122 a 125**

Il fabbricato n. 6 risulta composto da 2 due depositi e una tettoia con accesso da corte stessa proprietà.

Esternamente e internamente il manufatto risulta rifinito cattivo stato di conservazione.

Esito dell'accesso agli atti: per questo manufatto non sono state trovate pratiche edilizie presentate.

Come sopra già indicato, come per gli altri fabbricati rientra tra quelli realizzati antecedente al 1934.

Non avendo trovato pratiche edilizie presentate, per la verifica delle difformità, si prende in considerazione la planimetria catastale allegata alla presente (ALLEGATO N. 17)

Il manufatto è stato costituito al catasto urbano della provincia di Roma in data 26/06/2007 al prot. RM0783411 e nella planimetria catastale viene censito un locale deposito.

Difformità edilizie: vedi planimetria stato dei luoghi allegato n. 13 e planimetria catastale (ALLEGATO N. 17)

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Si riscontrano delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi tra cui:

- 1) la tettoia nella planimetria catastale non è riportata.
- 2) La planimetria catastale è formata da un'unica entrata e all'interno ci sono due ambienti mentre lo stato attuale il manufatto è composto da due locali deposito con accesso separato.

Sanabilità:

visto che non risulta alcun titolo edilizio presentato per la realizzazione della tettoia e della diversa distribuzione del deposito secondo il mio parere la tettoia deve essere demolita mentre per il locale si può presentare una scia in sanatoria per le difformità.

Costi:

- |   |    |          |
|---|----|----------|
| 1) presentazione pratica edilizia scia in sanatoria | €. | 2.000,00 |
| 2) diritti e sanzioni                               | €. | 1250,00  |
| 3) variazione catastale                             | €. | 800,00   |
| 4) demolizione tettoia                              | €. | 7.000,00 |

**Difformità edilizie, sanabilità e costi FABBRICATO N. 7 planimetria catastale - allegato n. 9 foto 126**

Il fabbricato n. 7 risulta demolito.

Nella planimetria catastale, presentata al catasto urbano della provincia di Roma in data 26/06/2007 al prot. RM0783411, si riscontra che il manufatto era un magazzino (ALLEGATO N. 17)

Prima di poter mettere all'asta l'immobile nel suo complesso occorre presentare la demolizione al catasto di Roma e censire la particella 284 come area urbana F1.

Sanabilità: immobile demolito

Costi:

- |   |    |          |
|---|----|----------|
| 1) presentazione tipo mappale per demolizione                     | €. | 1.000,00 |
| 2) variazione catastale in demolizione e costituzione area urbana | €. | 400,00   |
| 3) diritti catastali  | €. | 200,00   |

**Difformità edilizie, sanabilità e costi FABBRICATO N. 8 planimetria catastale - allegato n. 9 foto 127**

Il fabbricato n. 8 risulta demolito.

Nella planimetria catastale, presentata al catasto urbano della provincia di Roma in data 26/06/2007 al prot. RM0783411, si riscontra che il manufatto era un'autorimessa (ALLEGATO N. 17)

Prima di poter mettere all'asta l'immobile nel suo complesso occorre presentare la demolizione al catasto di Roma e censire la particella 285 come area urbana F1.

Sanabilità: immobile demolito

Costi:

- |   |    |          |
|---|----|----------|
| 1) presentazione tipo mappale per demolizione | €. | 1.000,00 |
|---|----|----------|

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

2) variazione catastale in demolizione e costituzione area urbana	€. 400,00
3) diritti catastali	€. 200,00

**Difformità edilizie, sanabilità e costi FORNO - allegato n. 9 foto 128 A 130**

Il forno censito insieme alla corte al foglio 152 particella con il sub 1 risulta all'interno del Bene Comune non censibile.

Realizzato in muratura con copertura a tetto.  
Risulta come gli altri fabbricati ante 1934.

Sanabilità:

Costi:

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 5.A) - Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		
<i>Vincolo storico:</i>		
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		

**Quesito 5.B) - Oneri condominiali**

*Spese fisse di gestione o manutenzione: NO CONDOMINIO*

*Spese straordinarie già deliberate:*

*Spese condominiali:*

*Altro:*

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

Dalle verifiche effettuate presso il comune di Fiumicino non ci sono usi civici

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) - Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile...		Due appartamenti risultano occupati senza titolo
Immobile...		

