

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 14/2025

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: Dr. Stefano Palmaccio

C.T.U.: geom. Giovanni Guatisco

CUSTODE: Avv. Maria Antonietta Marone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - BOZZA

Versione DEFINITIVA inviata:

- a. Alle Parti appurato che non sono pervenuti commenti e/o osservazioni alla bozza
- b. Al G.E. dr. Stefano Palmaccio e al Custode Avv. A.M. Marone

Allegati depositati nel Fascicolo Telematico unitamente alla bozza

CAPITOLO 1 - PREMESSA

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 4 - TABELLA SINTETICA

CAPITOLO 1 - PREMESSA

Descrizione:

L'oggetto dell'incarico si sostanzia nella stima di un appartamento posto al piano sesto e box-auto al piano S/2, siti nel Comune di Fiumicino (Rm) pignorati per la quota pari al 100% del diritto di piena proprietà

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VT) tel. 0766 809840
mail: studloguarisco@tiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c14e866da9

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01/03/2025	Positivo (telematico)	
	Fascicolo telematico	28/02/2025	(atto di pignoramento immobiliare)	Allegato 2
	Deposito perizia definitiva	12/06/2025		
SISTER (Telematico)	Catasto	SI	Planimetria catasto urbano, visura catastale storica, estratto di mappa dell'immobile	Allegato 1
	Conservatoria	SI		
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	SI	(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	NO	(Non necessari)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	NO (Dati acquisiti da atto di compravendita)		
UNIV. AGRARIA		NO (Dati acquisiti da atto di compravendita)		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	SI		
	Pubblicità Immobiliare.it	SI		Allegato 6
	Quotazioni immobiliari Tabelle OMI	SI		Allegato 7
	Locazioni	NO		
ANAGRAFE		Certificati Contestuale di Stato famiglia, anagrafico di matrimonio, di residenza rappresentanti soc.esecutata		Allegato 3
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	atto di compravendita acquisito dalla proprietaria		Allegato 4
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto Certificazione Notarile Sostitutiva)		Allegato 5
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo primo accesso col custode	20/03/2025	Verbale primo accesso - Rilievo, misurazioni e schizzo	Allegato 8
	Rilievo fotografico	20/03/2025	Tipo Dati in Relazione con didascalie esplicative	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24/06/2025	Decreto di fissazione udienza da svolgersi	Allegato 9
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		SI	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VT) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9



CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Premesso,

- Che il sottoscritto Giovanni Guarisco, geometra, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 669, con studio in Tarquinia alla via Nazario Sauro n. 9, in data 01/03/2025 ha accettato l'incarico di esperto estimatore, prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico, per la stima dei beni esecutati di cui alla procedura RGE m. 14/2025 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dr. Stefano Palmaccio;
- Che i suddetti immobili consistono in:
 - Abitazione civile sita nel Comune di Fiumicino (Rm), posta al piano sesto, distinta con il n. interno 33, costituita da soggiorno-pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 wc bagno e ampia balconata; confinante con corridoio condominiale, lateralmente ai due lati con appartamenti di simile consistenza e sovrastante appartamento di uguale perimetro di altre proprietà.
 - Box-auto, distinto con il n. 324, posto al piano S/2 con accesso dall'esterno; confinante con box-auto nn. 323 e 325 e area di manovra, con accesso carrabile dalla strada pubblica ai margini di via Portuense.

Intestati per la quota intera [REDACTED] nella misura del 100%.

Il tutto meglio identificato e definito nel proseguo della presente relazione di perizia.

Il CTU incaricato, a seguito delle indagini conoscitive effettuate di persona presso gli archivi immobiliari (Catasto) e rilievi esperiti presso i luoghi di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti formulati dal signor G.E.

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

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. L. n. 302/1998 è completa. Agli atti è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

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

- **In primo luogo,**

se il creditore precedente 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;

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it



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

oppure:

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

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

- **In secondo luogo,**

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

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

- **In terzo luogo,**

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

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

Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per gli immobili ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione, seppur di poco non supera, in precedenza di venti anni quella del pignoramento, infatti, la compravendita del debitore è stata trascritta ai nn. 79247/45630 in data 30 novembre 2005 e il verbale di pignoramento degli immobili è stato trascritto ai nn. 4818/3445 in data 29 gennaio 2025.

Il creditore procedente ha depositato solamente l'estratto di mappa catastale dei terreni, da cui si evince che il cassone del fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto di esecuzione è stato presentato in catasto. Non ha depositato, invece, né la visura storica catastale aggiornata né la planimetria catastale depositata al Catasto Urbano. Detti documenti mancanti sono stati acquisiti dal sottoscritto CTU (*Allegato n° 1*), la visura storica del catasto fabbricati estratta in data 19/05/2025 si estende fino al 16/12/2004, comprendente anche il periodo in cui è stato trascritto l'atto di compravendita derivativo.

I dati catastali storici attuali degli immobili oggetto di esecuzione sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile in quanto la procedura esecutiva afferisce a Società srl e non a persona fisica.

3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Risposta al quesito 3)

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@fiscali.it



In riferimento allo stato delle trascrizioni e iscrizioni di gravami pregiudizievoli si rimanda a pagina 3 della Certificazione Notarile Sostitutiva "Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari" (Allegato n° 5).

- a) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.4818/3445 in data 29 gennaio 2025, a

[REDACTED] avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- b) RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, 16350/2833 in data 29 marzo 2022, a seguito di atto notarile pubblico per [REDACTED] del 29 marzo 2002, numero di repertorio 151573, formalità di riferimento n. 3023 del 30/03/2002,-

[REDACTED] per la quota di del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

- c) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE, iscritta ai nn.47071/8240 in data 11 ottobre 2017

[REDACTED] immobili di relazione.