**Quesito 6.B) - Possesso dell'immobile**

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento

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

Descrizione:

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione	Si 19/04/2023		si	

**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**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Tutto il complesso		tutti	1/1	Atto compravendita e atti societari

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: vista la natura degli immobili, le aree e i servizi in comune, sia più conveniente vendere in un unico lotto.

Lotto 1:

Lotto 2:

Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: vista la natura degli immobili, le aree e i servizi in comune, sia più conveniente vendere in un unico lotto.

Più lotti:

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- Superficie commerciale (la presente scheda deve essere compilata per tutti i beni immobili pignorati)

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>Fabbricato n. 1</b> Appartamento piano T int.1 Foglio152 part. 282 sub 502		<b>Sup. lorda (mq)</b> mq 52,56	<b>Raggiungimento (DPRn138/1998)</b> 100% muri perimetrali 50% muri confinanti	<b>Sup. raggiuagliata</b> mq 52,56
<b>Accessori</b>	(Balcone.....)			mq
	(Cantina.....)			
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 52,56</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<p><i>Descrizione metodo: visto la particolarità dell'immobile oggetto di stima non avendo trovato comparabili in zona e zone limitrofe il sottoscritto ha proceduto con il metodo di stime sintetiche che consistono nella determinazione del più probabile valore di mercato in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le aggiunte e detrazioni del caso.</i></p> <p><i>E' stato necessario fare una suddivisione dei cespiti di valore noto per porre l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche del bene. Una volta fatta questa prima selezione, perfezionando il paragone si sono esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato.</i></p> <p><i>Per la determinazione del bene hanno pesato in maniera importante sia la servitù che dovrà essere inserita a favore dei lotti che non sono oggetto dell'esecuzione immobiliare, come sopra indicato sia per le problematiche relative agli abusi</i></p> <p><i>Visto quanto sopra citato il sottoscritto ha proceduto con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per immobili similari e sul prezzo per unità di superficie €/mq, comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e i dati dell'archivio dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, da adeguare alle particolarità del bene oggetto di stima.</i></p> <p><i>Le tabelle OMI relative alla zona extraurbana/zona rurale del comune di Fiumicino non ha prodotto nessun risultato quindi si è proceduto alla ricerca di tabelle OMI di zona in zone limitrofe e si è preso in esame la tabella OMI comune di Fiumicino fascia/zona suburbana Maccarese (viale Castel san Giorgio), zona ES e la tabella OMI comune di Roma fascia/zona suburbana Tragliatella codice zona E160 (ALLEGATO N 25), effettuando una media tra i valori di mercato indicati per abitazione di tipo economica.</i></p> <p><i>Il sottoscritto, come sopra indicato ha acquisito anche informazioni tramite agenzie immobiliari, pubblicità di vendite simili e quant'altro.</i></p> <p><i>Il valore medio terrà conto anche dell'area di corte di proprietà e oggetto di esecuzione immobiliare, comprensivo della sistemazione esterna, come i vialetti, le alberature esistenti e quant'altro.</i></p>				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
Appartamento piano T int.1 Foglio152 part. 282 sub 502	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.700	<b>€/mq 1560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq -	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo:</i>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Appartamento	52,56	1560,00	€ 81.993,60	
Valore di Mercato in cifra tonda			€	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -</b>				
Immobile ... - Appartamento, ecc.				
Costo Regularizzazione abuso			€ 6.150,00/5= € 1.230,00*	

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto n. 1 Fabbricato n. 1</b> Appartamento piano T int.1 Foglio152 part. 282 sub 502	<b>€ 80.763,60</b>	<b>Euro00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

<b>Fabbricato 1</b> Appartamento piano T int.2 Foglio152 part. 282 sub 509	<b>Sup. lorda (mq)</b> mq 43,62	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b> 100% muri perimetrali 50% muri confinanti	<b>Sup. ragguagliata</b> mq 43,62
<b>Accessori</b>	(Balcone.....)		mq
	(Cantina.....)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 43,62</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte			
<b>Tipologia immobile</b>	<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
Appartamento piano T int. 2 Foglio152 part. 282 sub 509	Val. locali	Min. ... + Max. ...	<b>€/mq 1560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	
	BI	Min. ... + Max. ...	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
appartamento	43,62	1560,00	€ 68.047,20
Valore di Mercato in cifra tonda			

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4 E) -

Immobile ... - Appartamento, ecc.
-----------------------------------

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Costo Regularizzazione abuso	€. 6.150,00/5= €. 1.230,00	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto n. 1 Fabbricato 1</b>	<b>€. 66.817,20</b>	<b>Euro/00</b>
Appartamento piano T int.2		
Foglio152 part. 282 sub 509		

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

Immobile 1	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano T int.3 Foglio152 part. 282 sub 510	mq 44,33	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 44,33
<b>Accessori</b>	(Balcone.....)		mq
	(Cantina.....)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 44,33</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano T int.3 Foglio152 part. 282 sub 510	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1560,00
	OMI	Min. ... + Max. ...	
	BI	Min. ... + Max. ...	

- **Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:

- **Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
appartamento	44,33	1560	€ 69.154,80

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Detrazione per sanatoria edilizia -</b> (vedi quesito 4.E) -		
Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regolarizzazione abuso	€. 6.150,00/5= €. - 1.230,00	
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>		
Descrizione: appartamento da ultimare lavorazione a finire		€ - 10.500,00
<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) - € 57.424,80		
<b>Lotto n. 1</b> Appartamento piano T int.3 Foglio152 part. 282 sub 510	€ 57.424,80	Euro/00

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

**Quesito 8.A) -Stima degli immobili pignorati**

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

Fabbricato 1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano 1 int.4 Foglio152 part. 282 sub 504	mq 44,48	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 44,48
Accessori	(Balcone.....)		mq
	(Cantina.....)		mq
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 44,48</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.700
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.425
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq
			<b>€/mq 1560,00</b>

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
appartamento	Mq 44,48	1560,00	€ 69.264,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Detrazione per sanatoria edilizia -</b> (vedi quesito 4.E) -		
Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regularizzazione abuso	<b>€ 6.150,00/5= € - 1.230,00</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione -</b> (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto n. 1 Appartamento piano 1 int.4 Foglio152 part. 282 sub 504	<b>€ 68.158,80</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte	
Valore della nuda proprietà	

**Quesito 8.A) -Stima degli immobili pignorati**

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

Fabbricato 1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano 1 int.5 Foglio152 part. 282 sub 503	mq 44,48	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 44,48
Accessori	(Balcone.....)		mq
	(Cantina.....)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 44,48</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobilie pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ...	<b>€/mq 1560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	
	BI	Min. ... + Max. ...	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	44,48	1560,00	€ 69.336,00
Valore di Mercato in cifra tonda			

<b>- Detrazione per sanatoria edilizia -</b> (vedi quesito 4.E) -			
---	--	--	--

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regolarizzazione abuso	€ 6.150,00/5= €. - 1.230,00	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano 1 int.5 Foglio152 part. 282 sub 503	<b>€ 68.158,80</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

Fabbricato 2		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano T int.1 Foglio152 part. 282 sub 6		mq 50,28	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 50,28
Accessori	(Balcone.....)			mq
	(Cantina.....)			
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 50,28</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq		Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,700	<b>€/mq 1560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato

Appartamento in corso di costruzione	50,28	1560	€ 78.426,80
Valore di Mercato in cifra tonda			

<b>- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 8.B -</b>			
---	--	--	--

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regolarizzazione abuso	4.150/2 = €. 2.075,00	
- Altri tipi di detrazione -		
		€. 25.000/2= €. - 12.500,00
Descrizione: conto completamento lavori		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano T int.1 Foglio152 part. 282 sub 6	<b>€. 63.861,80</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

**Quesito 8.A) -Stima degli immobili pignorati**

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

Fabbricato n. 2 Appartamento piano T int.2 Foglio152 part. 282 sub 7		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 50,28	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 50,28
Accessori	(Balcone.....)			
	(Cantina.....)			mq
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 50,28</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.700	<b>€/mq 1.560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento in corso di costruzione	50,28	1560,00	€. 78.406,80	
Valore di Mercato in cifra tonda				

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.1 -				
--	--	--	--	--

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regolarizzazione abuso	4.150/2 = €. 2.075,00	
- Altri tipi di detrazione -		
		€. 25.000/2= €. - 12.500,00
Descrizione: conto completamente lavori		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano T int.2 Foglio152 part. 282 sub 7	<b>€. 63.861,80</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

**Quesito 8.A) -Stima degli immobili pignorati**

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

Fabbricato 2 Cantina piano S1 int. A Foglio152 part. 282 sub 6		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugnata
		mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq
Accessori	(Balcone.....)	Mq 35,00	40%	Mq. 14,00
	(Cantina I)			
<b>Superficie commerciale</b>				<b>Mq 14,00</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.700	<b>€/mq 1.560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
cantina	14,00	1560,00	21.840,00	
Valore di Mercato in cifra tonda				