4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...

Risposta al quesito 4)

In riferimento allo stato dei trasferimenti di proprietà nel ventennio dei beni oggetto di procedura esecutiva si rimanda alla pagine 2, della "Certificazione Notarile Sostitutiva "Attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari" (Allegato n° 5).

[REDACTED] certifica quanto segue:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 79247/45630 in data 30 novembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] (RM) del 08 novembre 2005, numero di repertorio 170431/54475, a favore [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e [REDACTED] 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studloguarisco@tiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7aba66a2b4ab9fe501c1f4e8669da9



FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE, trascritta al nn. 1378/1012 in data 15 gennaio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per [redacted] (RM) del 20 dicembre 2002, numero di repertorio 154960, a favore di [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro, tra l'altro, [redacted] e [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alla porzione di terreno foglio 734 particelle 359, 588, 587, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alla porzione di terreno foglio 734 particelle 369, 484, 585, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 586.

Dalla documentazione depositata nel fascicolo non risulta un atto di provenienza ultraventennale rispetto all'ultimo rogato a favore della attuale intestataria del bene oggetto esecutato, di cui ne esercita il dominio per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a far data 30 novembre 2005. L'atto di provenienza che porta indietro di venti anni coincide con la titolarità della, [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro, tra l'altro:

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alla porzione di terreno foglio 734 particelle 359, 588, 587, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alla porzione di terreno foglio 734 particelle 369, 484, 585, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 586.

alla quale l'immobile esecutato era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] del 20 dicembre 2002, numero di repertorio 154960.

In sostituzione di quanto richiesto si allega atto notarile pubblico [redacted] (RM) del 08 novembre 2005, numero di repertorio 170431/54475, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted]

[redacted] quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione. (Allegato n° 5).

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

Risposta al quesito 5)

STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitore:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 79247/45630 in data 30 novembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per [redacted] del 08 novembre 2005, numero di repertorio 170431/54475, a favore di [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE, trascritta ai nn. 1378/1012 in data 15 gennaio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per [redacted] numero di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro, tra l'altro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alla porzione di terreno foglio 734 particelle 559, 568, 587, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alla porzione di terreno foglio 734 particelle 369, 484, 585, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 586.

Dalla documentazione depositata nel fascicolo non risulta un atto di provenienza ultraventennale rispetto all'ultimo rogato a favore della attuale intestataria del bene oggetto eseguito, di cui ne esercita il dominio per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a far data 30 novembre 2005. L'atto di provenienza che porta indietro di venti anni coincide con la titolarità della, [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro, tra l'altro, [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alla porzione di terreno foglio 734 particelle 359, 588, 587, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alla porzione di terreno foglio 734 particelle 369, 484, 585, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 586.

alla quale l'immobile eseguito era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] 0 dicembre 2002, numero di repertorio 154960.

In sostituzione di quanto richiesto si allega atto notarile pubblico [redacted] (RM) del 08 novembre 2005, numero di repertorio 170431/54475, a favore [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione. (Allegato n° 5).

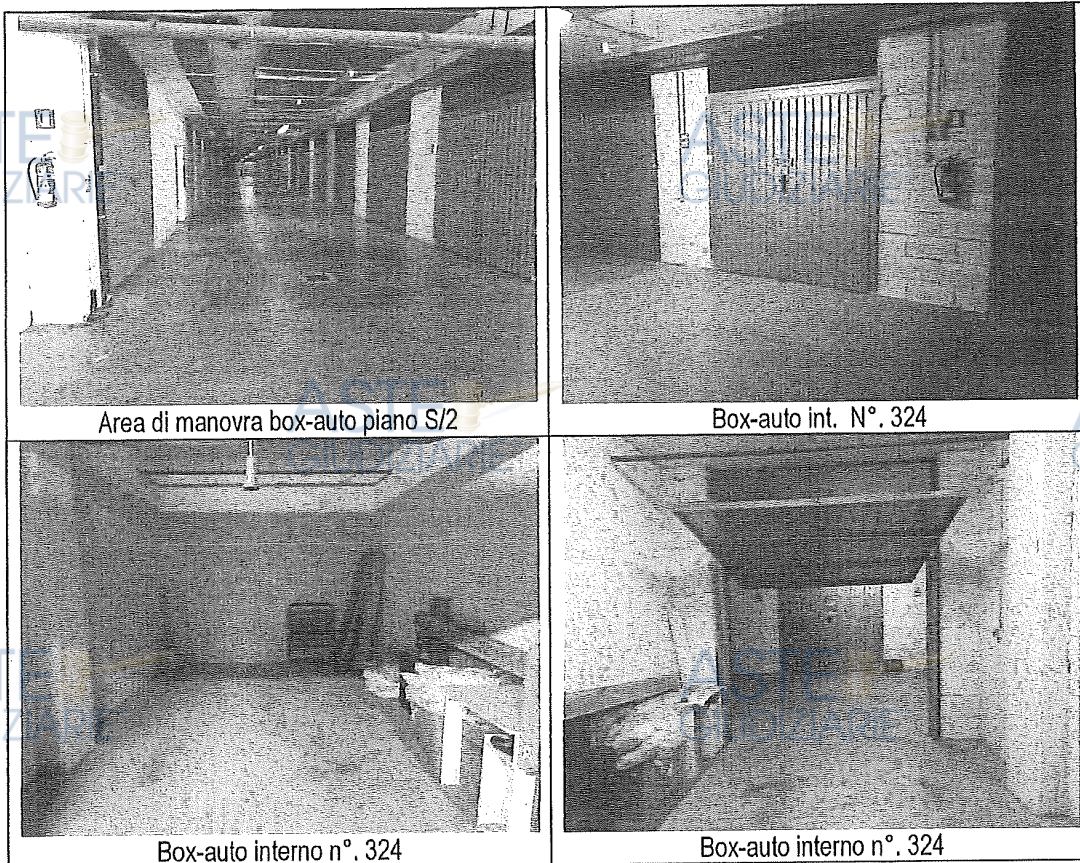
6) descrive, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato, congiuntamente al Custode nominato, il primo ed ultimo accesso in data 20 marzo 2025 alle ore 11,30, nel corso del quale ha eseguito il rilievo metrico/dimensionale e fotografico dell'appartamento e del box-auto oggetto di stima.