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 8.B)

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regolarizzazione abuso		€
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto 1</b> Cantina piano S1int.A Foglio152 part. 282 sub 6	<b>€ 21.840,00</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

Fabbricato n. 3	Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiuntiata
Appartamento piano T int.1 Foglio152 part. 282 sub 12	mq 49,32	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 49,32
<b>Accessori</b>	(Balcone.....)		mq
	(Cantina.....)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 49, 32</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,700
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,425
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq
			<b>€/mq. 1.560,00</b>

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
appartamento	49,32	1.560,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.1 -

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regolarizzazione abuso	€ 6.150,4= € 1537,50	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano T int.1 Foglio152 part. 282 sub 12	<b>€ 75.431,70</b>	<b>Euro/00</b>

- Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

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

Fabbricato n. 3 Appartamento piano T int.2 Foglio152 part. 282 sub 13		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 49,43	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 49,43
Accessori	(Balcone.....)			mq
	(Cantina.....)			
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 49,43</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.700	<b>€/mq. 1.560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:			
<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	49,43	1.560,00	€ 77.110,80
Valore di Mercato in cifra tonda			

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4. E) -**

Immobile ... - Appartamento, ecc.
-----------------------------------

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Costo Regolarizzazione abuso	€ 6.150/4= €. 1537,50	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano T int.2 Foglio152 part. 282 sub 13	<b>€. 75.573,30</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

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

<b>Fabbricato n. 3</b> Appartamento piano 1 int.3 Foglio152 part. 282 sub 14		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Raggiungimento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. raggiagliata</b>
		mq 50,88	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 50,88
<b>Accessori</b>	(Balcone.....)			mq
	(Cantina.....)			
<b>Superficie commerciale</b>				<b>Mq 50,88</b>

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

Descrizione metodo vedi indicazioni sopra descritte				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.700	<b>€/mq. 1560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Appartamento	50,88	1.560,00	€. 79.372,80	
Valore di Mercato in cifra tonda				€

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -

Immobile ... - Appartamento, ecc.				
Costo Regolarizzazione abuso			€. 1537,50	

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano 1 int.3 Foglio152 part. 282 sub 14	<b>€. 77.835,30</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

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

Fabbricato 3		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano 1 int.4 Foglio152 part. 282 sub 15		mq 50,56	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 50,56
Accessori	(Balcone.....)			mq
	(Cantina.....)			
<b>Superficie commerciale</b>				<b>Mq 50.56</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.700	<b>€/mq 1.560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- **Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
appartamento	50,56	1.560,00	€. 78.873,60	
Valore di Mercato in cifra tonda				€

- **Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regularizzazione abuso		€ 6.150/4= €. 1537,50

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
Descrizione:		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano 1 int.4 Foglio152 part. 282 sub 15	<b>€. 77.336,10</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

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

<b>Fabbricato n. 3</b> Autorimessa piano T int. A Foglio152 part. 282 sub 16	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
	mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq
<b>Accessori</b>	(Balcone.....)	50%	Mq. 39,97
	(Cantina.....)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 39,97</b>

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

Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte			
<b>Tipologia immobile</b>	<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
autorimessa	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq 1.560,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	

- **Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
Autorimessa	39,97	1.560,00	62.353,20
Valore di Mercato in cifra tonda			€

- **Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobile ... - Appartamento, ecc.	
Costo Regularizzazione abuso	
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>	

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<i>Descrizione: ripristino stato dei luoghi</i>		
- <b>Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1</b> Autorimessa piano T int.A Foglio152 part. 282 sub 16	<b>€ 52.853,20</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

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

<b>Fabbricato n. 4</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
Agriturismo piano T-1 Foglio152 part. 282 sub 508	mq 419,33	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 419,33
<b>Accessori</b>	(portico p.a.)	25%	Mq 24,75
	(Terrazzo pl)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 444,08</b>

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

<i>Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte</i>			
<b>Tipologia immobile</b>	<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. ... + Max. ...	<b>€/mq 1.560,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	
	BI	Min. ... + Max. ...	

- **Adegamenti e correzione del valore di mercato -**

<i>Descrizione metodo:</i>			
- <b>Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<i>agriturismo</i>	444,08	1.560,00	€ 692.764,80
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€</b>

- **Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

<i>Immobile ... - Appartamento, ecc.</i>	
Costo Regolarizzazione abuso	<b>€ 4.650,00</b>

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Altri tipi di detrazione -</b>		€ 1.000,00
<i>Descrizione: rimozione vetrata</i>		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto 1</b> Agriturismo piano T-1 Foglio152 part. 282 sub 508	<b>€ 689.114,80</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

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

Fabbricato 5	Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiuntiata
Appartamento piano T-1 int.1 Foglio152 part. 282 sub 17	mq 57,25	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 57,25
<b>Accessori</b>	(Balcone.....)		mq
	(Cantina.....)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 57,25</b>

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

<i>Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento piano T-1 int.2 Foglio152 part. 282 sub 18	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,700	<b>€/mq 1.650,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- **Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

<i>Descrizione metodo:</i>			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
appartamento	57,25	1.650,00	€ 94.462,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€

- **Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobile ... - Appartamento, ecc.	
Costo Regularizzazione abuso	€ 1.000,00

<b>- Altri tipi di detrazione - ripristino sopralco</b>	€ 9.000,00
---	------------

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<i>Descrizione:</i>		
- <b>Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano T-1 int.1 Foglio152 part. 282 sub 17	<b>€. 84.462,50</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

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

<b>Fabbricato n. 5</b> Appartamento piano T-1 int.2 Foglio152 part. 282 sub 18	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento</b> (DPRn138/1998)	<b>Sup. ragguagliata</b>
	mq 57,25	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 57,25
<b>Accessori</b>	(Balcone.....)		mq
	(Cantina.....)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 57,25</b>

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

<i>Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte</i>				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato</b> €/mq	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
Appartamento piano T-1 int.2 Foglio152 part. 282 sub 18	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,700	<b>€/mq 1.650,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- **Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

<i>Descrizione metodo:</i>			
- <b>Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
(Immobile pignorato)	57,25	1.650,00	€ 94.462,50
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€</b>

- **Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobile ... - Appartamento, ecc.			
Costo Regularizzazione abuso		€ - 5.000,00	
<i>Descrizione:</i>			

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1</b> Appartamento piano T-1 inf.2 Foglio152 part. 282 sub 18	<b>€. 84.462,50</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

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

<b>Fabbricato n. 6</b> DEPOSITO piano T Foglio152 part. 282 sub 19		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Raggiungimento</b> (DPRn138/1998)	<b>Sup. raggiagliata</b>
		mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq
<b>Accessori</b>		Mq 21,78	50%	Mq. 10,89
	deposito			
<b>Superficie commerciale</b>				<b>Mq. 10,89</b>

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

<i>Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte</i>				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato</b> €/mq	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
DEPOSITO piano T Foglio152 part. 282 sub 19	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq 1,700	<b>€/mq 1.650,00</b>
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 1.425	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- **Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

<i>Descrizione metodo:</i>			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<i>Deposito</i>	10,89	1.650,00	€. 17.968,50
<b>Valore di Mercato in cifra tonda</b>			<b>€</b>

- **Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regularizzazione abuso		€. -4.050,00
<b>- Altri tipi di detrazione - demolizione senaia</b>		€. -2.000,00

*Descrizione:*

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1</b> DEPOSITO piano T Foglio152 part. 282 sub 19	<b>€ 6.918,50</b>	<b>Euro/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

Fabbricato n. 7 DEPOSITO piano T Foglio152 part. 284 DEMOLITO	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq
Accessori magazzino	demolito		Mq 0.00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 0.00</b>

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

<i>Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte</i>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

<i>Descrizione metodo:</i>			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>(Immobile pignorato)</i>			€
Valore di Mercato in cifra tonda			€

**- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -**

Immobile ... - Appartamento, ecc.	
Costo Regolarizzazione abuso	€
Costi demolizione pratica catastale	
<i>Descrizione: presentazione pratica catastale</i>	

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1</b> DEPOSITO piano T Foglio152 part. 284 DEMOLITO	<b>€ -1.600,00</b>	<b>Euro/00</b>

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

<b>Fabbricato n. 8</b> Autorimessa piano T Foglio152 part. 285 DEMOLITA		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento</b> (DPRn138/1998)	<b>Sup. ragguagliata</b>
		mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq
<b>Accessori</b>	magazzino	demolito		Mq 0.00
<b>Superficie commerciale</b>				<b>Mq 0.00</b>