Gli immobili pignorati sono situati nel Comune di Fiumicino (Rm), censiti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Roma) Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

- 1) Catasto Fabbricati del Comune di FIUMICINO, Via Gian Lorenzo Bernini N. Snc, piano S2, interno 324 in ditta [REDACTED] Proprietà per 1/1; foglio 734 particella 706 sub 1775, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 13, consistenza mq 18, superficie catastale mq 20 Rendita Catastale Euro 84,60" (Vedi planimetria allegata).
Caratteristiche interne ed esterne: detto box-auto è distinto con il n°. interno 324 e confina con box-auto nn. 323, 325 e corridoio comune di manovra. La delimitazione del perimetro del locale appare eseguita con blocchi di cemento e pomice allo stato rustico privi di intonaco e tinteggiatura, il pavimento è del tipo industriale liscio con macchina con **cazzuole** elettriche (note anche come elicotteri), copertura con solaio a lastre predalles, porta basculante in lamiera zincata e n° 1 punto luce eseguito con linea a canalina esterna. Altezza utile del locale mt. 3,18.



- 2) Catasto Fabbricati del Comune di FIUMICINO, Piazza Leon Battista Alberti N. 16 Edificio P5/P, piano 6, interno 33, scala B in [REDACTED] Proprietà per 1/1; foglio 734 particella 706 sub 3084, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, vani 5,0, superficie catastale mq 91 (totale escluse aree scoperte mq 83) Rendita Catastale Euro 813,42" (Vedi planimetria allegata). Confina per due lati con appartamenti di simile entità denominati interno nn. 32 e 34 e per un lato con corridoio di proprietà comune.
Caratteristiche interne ed esterne: l'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n°. 2 camere da letto e n°. 2 w.c. bagni con aeratori, ampia balconata di oltre 27 mq. Che lambisce l'intero fronte esterno dell'unità abitativa. Gli infissi esterni sono in legno pino color noce provvisti di zanzariere, vetro camera e avvolgibili in pvc, pavimento interno in parquet ad eccezione del vano cucina e w.c. che risultano eseguiti con piastrelle di ceramica, anche i rivestimenti le pareti perimetrali del vano cucina e w.c. risultano rivestite con piastrelle di ceramica

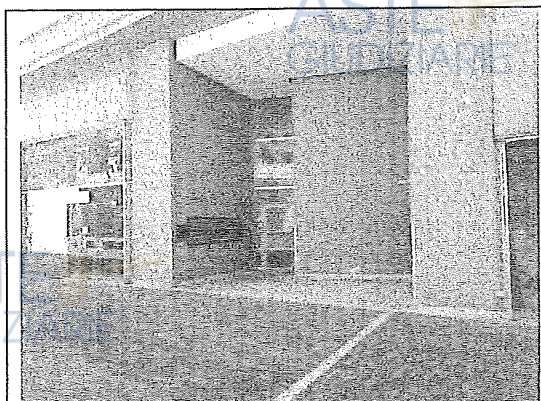
Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (Vt) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab916501c1f4e866da9

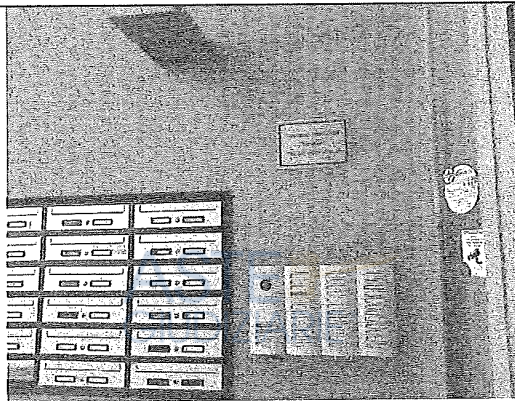
per un'altezza di mt. 2,20. L'abitazione è dotata di impianto termico tradizionale autonomo con caldaia allocata in un armadietto posto sulla balconata, gli elementi radianti terminali sono in alluminio verniciato. Sono presenti, altresì, nel vano soggiorno-pranzo e camere dei condizionatori fissi trial split con unità esterna poggiata sulla balconata. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile provvisto di quadro salvavita, predisposizione linea allarme, video citofono e campanello. Le porte interne sono del tipo tamburato color noce con doppie bugne e cornici, il portoncino d'ingresso è blindato. L'appartamento è dotato anche dell'impianto di aspirazione centralizzato. Lo zoccolino battiscopa perimetrale è in legno, la tinteggiatura interna appare a tempera del tipo traspirante. L'edificio di cui è parte l'unità oggetto di stima è rivestito con cortina in mattoncini di colto. Ad esso si accede dal portone d'ingresso condominiale ubicato su piazza Leon Battista Alberti n°. 16 (Zona pedonale), percorrendo scala e corridoio condominiale ovvero fruendo della cabina ascensore di comoda capienza.

L'entità dei vani interni calpestabile appare la seguente:

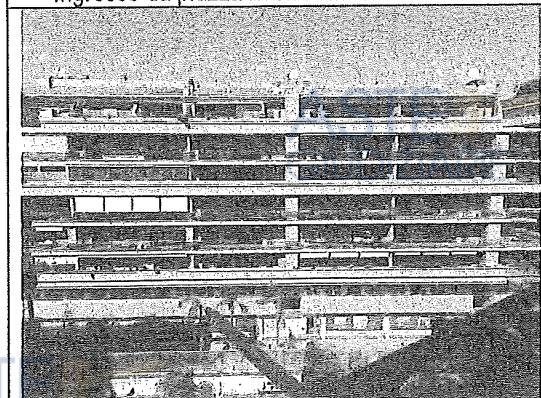
N.	VANI	SUPERFICIE NETTA MQ.
1	Soggiorno-pranzo	mq. 25,37
2	Cucina	mq. 6,72
3	Disimpegno	mq. 2,81
4	W.C. 1	mq. 3,72
5	W.C. 2	mq. 4,07
6	Camera da letto 1	mq. 10,72
7	Camera da letto 2	mq. 16,75
	TOTALE	mq. 70,21
8	Area balconata adiacente al fronte esterno	mq. 27,28



Ingresso da piazza Leon Battista Alberti n. 16



Ingresso da piazza Leon Battista Alberti n. 16



Prospetto appartamento

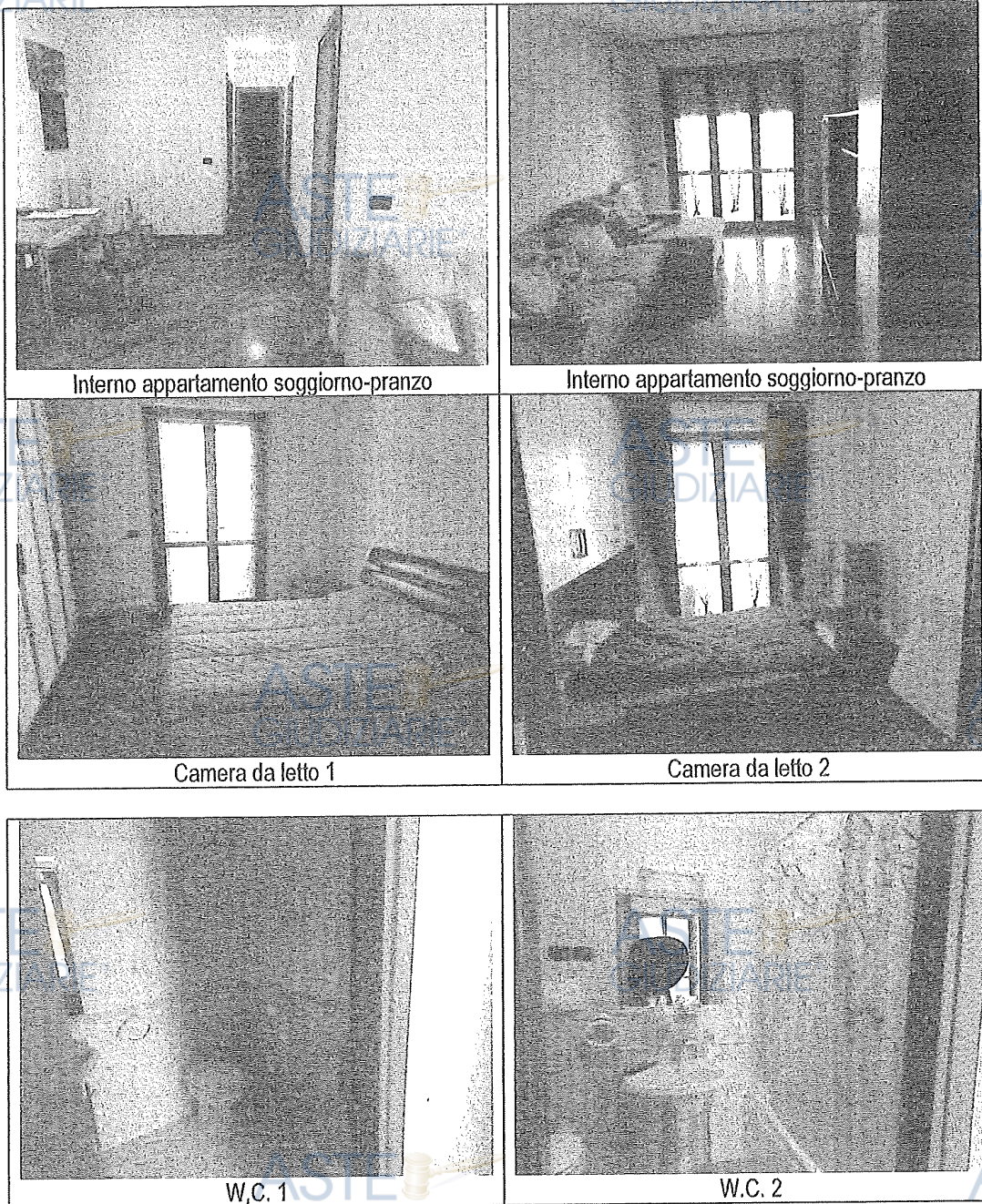


Balcone appartamento

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (Vt) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e866da9





Nota: dette unità, provenienti dal comune di Roma (h501) in virtù di VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992, in atti dal 23/03/2016, insistono su ente urbano particella 706 di ha 7.42.75 derivante, in virtù di FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE n. 795018.1/2004 del 14/12/2004, dalla soppressione della particella 571 di ha 19.51.66 originata, giusta VARIAZIONE n. 795018.1/2004 del 14/12/2004, dalla fusione e/o soppressione delle particelle n. 359, n. 369, n. 484, n. 571, n. 572, n. 573, n. 574, n. 575, n. 576, n. 577, n. 578, n. 579, n. 580, n. 581, n. 582, n. 583, n. 584, n. 585, n. 586, n. 587, n. 588, n. 589, n. 590, n. 591, n. 592, n. 593, n. 594, n. 595, n. 596, n. 597, n. 598, n. 599 e n. 600.



Le unità immobiliari, oggetto di esecuzione sono parte di un edificio di maggior consistenza articolato su otto livelli oltre ai due piani interrati, detto edificio è inserito nel contesto del noto quartiere di Roma denominato "Parco Leonardo".

Nel caso di trasferimento del diritto di proprietà sui beni eseguiti in trattazione, a prescindere della data di ultimazione degli stessi, trattandosi di cessione di immobile da parte [REDACTED] vendita è soggetta ad IVA.

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

Risposta al quesito 7)

Il CTU ha accertato la sussistenza di conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e della certificazione notarile sostitutiva.

Sono state acquisite le mappe e visure censuarie dei beni oggetto di stima. Tali mappe e visure sono pure comprese nell' "Allegato catastale" (Allegato n° 1).

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

Risposta al quesito 8)

I cespiti risultano regolarmente accatastati con le relative planimetrie rispondenti al progetto approvato e allo stato di fatto.

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

Risposta al quesito 9)

Il sottoscritto CTU ha accertato che nel compendio oggetto di pignoramento non ci sono aree e/o terreni che necessitano l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (CDU).

- 10) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione**

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

Risposta al quesito 10)

Dalla documentazione messa a disposizione dall'esecutato e dalla ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino si è evinto che i beni oggetto di stima sono parte di un edificio di maggiore entità, realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Fiumicino in data 19 aprile 2001 n°. 78/C/2001, Concessione Edilizia in Variante n°. 44/C/2003 del 4 febbraio 2003 e successivo P.d.C. n°. 141/2005 del 12 agosto 2005, previa sottoscrizione dei relativi Atti d'Obbligo a rogito [REDACTED]

Dalle notizie fornite dall'esecutato, per gli immobili in trattazione, non ci sono istanze di condono in via di definizione, né sussiste la necessità di richieste di condono per opere abusive sanabili ai sensi dell'art. 40, co. 6°, L. 47/85 da parte dell'eventuale aggiudicatario.

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

Risposta al quesito 11)

Non ci sono evidenze di altri procedimenti giudiziari, eccetto quelli formalizzati con la presente procedura esecutiva e trascritti puntualmente nella Certificazione Notarile Sostitutiva che si allega in copia (Allegato n°. 5).

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

Risposta al quesito 12)

I beni oggetto di stima sono posseduti [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, che ne ha acquisito titolo a seguito dell'atto di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 79247/45630 in data 30 novembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per [REDACTED] el 08 novembre 2005, numero di repertorio 170431/54475, a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili in relazione (Allegato n°. 5).



Il titolo legitimante ha data anteriore al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.4818/3445 in data 29 gennaio 2025, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Civitavecchia del 21 gennaio 2025, numero di repertorio 69, a favore di [REDACTED] fiscale 04934510266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Dall'ispezione condotta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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

Risposta al quesito 13)

L'immobile non risulta nella suddetta condizione.

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

Risposta al quesito 14)

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri che ne possano pregiudicare e/o condizionare l'alienabilità. Sono assenti, altresì, gravami di usi civici, demaniali, censi, livelli o servitù pubbliche.

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

Risposta al quesito 15)

I beni oggetto di stima sono posseduti [REDACTED] quota pari a 1/1 di piena proprietà, che ne ha acquisito titolo a seguito dell'atto di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 79247/45630 in data 30 novembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico [REDACTED] 08 novembre 2005, numero di repertorio 170431/54475, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED]



[REDAZIONE] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione (Allegato n° 5).

Il titolo legittimante ha data anteriore al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.4818/3445 in data 29 gennaio 2025, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Civitavecchia del 21 gennaio 2025, numero di repertorio 69, a favore di [REDAZIONE] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDAZIONE], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

L'immobile, consistente nell'appartamento ampiamente descritto nei precedenti quesiti, è pignorato per l'intero 100%, per la quota intera di diritto della Società esecutata.

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

Risposta al quesito 16)

I beni pignorati per consistenza e tipologia strutturale di fatto risultano divisi in due lotti, pertanto possono essere alienati separatamente: 1° lotto Abitazione; 2° lotto Box-auto.

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva:

- i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 del c.c.;
- i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;
- l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 17)

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'edificio di cui sono parte le unità oggetto di stima è ubicato in zona residenziale ampiamente asservita dai servizi di primaria importanza.

La viabilità di connessione ad altre zone del centro urbano e ai servizi primari risulta sufficientemente agevole, per effetto di un servizio di trasporto pubblico efficiente che esime i residenti dall'uso del mezzo proprio, per gli spostamenti quotidiani.

Criterio di Stima .

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@tiscali.it

Ad evasione dell'incarico affidatogli dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia, il sottoscritto CTU, ricorre alla *determinazione del più probabile valore di mercato normale* che si realizzerebbe in una libera compravendita, avendo cura di porre adeguata attenzione all'ordine giuridico delle consistenze in esame, impostando e risolvendo, altresì, ogni considerazione nell'ambito e nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

L'obiettività della stima, in altri termini, sarà concepita e formulata dal perito, in primo luogo ed essenzialmente, nell'ambito della normalità di fatti, cose e persone implicati nella stima. Soltanto in un secondo tempo si giungerà al valore definitivo, corrispondente alla realtà cui si riferisce la stima, apportando al suddetto valore normale le relative eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientrati *nell'originario concetto di ordinarietà*.

Il gravame delle spese per l'esecuzione di migliorie necessarie per riportare l'immobile da stimare in condizioni ordinarie costituiscono elementi di detrazioni per la determinazione del Valore Reale.

Costituiscono, invece, un'aggiunta al valore normale, le pertinenze consistenti nelle singole corti scoperte utilizzabili come parcheggi ad uso della Società esecutata, laddove esistenti.

Le considerazioni sopra esposte inducono il sottoscritto perito ad orientarsi nella verifica della sussistenza dei presupposti e delle condizioni su cui si fonda il metodo di stima per *confronto diretto e/o comparativa* per addivenire alla determinazione del *più probabile valore di mercato*, nello specifico per l'aspetto economico da trattare e la procedura estimativa scelta si è appurato quanto segue:

- Esistono nella stessa zona dei fabbricati da stimare e in zone vicine a questo assimilabili, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ai fabbricati oggetto di stima;
- Di questi fabbricati simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita richiesti dai venditori;
- Parametro normale o elemento di confronto in comune tra i fabbricati in esame e gli altri simili presi a confronto, consistente nei metri quadri di superficie occupata.

A seguito di notizie acquisite presso studi immobiliari e agenzie di vendita, nonché da un'indagine di mercato accurata, attraverso un'intervista diretta a singoli proprietari di beni in vendita, simili a quelli oggetto di stima, è stato possibile elaborare una scala di valori nella quale collocare i beni oggetto di valutazione. Nello specifico si è dedotto un valore di mercato di € 2.850/mq. per gli immobili residenziali, di € 1.300/mq. per Box-auto.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - 2° semestre 2024 per il Comune di Fiumicino (Allegato n° 7), opportunamente incrementati del 5% per attualizzarli, che forniscono particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale.

Dalla comparazione dei valori di cui sopra è stato possibile operare una omogeneizzazione conducente ad un valore medio unico compatibile e quasi corrispondente all'intervallo dei valori OMI riferiti all'epoca di stima e alla localizzazione dell'immobile in valutazione.

Dall'analisi delle tabelle OMI si rileva per il Comune di Fiumicino - Abitazioni civili in zona suburbana/Parco Leonardo - un valore medio lordo di € 2.700 mq. x 5% = € 2.835 mq. Arrotondato a € 2.850 mq. - Box-auto quotazioni non presenti e quindi si è fatto ricorso alle pubblicazioni di *Immobiliare .it* che per simili unità riporta un valore medio di circa € 900/mq. (Allegato n° 6).

Applicando il valore medio unitario determinato come sopra alla singola consistenza si otterrà il valore di mercato normale, dell'immobile oggetto di stima, a cui deve essere praticata adeguata rettifica per l'apporto degli elementi di detrazioni e aggiunte, singolarmente valutabili, per riportarlo nelle sue reali condizioni al momento della stima e giungere così, in definitiva, a formulare un giudizio di stima che, per quelle esigenze pratiche, risulti universale, imparziale e anonimamente valido.

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@fiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba662b4ab9fe501c1f4e868da9



Ne consegue la seguente valutazione:

N°. LOTTO	EDIFICIO	SUPERFICIE LORDA IN MQ.	VALORE MEDIO UNITARIO IN EURO	VALORE DI MERCATO	NOTE (Identificazione immobile)
1	Appartamento residenziale	91	2.850	279.300	Appartamento piano 6° fg. 734 p.lla 706 sub 3084
	Area balconata	arr.to a 7 Totale 98			Area balconata 25% di mq. 27,28=mq. 6,82. arr.to a mq. 7
2	Box - Auto p.S/2	22	1.100	24.200	Box - Auto p. S/2 fg. 734 p.lla 706 sub 1775
TOTALE VALORE DI MERCATO NORMALE				303.500	

Tale valore normale calcolato, per le considerazioni precedentemente esposte dovrà essere opportunamente rettificato applicando le relative aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientrati nell'originario concetto di ordinarietà.

Le spese per la formazione dell'intonaco, rasatura e tinteggiatura delle pareti perimetrali del locale box-auto, necessarie per riportare l'immobile da stimare in condizioni ordinarie, costituiscono elementi di detrazioni per la determinazione del Valore Reale, come anche eventuali oneri condominiali richiesti dall'amministrazione e non corrisposti dalla società esecutata.

Costituiscono, invece, un'aggiunta al valore normale, le potenziali autonomie funzionali delle pertinenze consistenti nella rilevante area coperta utilizzabile come parcheggi per eventuali visitatori e nella sussistenza di una miriade di servizi di attività terziarie che caratterizza il contesto immediato (Dai beni di prima necessità a quelli per attività ludiche e di svago). A questi elementi va anche aggiunto l'ottimo stato di manutenzione dell'unità abitativa e i particolari elementi di finitura complementari che ne impreziosiscono l'aspetto estetico e funzionale intrinseco (Impianto di aspirazione centralizzato, armadio tecnologico allocato sulla balconata, ecc..)

CALCOLO VALORE DI MERCATO REALE APPARTAMENTO (LOTTO N°. 1)				
Valore di Mercato Normale	IMMOBILE IN STIMA	VALORE DI MERCATO NORMALE	ARROTONDAMENTO	
	- Appartamento - fg. 734 p.lla 706 sub 3084		€ 279.300	€ 279.000
Valore di Mercato Reale	DETRAZIONI	Oneri condominiali dovuti dalla [redacted] e non versati all'Amministrazione	E' stata acquisita in data 10/06/2025 formale dichiarazione della [redacted] attestante l'assenza di debiti per spese condominiali e/o utenze (luce, gas, acqua, gas) relative agli immobili oggetto di pignoramento.	€ 0



	AGGIUNTE	<p>Pertinenza coperta adibita a parcheggi visitatori e presenza di comodi accessori: Materiali pregiati adoperati per le rifiniture interne (parquet, ceramica di pregio, sistema di condizionamento aria autonomo, verniciature, infissi esterni e porte, ingresso signorile). Servizi di attività terziarie per beni di prima necessità, divertimento, svago e ludiche</p>	<p>L'area coperta destinata a parcheggi per eventuali visitatori potrebbero accentuare l'appetibilità dell'unità residenziale in caso di libera compravendita. Tale condizione potrebbe implementare il valore complessivo di una aliquota media del 5%. Calcolo: V.N.= € 279.000 x 5% = € 13.950</p> <p>Altro elemento considerevole ai fini dell'implementazione del valore dell'unità in argomento è rappresentato dai materiali pregiati adoperati per le rifiniture interne (parquet, ceramica di pregio, sistema di condizionamento aria autonomo, verniciature, infissi esterni e porte).</p> <p>Servizi di attività terziarie per beni di prima necessità, divertimento, svago e ludiche Cinema, palestre, bar-ristoranti ed altro.</p> <p>Tali elementi comportano un'addizionale stimata del 10% sul valore ordinario, quindi: € 279.000 x 3% = € 8.370</p>	<p>€ 22.320</p>
	<p>NOTE: Le aggiunte e le detrazioni calcolate in base alla situazione di fatto e riferite allo stesso momento di stima determinano quindi il <i>Valore di Mercato Reale</i></p>			<p>€ 301.320</p>

In conclusione dai conteggi analitici sopra esposti si può affermare che *il più probabile valore di mercato dell'immobile trattato, in caso di libera compravendita, è di € 301.320 arrotondabile a € 301.000 (diconsi Euro Trentounomila/00).*

CALCOLO VALORE DI MERCATO REALE POSTO AUTO (LOTTO N°. 2)			
	IMMOBILE IN STIMA	VALORE DI MERCATO NORMALE	ARROTONDAMENTO
Valore di Mercato Normale	Box - Auto p. S/2 fg. 734 p.lla 706 sub1775	€ 24.200	€ 24.200
Valore di Mercato Reale	DETRAZIONI	Tamponature perimetrali prive di intonaco, rasatura e tinteggiatura	Da una stima analitica si è appurato che l'intonaco, rasatura e tinteggiatura mancante e di mq. 45 x € 42 mq. = € 1890 arr.to a € 1900
			€ 1.900

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@fiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66e2b4ab9f6501c1f4e669da9

AGGIUNTE	Posto auto coperto e tamponato su più lati.	La tipologia di box-auto coperto e tamponato su più lati, rende l'unità sicuramente singolare rispetto ai comuni posti auto coperti non di proprietà esclusiva. Al netto che costituisce lotto a sé e pur sempre un elemento di complementarietà all'unità abitativa afferente alla stessa proprietà. Tale condizione potrebbe implementare il valore complessivo di una aliquota media del 5%. Calcolo: V.N.= € 26.400 x 5% = € 1.320 arroto a € 1.300	€ 1.300
NOTE: Le aggiunte e le detrazioni calcolate in base alla situazione di fatto e riferite allo stesso momento di stima determinano quindi il <i>Valore di Mercato Reale</i>			€ 24.800

In conclusione dai conteggi analitici sopra esposti si può affermare che *il più probabile valore di mercato dell'immobile trattato, in caso di libera compravendita, è di € 24.800 arrotondato a € 25.000 (diconsi Euro Venticinquemila/00).*

TABELLA SINTETICA DEI SINGOLI VALORI		
N°. LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DI MERCATO REALE
1	APPARTAMENTO	€ 301.000
2	BOX-AUTO	€ 25.000
TOTALE VALORE DI STIMA COMPLESSIVO		€ 326.000

In definitiva dai conteggi analitici sopra esposti si può affermare che *il più probabile valore di mercato dell'immobile trattato, in caso di libera compravendita, complessivamente è di € 326.000 (diconsi Euro Trecentoventiseimila/00).*

CONCLUSIONI

Il CTU incaricato, ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati, compatibilmente anche ai ritardi registrati a causa di mancato riscontro [redacted] merito alle richieste della posizione [redacted] riguardi del condominio, peraltro ancora non pervenuto. Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.

Allegati :

- Allegato 1 Planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa
- Allegato 2 Atto di pignoramento
- Allegato 3 Certificato contestuale di stato famiglia Certificato anagrafico e di residenza
- Allegato 4 Atto di compravendita società eseguita
- Allegato 5 Certificazione notarile sostitutiva
- Allegato 6 Pubblicità Immobiliare.it
- Allegato 7 Quotazione immobiliari Tabelle OMI
- Allegato 8 Verbale primo accesso e schizzi misurazioni
- Allegato 9 Decreto fissazione udienza

Il CTU
Geom. Giovanni Guarisco

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@fiscall.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba662b4ab9fe501c1f4e663da9

CAPITOLO 4 – TABELLA SINTETICA

la tabella è compilata secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale.

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	03.02.2025		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
 - Immobile ... - Tipo : Appartamento/villa/box auto/terreno - vedi quesito 2.A)
 - Immobile ... - Tipo : Appartamento/villa/box auto/terreno - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE: SI
PIGNORAMENTI: SI
SEQUESTRI: NO
DOMANDE GIUDIZIALI: SI
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
	SI
PROVENIENZA (1. F): VEDI RISPOSTA AI QUESITI 4 E 5	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : VEDI RISPOSTA AI QUESITI 4 E 5	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
[REDACTED]

-e2 – Certificato di matrimonio:
SI

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7aba66a2b4ab9f6501c1f4e869da9

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile ... Tipo : Appartamento, villa, ecc ...
COMUNE FIUMICINO
VIA / CIVICO PIAZZA LEON BATTISTA ALBERTI, 16
PIANO/INTERNO SESTO INT. 33
 UNITÀ AMBIENTALE APPARTAMENTO
 SUPERF. CALPESTABILE mq 70,21
 Mq

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE Mq 70,21

Accessori dell'immobile SUPERF. CALPESTABILE
Area balconata coperta Mq. 27,28

Area pavimentata scoperta + Ripostiglio sottoscala

CONFINI

Vedi risposta al punto 6

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

Foglio	p.Ila	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	706	3084		A/2	6	5 VANI	Totale: mq 91	€ 813,42
							Escl. aree scoperte: mq 83	

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE
VEDI RISPOSTA PUNTO 6
CARATTERISTICHE ESTERNE
VEDI RISPOSTA PUNTO 6

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ... Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc

COMUNE
VIA / CIVICO
TIPO COLTURA

TOTALE SUPERFICIE mq

SERVITU'

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola/allegato

CONFINI

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

Foglio	p.Ila	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE
CARATTERISTICHE ESTERNE

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
 mail: studioguarisco@iscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab91e501c1f4e866da9

Quesito 2.B)

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

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

CONFORME

Difformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile ...NON NECESSARIO

Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile ...PLANIMETRIA APPARTAMENTO, ESTRATTO DI MAPPA TERRENI E VISURE

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

ZONA residenziale

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

non necessario

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

REGOLARE

Quesito 4.D) - Agibilità

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geometa - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@fiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7aba66a2b4ab91e501c1f4e665da9



Dichiarazione di agibilità:

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni immobile pignorato)

Immobile ...

Difformità edilizie:

Sanabilità:

Costi:

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

NON ESISTENTI

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali:

SPESE MANUTENZIONI AREE ESTERNE SCOPERTE

Altro:

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

NON ESISTENTI VEDI CTU ALLEGATO

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile...	X	
Immobile...		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
APPARTAMENTO		Vedi risposta 4)	NN. 4818/3445 IN DATA 29/01/2025

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

Descrizione:

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

non applicabile

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

Non applicabile

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

Non applicabile

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
Appartamento		Fg. 734 p.la 706 sub 3084	100%	Vedi risposta punto 4
Box-auto		Fg. 734 p.la 706 sub 1775		

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1: Appartamento piano sesto

Lotto 2: Box-auto piano S/2

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto:

Più lotti: attuabile



8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
APPARTAMENTO		mq 91	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 91
Accessori	(Area Balconata)	mq 27,28		mq 7
	(Area scoperta)	mq		mq.
			Superficie commerciale	Mq 98

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

Descrizione metodo: Comparazione valori di mercato della zona con valore medio OMI

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 2.850
	OMI	Min. 1850 ÷ Max. 2.700	€/mq 2.700	
		Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Applicazione aggiunte e detrazioni per riportare il bene al concetto di ORDINARIETA':
+ € 22.320

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	98	2.850	€ 279.300
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 279.300

- DETRAZIONI:

€ 0

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

AGGIUNTE: AREE ESTERNE COPERTE POSTO AUTO

+ € 22.320

- Stima del valore di mercato

Lotto .../(immobile pignorato)	€	Euro/00
LOTTO 1 APPARTAMENTO	301.320 ARR.TO A € 301.000	TRECENTOUNOMILA/00

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	NON APPLICABILE

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab91e501c1f4e669da9



9. STIMA

Quesito 9.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile ... BOX-AUTO		Sup. lorda (mq) mq 22	Ragguagliamento (DPRn138/1998) 100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Sup. ragguagliata mq 22
Accessori	(Area Balconata)	mq		mq
	(Area scoperta)	mq		mq.
			Superficie commerciale	Mq 22
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo: <i>Comparazione valori di mercato della zona con valore medio OMI</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ... + Max. ... 1.100	€/mq 1.100	€/mq 1.100
	OMI	Min. + Max.	€/mq	
		Min. ... + Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: <i>Applicazione aggiunte e detrazioni per riportare il bene al concetto di ORDINARIETA':</i> - € 1.900 + € 1.300				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
BOX-AUTO	22	1.100	€ 24.000	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 24.000	
DETRAZIONI : per OPERE DI RIFINITURA (intonaco, rasatura e tinteggiatura –E) -				
Mq. 42 x 42 mq. = € 1.900				
Costo per opere di finitura			€ 1.900	
AGGIUNTE: Implementazione per il valore intrinseco del Box-auto in quella particolare zona res. + € 1.300				
- Stima del valore di mercato				
Lotto .../(immobile pignorato)		€	Euro/00	
LOTTO 2 BOX-AUTO		24.800 ARR.TO A € 25.000	VENTICINQUEMILA/00	
• <u>Calcolo della nuda proprietà</u> (In caso di assegnazione della casa coniugale)				
Descrizione metodo:				
Valore della nuda proprietà		NON APPLICABILE		

Tarquinia, Li 12/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giovanni Guarisco

Studio di Progettazione Giovanni Guarisco - Geomeltra - Via Nazario Sauro n° 9 - 01016 Tarquinia (VI) tel. 0766 809840
mail: studioguarisco@fiscali.it

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7ebae6e2b4ab91e501c14e868da9