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

*Descrizione metodo: vedi indicazioni sopra descritte*

<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato</b> €/mq	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
(Autorimessa piano T Foglio152 part. 285 DEMOLITA	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq	€/mq
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo:*

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<i>(Immobile pignorato)</i>			€
Valore di Mercato in cifra tonda			€

**- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobile ... - Appartamento, ecc.

Costo Regularizzazione abuso	€
------------------------------	---

Costi demolizione pratica catastale € - 1.600,00

*Descrizione: presentazione pratica catastale*

**- Stima del valore di mercato** (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

<b>Lotto 1</b> Autorimessa piano T Foglio152 part. 285 DEMOLITA	<b>€ -1.600,00</b>	<b>Euro/00</b>

**TOTALE LOTTO UNICO**

**FABBRICATO N. 1**

Appartamento int. 1    € . 80.763,60  
Appartamento int. 2    € . 66.817,20

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Appartamento int. 3	€. 57.424,80	
Appartamento int. 4	€. 68.158,80	
Appartamento int. 5	<u>€. 68.158,80</u>	
Totale fabbricato n. 1		€. 341.323,20

**FABBRICATO N. 2**

Appartamento int. 1	€. 63.861,80	
Appartamento int. 2	€. 63.861,80	
Cantina int A	<u>€. 21.840,00</u>	
Totale fabbricato n. 2		€. 149.563,60

**FABBRICATO N. 3**

Appartamento int. 1	€. 75.431,70	
Appartamento int. 2	€. 75.573,30	
Appartamento int. 3	€. 77.835,30	
Appartamento int. 4	€. 77.336,10	
Autorimessa	<u>€. 52.855,50</u>	
Totale fabbricato n. 3		€. 359.029,60

**FABBRICATO N. 4**

Agriturismo	€. 689.114,80	
Totale fabbricato n. 4		€. 689.114,80

**FABBRICATO N. 5**

Appartamento int. 1	€. 84.462,50	
Appartamento int. 2	<u>€. 84.462,50</u>	
Totale fabbricato n. 5		€. 168.925,00

**FABBRICATO N. 6**

Deposito	€. 6.918,50	
Totale fabbricato n. 6		€. 6.918,50

**FABBRICATO N. 7**

Deposito	€. -1.600,00	
Totale fabbricato n. 7		€. -1.600,00

**FABBRICATO N. 8**

Deposito	€. -1.600,00	
Totale fabbricato n. 8		<u>€. -1.600,00</u>

**TOTALE LOTTO UNICO** €. 1.711.674,70

Visto lo stato in cui si trova, i ripristini, i completamenti da effettuare, le pratiche urbanistiche /catastali da presentare per le difformità, visto il tipo di contratto di affitto in carico all'immobile e eventuale servitù di passaggio, si ritiene necessario di applicare una riduzione del 15%, per cui si ha:

$C. 1.711.674,70 - 15\% = €. 1.454.923,49$

Quindi il valore di mercato dell'immobile sopra descritto risulta di €. 1.454.923,49  
(unmillequattrocentocinquantaquattromilanoventotrenta/49)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: **NON APPLICABILE**

<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>Non sussiste tale opzione</b>
------------------------------------	----------------------------------

N.B. si consiglia di effettuare una nuova visura ipotecaria prima della vendita

Fiumicino 20/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Geom. Massimo Dejori

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

*(Numerazione utilizzata nella Perizia)*

- 1) Planimetria con indicazione fabbricati
- 2) Atto cessione di quote del 2017
- 3) Atto patti sociali del 2002
- 4) Atto compravendita del 1994
- 5) Certificato di destinazione urbanistica
- 6) perizia regolarità preesistenza ante 1934
- 7) CILA 87374-2011
- 8) DIA 20565-2013
- 9) Documentazione fotografica
- 10-16) dal 10 al 16 planimetrie stato attuale
- 17) planimetrie catastali
- 18) visure catastali
- 19) estratto di mappa
- 20) estratto catastale di impianto
- 21) PDC 86/2012
- 22) autorizzazione scarico e progetto
- 23) certificato agibilità agriturismo
- 24) DIA 52557/2010 -37636/2011 79728/2011
- 25) tabelle omi
- 26) contratto di locazione
- 27) accesso agli atti edilizia
- 28) stralcio estratto catastale con individuazione area oggetto di esecuzione immobiliare
- 29) certificazione notarile
- 30) note di trascrizione
- 31) visura camerale
- 32) Verbale di accesso



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione