ASTE ASTE SUDITIFICATION A

PROCEDURA ESECUTIVA

Nº 145/22 R.G.E.

G.E. Dott.ssa

Alessandra DOMINICI

C.T.U. Geom.

Paolo BARTOLESCHI

Custode

Promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Nei confronti di:

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO DEFINITIVA

OGGETTO DELLA PERIZIA

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

1, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino

(RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censiti all'Agenzia delle
Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi
Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.

17 l'ufficio e sub. 77 la cantina.

- B) Box auto al piano interrato, int. 7, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, s ub. 51.
- C) Box auto al piano interrato, int. 8, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FT FINAND Da: BARTOLESCHI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG OA 3 Serial#: 122df7f6c2e2f5775be6s227b12642e8

Pagina 1 di 35

ASTE ASTE STEEL ASTE S	
Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del	
Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. 52.	
ASTE****	ASTE
PREMESSA ED INCARICO	GIUDIZIARIE°
Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il	
25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e	
all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia,	
nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione	
del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici in data 21/02/2023 nella Procedura Esecutiva N. 145/22 R.G.E., ricevuta	NO.
pec in data 22/02/2023	12642e8
ha ricevuto il seguente articolato quesito:	e66227b
AST 1) verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazionedi cui	f6C24245776be66227b12642e8
GIUDIZIARIE° all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni	
trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori a	la igu
trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultan	ze e v
delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente	al ASTE VA. GIUDIZIARIE SU
giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;	ARUBAF
2) effettui, <u>di concerto con il custode</u> l'esame preliminare della documentazione di	9838 D9:
cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare: CIL D.7 A- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito d	e al a serior Buesso Da. ARL BAPEC S. P.A. NG CA3 Serial#: 122417
certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravar	ıti 5
sul bene pignorato. h questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno deg	li g
AST Pagina 2 di 35	ASTE

AST	ASTE STATE OF THE	
GIUDIZ	immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un perio	do
<u> </u>	pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e s	ia
	stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sul	la
	scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato se la	ASTE GIUDIZIARIE
<u> </u>	certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un a	to
	di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente	di
- A OT	almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta	in
ASI GIUDIZ	relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubbl	ici .
	registri immobiliari) per il periodo considerato.	
	oppure:	,
70.	se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notar	le ACTE
	sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno de;	eli GIUDIZIARIE°
	immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo	pd g
	originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni	od la
AST	trascrizione del pignoramento.	H5776b
GIUDIZ	IARIF° GIUDIZIARIF°	760282
> 7	-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catasta	\$e #P\$21.3
<u> </u>	attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento)	e series
	l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo perio	do S
	preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo ci	a ASTE BARTOLESCH I PAOL C En esso Da: ARLBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 1220
X	sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente	di 84
	almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).	∞ Da: AF
<u>A ST</u>	Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto de	ve La
GIUDIZ	precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sia.	no H
	indicati nella detta certificazione.	LOUIS CONTRACTOR OF THE CONTRA
	- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbi	a 8-80
	AST Pagina 3 di 35	ASTE

ASTE ASTE SUDIZIONALE PROPERTIES ASTE STATE OF S	,
procedere all'immediata acquisizione dello stesso.	
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di control	lo
preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato d	al ASTE
Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazion	GIUDIZIARIE"
margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniuga	to
in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato	al
coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al credito	re
procedente ed al G.E.	
3) predisponga, sulla base dei documenti in attil'elenco delle inscrizioni e della	,
trascrizioni pregindizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domana giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);	GIUDIZIARIE®
4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differen	nti 95
trasferimenti di proprietà nel ventennio : es. tizio ha acquistato il bene da ca	io
AST — con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno	b);
GIUDIZIARIE° Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il	22d776c2
5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante del	ta #1851 88
documentazione in atti);	G CA 3
6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorat	titi a A A A A A A A A A A A A
indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, sca	<i>a,</i> 88
piano,interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in m	80 Da.A.
confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di pa	rti <u></u> ந
	to HAD
ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile	in g
relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta	ad se BAP
AST Pagina 4 di 35	ASTE

AST GIUDIZ	ASTE AI.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere	la		
	possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo g	58		
	trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;			
	7) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, numero		ASTE	
6 9	civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta ne	r	GIUDIZIARIE	
	pignorumento evidenziando, in caso di rilevata conformità: a) se i dati indicati	in		
A 0T	pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la s	иа		
ASI GIUDIZ	univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei n	na		
	consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, p	ur		_
	non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immob	ile		
¢	rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignoral	ο;	ASTE	
	comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli riten,	ga	GIUDIZIARIE®	
	indispensabili per la corretta identificazione del bene;			2642et
	S) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per			2df7f6c2g2f5776be6a227b12642e8
AST	l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza	di		2157761
GIUDIZ	IARIE° GIUDIZIARIE° planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento del	le		
	unità immobiliari non regolarmente accatastat¢salvo le ipotesi di modifiche no	7		Serial#: 1
	conformi agli strumenti urbanistici);			CA3
	9) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove n	on	ASTE	Frmato Da: BARTIOLESCH I PAOLG EmessoDa: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA3 Serial#: 122
6	depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo peri i terreni) di cu	i		BAPE
	all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di manco	to		SODS: AH
A CT	rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, del	la		E S
GIUDIZ	A E GIUDIZIARIE®			HI PAOL
	10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessio	ni		<u></u>
	amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso	di		Da: BAH
	AST Pagina 5 di 35		ASTE	Hrmato

ASTE SUDIZIA ASTE SUDIZIA COSTRUZIONE realizzata o modificata inviolazione della normativa urbanistica	
edilizio, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica	se
l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto d	lei
Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi de	la ASTE
stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condonojndicando i	GIUDIZIARE
soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presenta	i <i>a,</i>
lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoriale eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni caso,	
fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmer	100
presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo	
comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.3	ASTE
specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	· 69227 b12642e8
AST 12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il GIUDIZIARIE possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anterio	Pc28
alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati pres	So Serial
l'ufficio degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni a	lla 80
locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 193	ASIE
n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191. Qualora risultino contratti locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la d	dî APL
fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio valuti la	Emesso D
A la	el HAOLO
contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore	<u>1</u> 0-180
13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debito	re 88
AST Pagina 6 di 35	ASTE

ASTE STEEL	
14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storio	i,
alberghieri di alienabilità o di invisibilità; indichi l'importo annuo delle spe	se
fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie g	ià ASTE
deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spe	GIUDIZIARIE*
condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della periz	ia;
rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), cen	<i>si,</i>
livelli o usi civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;	
15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'at	to
della notifica di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immob	ili
pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventu	ali ASTE
proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo p	TO X340' - 10
quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda,	i i i i i i i i i i i i i i i i i i i
questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lott	i pege 227
e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione d	lei 257.
nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazio	ne 94 20
estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenen	do (18)
conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventua <u>bonguagli</u>	NG CA3
in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorate	The and a serial#: 1224
esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche a	ila 84
luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giug	no g
AST 1940, n.1078;	Plo Emer
	OH I PAO
quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazio	ne 5
del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed al	la &
AST Pagina 7 di 35	ASTE

ASTE GIUDIZ Aredazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativ	¢ i
tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;	
17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione a	iei
criterio di stima e analitica descri <mark>zi</mark> one della letteratura cui si è fatti riferimen GIUDIZIARIE calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commercia	GIUDIZIARIE®
calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando	le
opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazio	ne
dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutivai soli contratti d	2.
locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignorament	0 0
se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del noveni	nio
dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai se	nsi ASTE
dell'art 2923 c.c.; GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®
i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione	9 , e
ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;	0662271
AST <u>l'espert</u> o esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni <mark>d</mark> ella stima,	e
GIUDIZIARIE precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazio	
urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e	pli ser ASTE ASTE
oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché p	zer Ö
le eventuali spese condominiali insolute;	ASIL 4
DISPONE	BAPEC TIXICIDIO
Altresì che l'esperto estimatore	αDa: ABi
utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul s	A CTE
GIDIZ Adell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari	NA PAGE
– invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normati	a, <u> </u>
anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e	la Y9:0
ASTEPagina 8 di 35	ASTE

ASTE GIUDIZ Aricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elabora	to
ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed	al
custode eventualmente nominato, almena trenta giorni prima dell'udienza fissat	1
per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.	c. ASTE
assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al propr	io
elaborato;	
depositi in formato telematico, almenodieci giorni prima dell'udienza fissata es	c s
art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elabora	to
peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tal fine all'inter	no
della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principa sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente	GIUDIZIARIE°
come allegati dovranno essere inseriti:	- 12642e
A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica c	he 252
AST = idoneamente li raffiguri; GIUDIZIARIE® B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva d	.el
Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 d	el Services
25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle general del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità	di ASTE
quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzio	ni 8
immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) n	on G
previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto al	el di di ASTE BARTOLES CA 3 Serial#: 1224 176626227716264268
C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati,	in D
formato .rtf o world.zip;	De. BAF
ASTEPagina 9 di 35	ASTE

ASTE SUDIZIARIES ASTE SUDIZIARIES	NO.
indicazione della etata di casamazione del lotto, ovvero dei lotti formati (co	(/
indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nel	ONE A
quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubica secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendi	\ CTE \
immobiliari) in formato .rtf o world.zip;	OIODIZIANIL
E), F) ecc altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di c	e e
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	li .
vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico	e
deposti in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.	
— Inoltre è stato chiesto al CTU di valutare la congruità del canone di affitt previsto nel contratto di locazione stipulato tra	a GIUDIZIARIE°
	2642e8
* * * *	68227 51
AST con decreto del 10/10/2022 il G.E. ha disposto il rinvio per le audizioni	215776be
dei creditori e delle altre parti all'udienza del 21/02/2023, poi prorogata al	122d 77f6c2e
19/09/2023 ore 10,45.	Serial#:
Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni	3 CA 3 8
appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:	ASTE
- 03/04/23 Fiumicino presso l'immobile di causa: previ accordi con il	GIODIZIARIE 3
custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e	Da: ARI
fotografico di due su quattro immobili;	En esso
29/06/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Tecnico: previo accesso atti	POPO
SIGNATURE STATES OF THE STATES	<u> </u>
depositato con pec al protocollo del Comune di Fiumicino, effettuate	0LB
	TO Serial#: 122d1776c2e2f5776b46a227b12642e8

ASTE	
29/06/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Stato Civile: acquisite	
informazioni utili sullo stato civile dell'esecutato;	
- 13/07/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Tecnico: ulteriore accesso	
agli uffici per concludere le ricerche di regolarità edilizia ed urbanistica,	ASTE GIUDIZIARIE*
- 10/08/23 Fiumicino presso l'immobile di causa: previ accordi con il	
custode, effettuato un ulteriore sopralluogo congiunto con accesso ai due	
immobili che mancavano, eseguito il rilievo metrico e fotografico.	
* * * * *	
Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice	
dell'Esecuzione – Dott. Alessandra Dominici – la presente relazione di	ASTE
perizia tecnico/estimativa d'ufficio.	GIUDIZIARIE®
\$4 \$4 \$4 \$4 \$4	12642e8
QUESITO 1)	#69227b
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	776C24215778be668227b12642e8
Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della	2d4716c2
documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi	Serial#: 12
dell'art. 567, c.p.c.) redatto in data 22 settembre 2022 dal Dottor Giorgio	9 CA3 E
Castiglione, Notaio in Bologna (BO).	ASTE
****	GIODIZIARIE
QUESITO 2)	Da. AR
VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONEIN ATTI	E S
Esaminato il Certificato Notarile e la documentazione in atti, il C.T.U.	I PAOLC
precisa che:	5 B T C
- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di	ASTE BARMOLESCH I PAOL C Emesso Da: ARUBAPEC 8.P.A. NG CA3 Serial#: 122d
AST Pagina 11 di 35	ASTE

Pagina 12di 35

ASTE GIUDIZIAR	ASTE 25/09/2009, registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
	della contro la Monsampolo – Società a	
	responsabilità limitata, derivante da concessione a garanzia di	A OTES
	mutuo. ASIE® GIUDIZIARIE®	ASI E GIUDIZIARIE°
. 12	- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 2816 del 27/01/1976, registrata alla Conservatoria di Roma 1, a favore	
A CT	del Comune di Roma e contro la	
GIUDIZIAR	gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	
	edificato.	
95	- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 38054 del	
	09/11/1977, registrata alla Conservatoria di Roma 1 , a favore del Comune di Roma e contro la	ASTE GIUDIZIARIE®
	gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	72642e8
	edificato.	e6a227t
ASTE GIUDIZIAR	Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 5653 del 19/03/1999 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	TO Serial#: 122df7f6c2e275776be66227b12642e8
	del Comune di Fiumicino e contro la	eria.#: 122d
	gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	ASTE
12	edificato. GIUDIZIARIE - Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 6400 del	GIUDIZIARIE SU
	27/03/1999 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	Da: ARI
ASTE	del Comune di Fiumicino e contro la	OLC Emesso
GIUDIZIAR	gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	SOI IDA
	edificato.	PALES (ALL PALES)
2.7	- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 6897 del) pa: BA
	AST Pagina 13 di 35	ASTE

AST GIUDIZ	ASTE 21/03/2000 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
4 <u>35</u>	del Comune di Fiumicino e contro la	#
Y <u></u>	gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	
t .	edificato. ASTE	ASTE
Ø <u> </u>	- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 24494 del	GIUDIZIARE
(2	30/07/2003 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
AST	del Comune di Fiumicino e contro la gravante su porzione di terreno da cui poi	-20
GIODIZ	ha derivato il lotto edificato.	
,	- Convenzione edilizio, formalità n. 34269 del 02/10/2004	
7 <u>6</u>	registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore del Comune di Fiumicino e contro	ASTE GIUDIZIARIE
	gravante su porzione di terreno da cui poi ha derivato il	2642e8
2 <u> </u>	lotto edificato oltre ad altro.	.68227 bil
AST	Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 25147 del	Bc2=275776b=69227b12642e8
GIUDIZ	27/06/2006 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
Ø <u> </u>	del Comune di Fiumicino e contro la	Serial#: 1
£	gravante su porzione di terreno da cui poi	ASTE SON
£	ha derivato il lotto edificato.	GIUDIZIARIE S
V <u> </u>	- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 29184 del	ARLBA
(2	30/07/2003 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	- Da - Da
AST GIUDIZ	del Comune di Fiumicino e contro la ARIF gravante sul lotto edificato. 7 ARIF	TITOLES CHIPACLE EMESSODE: APLEAPEC 8. P.A. NG CA3 Seriel#: 12247
c .	- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 31111 del	
Ea .	01/08/2007 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	Da: BAR
	AST Pagina 14 di 35	ASTE

ASTE GIUDIZIARIE del Comune di Fiumicino e contro la	
gravante sul lotto edificato.	
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 34268 del	
30/09/2008 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	ASTE
del Comune di Fiumicino e contro la	GIUDIZIARIE®
gravante sul lotto edificato.	
– Regolamento di condominio, formalità n. 16545 del	
23/05/2012 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
del contro i	
condomini compreso l'esecutato.	
- Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 32633	ASTE
del 30/06/2022 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a	GIUDIZIARIE°
favore della e contro l'esecutato, gravante	-
sui beni oggetto di perizia.	e6e227b
ASTER **** ASTER	e215776b
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	-2d776c2
PROVENIENZA	erial#: 12
Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita a	G CA 3 S
rogito Notaio Avvocato Nicola Cinotti, Rep. n. 132897 – Rac. 50665 del	ASTE
23/03/2010, formalità n. 11228 del 26/03/2010 registrata alla	GIODIZIARIE 34
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 (ALLEGATO	Da: AP
"E1"), tramite il quale l'esecutato ha acquistato in regime di separazione	- Eness
dei beni dalla la piena proprietà degli	-I PAOLC
immobili oggetto di perizia.	Frmeto De: BARTOLESCH I PAOLC Enesso De: API BAPEC \$.P.A. NG CA3 Serial#: 122d776c2e215776be6s227b12642e8
A sua volta alla società venditrice gli immobili pervennero, nella loro	Da: BAR
AST Pagina 15di 35	ASTE

AST GIUDIZ	precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale, per fusione	
	di società per incorporazione a ministero Notaio Cinotti Nicola del	
	18/12/2002 rep. 104312, formalità n. 1123 registrato alla	
	Conservatoria di Roma 2 in data 16/01/2003 (ALLEGATO "E2"), dalla società	ASTE GIUDIZIARIE
2	* * * *	
AST	QUESITO 5) ASIE PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE La pravopionza ultraventennala acipaida cap i gaguerti titalia	
2	La provenienza ultraventennale coincide con i seguenti titoli:	
	 per atto a rogito Notaio Paolo Silvestro Rep. 2236/542 del 25/01/1982, trascritto a Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rom 1 all'articolo Reg. Part. 5850 – Reg. Gen. 	ASTE GIUDIZIARIE®
	7680 del 03/02/1982 (ALLEGATO "E3a"), tramite il quale la	12642e8
X	acquistò dalla	66227b
AST GIUDIZ	ARIE con sede a Milano parte dei terreni su	22df7f6c2e2t5776be6e227bf2642e8
<u> </u>	cui sorge il complesso condominiale dove insistono anche gli	Serial#:
×	immobili oggetto di perizia;	G CA31
	- per atto a rogito Dottor Nicola Lombardo, coadiutore del Notaio	ASTE BARTIOLESCH I PAOLG EMESSOD B. ARUBAPEC S. P.A. NG CA3 Sefricit#: 1220771
¥.	Andrea Giuliani, Rep. 48178 del 09/12/1974, trascritto a Roma –	a: ABUB
9	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rom 1 all'articolo Reg.	n esso
AST	Part. 53250 - Reg. Gen. 66437 del 23/12/1974 (ALLEGATO	Aold Br
GIUDIZ	ARIF"E3b"), tramite il quale la	
<u> </u>	acquistò dalla	AHTIOLE
,	con sede a	300 De. E
	AST Pagina 16di 35	ASTE

ASTE	
GUDIZ AREMilano parte dei terreni su cui sorge il complesso condominiale	
dove si trovano gli immobili oggetto di perizia.	
* * * *	
QUESITO 6) ASTE	ASTE
OESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	GIUDIZIARIE®
A) Ufficio a piano terra, int. 1, di un edificio condominiale, dotato di	
ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18.	
Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma –	
Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio	
743, particella 388, sub. 17. L'immobile è dotato di un l'ocale	
cantina al piano interrato, int. 1, censito all'Agenzia delle Entrate,	A CTE
Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali	GIUDIZIARIE®
del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. 77.	
B) Box auto al piano interrato, int. 7, di un edificio condominiale, dotato	70 90 90 90 90
AST di ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20.	10 Miles
GIUDIZIARIE° Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma –	
Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio	
743, particella 388, sub. 51.	
C) Box auto al piano interrato, int. 8, di un edificio condominiale,	ASTE GIUDIZIARIE
dotato di ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer	
n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di	100 mg
Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino	
GIUDIZIA al foglio 743, particella 388, sub. 52. GIUDIZIARIF°	8 (5) (5) (6) (6) (6) (6) (6) (6) (6) (6) (6) (6
CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE	
IL CONTESTO	
AST Pagina 17 di 35	ASTE

ASTE	
-La città di Fiumicino, prossima all'aeroporto internazionale Leonardo	
Da Vinci, è servita anche da un porto in darsena fluviale di linea,	
turistico e peschereccio, ed è collegata alla Capitale da servizi	
ferroviari metropolitani e da arterie primarie che la connettono anche	ASTE
alla rete autostradale e al GRA;	GIUDIZIARIE
-gli immobili in esecuzione ricadono in una nuova zona urbanizzata di	
Fiumicino, prossima al Municipio, in posizione strategica rispetto ai	
principali collegamenti verso la Capitale e verso l'Aeroporto.	
-Il compendio in esecuzione si trova compreso in un contesto di	
edifici, a prevalente uso non residenziale, ben curato e ben servito.	
IL FABBRICATO "EDIFICIO C"	ACTE
-Graziosa palazzina articolato su complessivi tre piani fuoriterra oltre	GIUDIZIARIE
al piano interrato occupato dai parcheggi coperti, box e cantine.	72642e8
-complessivamente l'edificio si presenta in ottime condizioni con	e682277
AST facciate in parte rifinite ad intonaco e tinteggiate ed in parte rivestite a GIUDIZIARIE® cortina di mattone rosso;	ASTE SHIRIF 122477652427777664268
- copertura piana non praticabile;	
- il condominio è dotato di ascensore;	0 8 8
- il piano interrato è raggiungibile anche da un comodo ingresso carraio	ASTE S
con cancello ad apertura automatica dal civico n. 20;	88 84 84 84
LE UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE:	
A) Ufficio (ALLEGATO "A1 a):	89
Apareti interne e soffitti, intonacati e tinteggiati, di colore bianco in	- X
tutte le stanze;	
-porte in legno tamburato, noce;	Da: B AF
AST Pagina 18di 35	ASTE

ASTE	
-finestre e portefinestre in alluminio nero antracite dotate di	
doppiovetro;	
-pavimenti: parquet a listoni stretti posati in parallelo a correre di	
colore noce in tutte le stanze fatta eccezione del bagno in grés grigio	ASTE GILIDIZIARIE®
cemento;	OIODIZI/ IXIL
-rivestimenti nel bagno con piastrella ceramica rettangolare colore	
marroncina chiara;	
- bagno completo dotato di sanitari di porcellana bianca;	
- dotato di climatizzatori per il riscaldamento e il raffrescamento;	
- impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita;	
-finiture interne in genere in buono stato conservativo;	A CTE
- internamente il locale ufficio è diviso da una parete vetrata installata	GIUDIZIARIE®
senza autorizzazioni l'argomento è trattato nel QUESITO 10) -	
paragrafo CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONIO CONCESSION;	
AST -lufficio è servito di un ampio e comodo balcone dove si trovano	
GIUDIZIARIE° anche i motori esterni del climatizzatore.	
A) Cantina (ALLEGATO "A1 b):	
-piccolo vano al piano seminterrato con pareti interne realizzati con	
elementi a vista e soffitto con solaio prefabbricato, tinteggiati di	ASTE GIUDIZIARIE
bianco;	
-porta di ingresso in lamiera zincata;	
-internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata	
GIUDIZ Adell'acqua riconducibili agli impianti condominiali; UDIZIARIF°	
- pavimento in cemento industriale.	
B) Box interno 7 (ALLEGATO "A 2):	
AST Pagina 19di 35	ASTE

ASTE	
-comodo box al piano seminterrato, a pianta rettangolare, regolare, con	
pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio	2
prefabbricato, tinteggiati di bianco;	-
-pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio GUDIZIARIE prefabbricato, tinteggiati di bianco;	ASTE GIUDIZIARIE*
-porta di ingresso basculante in lamiera zincata;	
-internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;	
pavimento in cemento industriale;	
- dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista in canali.	
C) Box interno 8 (ALLEGATO "A 3): - comodo box al piano seminterrato, a pianta rettangolare, regolare con	ASTE GIUDIZIARIE
una ulteriore stanza adiacente destinata a locale di sgombero perchè	7 128 44
dotata di un accesso stretto per il passaggio di un veicolo ordinario,	
ASI tale stanza sugli elaborati approvati è separata dal box interno 8 ed è destinata ad un più ampio Locale Tecnico, la modifica è avvenuta	29d776c2e215778be6a227b12642e8
senza autorizzazioni, l'argomento è trattato nel QUESITO 10) -	ariesi拳: 12
paragrafo CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONIO CONCESSIONI	CA3 Se
-porta di ingresso basculante in lamiera zincata;	ASTE S.
-internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata	ABLEAPEC TIN IZIGOLO
dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;	8 Da: v
-pavimento in cemento industriale; ASTERIO DE LA dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista in canali. F°	TOTAL STATION BY THE SECTION OF THE STATION OF THE
CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)	Q-FB:0
La consistenza di seguito riportata, rappresentata nelle allegate	Da: BAFT
AST Pagina 20di 35	ASTE

AST GIUDI	planimetrie serie (ALLEGATO "A"), ed è quella corrispondente alla	
	situazione legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di sanatoria,	
y-	l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ	
a l	AMBIENTI AS SUP. NETTA % DI OMOGEN. SUP. VIRT.	ASTE
Q <u>C</u>	A) UFFICIO	GIUDIZIARIE
<u> </u>	LOCALE UFFICIO mq 31,25 100% mq 31,25	
- A CT	BAGNO mq 4,50 " mq 4,45	
A31	Totale superficie utile di calpestio mq 35,70	
	- accessori da omogenizzare	
	BALCONE mq 16,65 35% mq 5,83	
7	CANTINA mq 5,00 25% mq 1,25	ASTE
N 	Totale superficie ragguagliata mq 42,78	GIUDIZIARIE°
	B) BOX AUTO INT. 7	- 12642e8
<u>-</u>	BOX AUTO mq 20,10 100% mq 20,10	0 6 68227t
_AST	Totale superficie mq 20,10	2157768
GIUDI	C) BOX AUTO INT.8	2d7f6c2
<u> </u>	BOX AUTO mq 20,10 100% mq 20,10	serial#: 12
2	Totale superficie utile di calpestio mq 20,10	G CA35
æ.	- accessori da omogenizzare	ASTE SU STATE SU SU STATE SU SU STATE SU STATE SU STATE SU S
<u> </u>	RETRO mq 12,60 35% mq 4,41	RUBAPI
Y.	Totale superficie ragguagliata mq 24,51	230 Da: 4
AST GIUDI	LOTTO A) – UFFICIO GIUDIZIARIE°	Frmeto De: BARTOLESCH I PAOLC Enesso De: ARUBAPEC 8. P.A. NG CA3 Serial#: 122d7760e662277160e662277160e662277160e662277160e6652277160e6652271126477602421677160e6652271126477604164164164164164164164164164164164164164
2	- vano scale;	uoresc uuoresc
e y	- altra Unità Immobiliare int. 2;	Da: BAF
	AST Pagina 21 di 35	ASTE

ASTE	
GIUDIZIAP distacco da Via Enrico Bellinguer; GIUDIZIARIE°	
salvo se altri.	
LOTTOA) – CANTINA	
- corridoio condominiale;	ASTE
- altra Unità Immobiliare cantina int. 2;	GIUDIZIARIE°
- altra Unità Immobiliare ;	
salvo se altri.	-
ASI LOTTO B) — BOX INT. 7	
- altra unità immobiliare box int. 8;	
- area di manovra condominiale;	
- altra unità immobiliare box int. 6;	ASTE
salvo se altri. GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARE
LOTTO C) – BOX INT. 8	7 50/25642
- altra unità immobiliare box int. 9;	1.00 pec
ASTE-area di manovra condominiale; ASTE	8215776
GIUDIZIARIE° - altra unità immobiliare box int. 7;	247/f6c2
salvo se altri.	Serial#: 12
DATI CATASTALI ATTUALI	G CA 3
A) Il locale ufficio è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio	Firmato Da: BARTIOLESCH I PAOLC Emesso Da: ARUBAPEC 8.P.A. NG CA3 Seirial#: 122df7f6c2e2t5776be66227bd/2642e8
Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei	1. BAPE
Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388,	so Da: AF
sub 17, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani catastali, rendita	- B
GIUDIZ A € 1.358,28 (ALLEGATO "C1a"), planimetria catastale in atti dal	H PAOLG
13/01/2009 (ALLEGATO "C2a"). La cantica al foglio 743,	
particella 388, sub 77, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 5	Da: BAR
AST Pagina 22di 35	ASTE

ASTE	
mq, rendita € 13,69 (ALLEGATO "C1b"), planimetria catastale in	
atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO "C2b");	
B) Il box interno 7 risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio	
Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei GIUDIZIARIE Fabbricati del Comune di Fiumicino, con i seguenti identificativi:	ASTE GIUDIZIARIE®
foglio 743, particella 388, sub 51, categoria C/6, classe 2, superficie	
catastale 19 mq, rendita € 98,13 (ALLEGATO "C3"), planimetria	
C) Il box interno 8 risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio	
Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei	
Fabbricati del Comune di Fiumicino, con i seguenti identificativi: foglio 743, particella 388, sub 52, categoria C/6, classe 2, superficie	ASTE GIUDIZIARIE
catastale 32 mq, rendita € 165,27 (ALLEGATO "C5"), planimetria	2642e8
catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO "C6").	6c242t5776be6s227bt 2642e8
AST MILLESIMI DI PARTI COMUNI ASTE	2f5776be
Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato. Del complesso	122d 77 f6c2e6
residenziale. I millesimi a carico del compendio pignorato sono così	Serrals •
ripartiti:	G CA 3
- ufficio: 22,25/1000 parti comuni, 13,80/1000 ascensore e 111,79/1000 acqua;	ASTE GIUDIZIARIE 3
- cantica: 0,515/1000 parti comuni, 0,81/1000 ascensore;	Da: ARLB
box int. 7: 1,958/1000 parti comuni, 3,078/1000 ascensore; A box int. 8: 3,298/1000 parti comuni, 5,184/1000 ascensore.	FILMSTO Dec. BARTOLESCH I PAOLC En esso Dec. APL BAPEC S. P.A. NG CA3 Serial#: 122df?
PRECISAZIONI PER L'IVA	
Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non	Da: BAR
AST Pagina 23 di 35	ASTE

C.I.u. Geom. Paolo Bartolescri - P.E. N. 143/2022 R.G.E Indunale al Civitaveccria	
ASTE Sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA	
per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di	
registro.	
ASTE****	ASTE
QUESITO 7)	GIUDIZIARIE°
• CONFORMITÀ PIGNORAMENTO	
I dati riportati nel pignoramento depositato nel fascicolo telematico consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che	
risultano dalla documentazione a cquisita.	
* * * * *	
QUESITO 8) • CONFORMITÀ CATASTALE CONFORMITÀ CONFORMITÀ CATASTALE CONFORMITÀ CATASTALE CONFORMITÀ CATASTALE	ASTE GIUDIZIARIE®
Le unità immobiliari in esecuzione risultano correttamente censita	72842et
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio –	e66227t
AST Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino e GIUDIZIARIE regolarmente rappresentata nella planimetria catastale.	2477602827012642e8
* * * *	rial#: 122
QUESITO 9)	0.A3 Se
DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI	ASTE Y
Il fabbricato in cui si trovano gli immobili in esecuzione, ricade nella	OIODIZI/AIXIE OBAPEC
"Zona residenziale – di ampliamento e ristrutturazione edilizia –	o Da: AR
Sottozona B3a" – del PRG Comunale vigente e disciplinata dal P.P.E. CILIDIZIONE ASIA DE COMUNICATIONE ASIA DE	ASTE BARTOLESCHI PAOLO En essol Dei: ARUBAPEC 8: P.A. NG CA3 Septial#: 1224776
presenti vincoli di natura storica, paesaggistica (PTPR) o naturalistica.	C.
ske ske ske ske	9a: BAFI
AST Pagina 24 di 35	ASTE

AST GIUDIZ	QUESITO 10)	DIZIARIE°	
75 75	CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSION.	I ·	
50	L'edificio, di cui gli immobili di perizia sono parte, è s	stato costruito a	
5-	seguito del rilasci del P.d.C. 141/2006 del 20/07/20	06 e successiva	ASTE
10.	variante con P.d.C. 172/2007 del 29/08/2007 relativi la c	ostruzione di un	GIUDIZIARIE®
STE	complesso condominiale di complessivi tre edifici (Edif	icio A; Edificio	
AST	B; Edificio C). Ulteriore variante che ha coinvolto l'Edinsistono gli immobili oggetto di perizia, è stata approva		
GIODIA	221/2008 del 16/10/2008. Successivamente con il P.d.0		
	state approvate modifiche che riguardavano sostanzialmo	ente gli edifici A	
©	e B. L'Ufficio comunale non ha rintracciato l'agibilità pro 24/02/2009, citata nell'atto di acquisto rogito Notaio		ASTE GIUDIZIARIE®
5	Cinotti, Rep. n. 132897 - Rac. 50665 del 23/03/201	.0, formalità n.	2642e8
<u>~</u>	11228 del 26/03/2010 registrata alla Conservator	ia dei Registri	96822761
_AST	Immobiliari di Roma 2. Anche ulteriori ricerche ha	nno avuto esito	776c24215778be6a227b12642e8
GIUDIZ	IARIE GIUE negativo.	DIZIARIE°	2d f7 f6c28
4 <u>15</u>	Sempre nell'atto come sopra identificato viene dichiara	ta la fine lavori	ASTE Seriel#: 122d
§ <u>-</u>	depositato al Comune di Fiumicino con prot. n. 3687 del	20/01/2009.	O A 3 S
£ .	Dal confronto degli elaborati allegati al titolo abilitativo	(ALLEGATO	
4 <u>8</u>	"F1") con le planimetrie rilevate dello scrivente CTU,	si riscontra una	CIODIZIANIE 03
£	sostanziale corrispondenza fatta eccezione per:		D Da: AR
AST	nel locale ufficio internamente è stata realizzata un	a parete vetrata	A STE
GIUDIZ	che di fatto divide due distinte aree di lavoro;	DIZIARIE®	유
<u> </u>	– nel box auto interno 8 risulta una difformità di distribi	ızione interna e	
Ex.	di consistenza con ampliamento per fusione di una	parte del locale	o Da: BA
	AST Pagina 25di 35		ASTE

ASTE	
GIUDIA A tecnico adiacente. GIUDIZIARIE	
• SANABILITÀ	
Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85	
e ss.mm.ii. ovvero art. 46 del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del	ASTE
credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel	GIUDIZIARIE®
fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata	
Legge ed anche alle successive proroghe.	
Le difformità descritte nel paragrafo CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI	9
o concessioni, sostanzialmente risultano sanabili a seguito di una	
sanatoria edilizia.	
Si ritiene però probabile la necessità dell'approvazione condominiale per	A CTE &
le modifiche della sagoma ampliata del box interno 8, anche se venduto	GIUDIZIARIE°
accatastalo nella consistenza rilevata dallo scrivente CTU, di fatto ha	nd 2642ei
coinvolto parte di un volume originariamente destinato a spazio	f6c242t5776b46a227b12642e8
	215776b
ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA	
Le difformità rilevate, consistenti in una diversa posizione dei	serial#∵ 1
tramezzi con cambio d'uso di una porzione del locale tecnico	C.A.3 &
condominiale in locale di sgombero privato, sono riconducibili a	TOTAL STATE OF THE
interventi di manutenzione straordinaria di opere interne sanabili	HBAPE
mediante presentazione in Comune di una CILA in Sanatoria in base	o Da: AF
all'art. 6bis, comma 5, del D.P.R. 380/21 e ss.mm.ii. La sanatoria	LO Emess
GIUDIZ Aprevede il pagamento di una sanzione pecuniaria. GIUDIZIARIF°	OA 1 F
DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA	uores c
Sanatoria edilizia – art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01	Da: BAR
AST Pagina 26 di 35	ASTE

ASTE ASTE STEEL ASTE S	
CILA in Sanatoria in base all'art. 6bis, comma 5, del citato T.U. del	
2001. Di seguito si computano sommariamente i costi:	
UFFICIO Lotto A): STE	ASTE
- Sanzione stimata (minimo di cui DPR 380/01, art. 6bis) - € 1.000,00	GIODIZIARIE
- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e	-
Contributi come per legge: € 1.500,00	- J
Totale costi Lotto A) € 2.500,00	
BOX INTERNO 8 Lotto C): - Sanzione stimata (minimo di cui DPR 380/01, art. 6bis) - € 1.000,00	
- Spese tecniche per pratiça edilizia compresa IVA, diritti comunali e	A CTE 8
contributi come per legge: € 1.500,00	GIUDIZIARIE®
Totale costi Lotto C) € 2.500,00	2642e8
* * * *	e68227 b1
	4215776be6a227bt
****	22d f7f6c2s2176be6s227 b12642e8
ASTQUESITO 11) GIUDIZIARIE° ***** ASTERIA GIUDIZIARIE°	Serial#: 122d776c2s2776be6s227b1
***** AST QUESITO 11) GIUDIZIARIE° STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI	G CA3 Serial#: 122d776c2e2t5776be6a2277b1
**** ASTQUESITO 11) GIUDIZIARIE STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri	PING CA 3 Serial#: 122df7f6c2d2t5776be6e227bt
**** AST QUESITO 11) GIUDIZIARIE STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver	APIEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 122d776c2e2t5776be6a2227bt
**** AST QUESITO 11) STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella	SOD B. ARUBAPEC 8. P.A. NG CA 3 Serial#: 12264776524275776bbe682227bt1
***** ASTQUESITO 11) GIUDIZARE STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.	C Emessod Dat. ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 122df7f6c2e2t5776be6a227bt1
**** ASTE QUESITO 11) STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva. *****	CHIPAOLC Emesso Da: ARUBAPEC 8. P.A. NG CA3 Serial#: 122d776c24275776be6e2277bt
***** ASTERIO II) ASTERIO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva. *****	TOLESCH I PAOLG Emessod Dei: ARUBAPEC 8, P.A. NG CA 3 Sefrial#: 12241716c24215778bbe662227bt1
***** ASTQUESITO 11) GIUDIZIARIE A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva. ***** QUESITO 12) ASTERIO ILINIA ILINI	TO Serial#: 12247765222751

ASTE Sublocazione sottoscritto in data 25/01/2021, come rilevato dal Custode	
Giudiziario. I due box invece sono nel possesso ed in uso dell'esecutato.	
* * * *	
QUESITO 13) ASTE GIUDIZIARIE* • TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE	ASTE GIUDIZIARIE°
Il caso non sussiste.	
* * * * *	
ASI GIUDIZIANE ASIE	
INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI	
Il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o	
Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti	ASTE GIUDIZIARIE®
demaniali o diritti da usi civici fatta eccezione degli atti d'obbligo edilizi	27 57 57 564
già citati.	6b e 6822
L'Amministratore di condominio, su richiesta dello scrivente ha fornito il	2d 17 16c2421577
riepilogo delle scadenze delle spese a carico del compendio pignorato e	12 - Prieu 분: 12
risultano complessivamente pari a € 10.210,58 (ALLEGATO "G1"). Inoltre si allega il piano di riparto delle spese deliberate per l'anno in	TOTAL BOLI DAOLC Emesso Da. ARUBAPEC S. P.A. NG CA3 Serial#: 122df7f6c2e2f5776be6e227bt12642e8
corso (ALLEGATO "G2").	ARLBA
* * * *	SS Da:
QUESITO 15) SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ	I PAOLC Eme
Al momento del deposito del pignoramento nel fascicolo la parte	5 B 70
esecutata era intestataria del bene in forza dell'atto di acquisto formalità)8. BAFT
AST Pagina 28di 35	ASTE

ASTE ASTE ASTE III. 11228 del 26/03/2010, in regime di separazione dei beni, rilevato nella	
nota di trascrizione.	3
Il pignoramento riguarda quattro unità immobiliari ben distinte (un locale ufficio al piano terra, una cantina e due box auto al piano interrato;	ASTE
appare economicamente vantaggioso formare tre lotti composti uno dal	GIUDIZIARIE
locale ufficio con cantina accessoria e due dai due box auto.	
AST QUESITO 16) ASTERMAN ASTE	
INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA Lotto A)	
Ufficio a piano terra, int. 1, e locale cantina al piano interrato, int. 1, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino	ASTE GIUDIZIARIE°
(RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censiti all'Agenzia delle	12642e8
Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi	e66227b
AST = Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. GIUDIZIARIE° 17 l'ufficio e sub. 77 la cantina.	2d f7 f6c282f5776b
Lotto B)	erriel#: 12
Box auto al piano interrato, int. 7, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Rollinguez p. 20. Consita all'Aconzia della Entrata Direzione	Firmato Da: BARTOLESCH I PAOLC Emesso Da: ARUBAPEC 8. P. A. N.G. CA3 Sefrial#: 1224776c2627776be66227b12642e8
Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del	e: ARUB
Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, s ub. 51.	-I PAOLC Enesso
Box auto al piano interrato, int. 8, in palazzina condominiale	TOLBO
denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico	Da: B AP
AST Pagina 29di 35	ASTE

ASTE : ASTE : CHIDIZIADIE :	
Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione	
Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del	2
Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub. 52.	\CTF %
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°
QUESITO 17)	- St
• STIMA	
CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall'autorità	
giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere	
in vendita il compendio pignorato per ricavarne il corrispettivo	
monetario sul libero mercato.	
CONSIDERATO che la determinazione dell'importo a base d'asta per	ACTE
l'alienazione delle unità immobiliari verrà effettuata equiparando il	GIUDIZIARIE
prezzo di vendita del bene all'aspetto economico del più probabile	6c28215776be6s227bl2642e8
valore di mercato.	96e2.27b
AST COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si	215776b
GIUDIZIARIE° CITATO I SEGUENTI TESTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA	
STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze — LA PERIZIA DI STIMA DEGLI	Serrice #
IMMOBILI 2003 Maggioli Editore — CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003	G CA 3
Hoepli — METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore —	ASIL S
MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters	1BAPE
Kluwer Italia — estimo immobiliare: principi di stima e metodi di	30 D a.: AF
VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.).	
VISTA la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una	TITOLO De: BARTOLESCH I PAOLC Emesso De: API,BAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 122407
stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri	
verificabili in zona per edifici similari e sul prezzo per unità di superficie	Da: B AR
AST Pagina 30di 35	ASTE GIUDIZIARIE

	AST Pagina 31 di 35	ASTE
	dalla cantina di mq 5,00. [I box auto interno 7 ha una superficie utile calpestabile di mq 20,10	ASTE
	superfici accessorie costituite dal comodo balcone, pari a mq 16,65, e	
ASI	L'ufficio ha una superficie utile calpestabile di mq 35,70 oltre alle	
	CONSISTENZA	
	Gli altri locali sono situati al piano interrato.	
	dotata di ampie finestrature che rendono l'immobile ben luminoso.	GIUDIZIARIE
	L'ufficio ha una sola parete finestrata, orientata verso nord-ovest, ma	ASTF
	ESPOSIZIONE TO SEE THE SECOND	
	curato e servito da diverse attività commerciali e servizi .	
CILIDIZ	ARIE GIUDIZIARIE	
A OTI	urbano nuovo, in un ambito caratterizzato da edifici con destinazione	
	autostradale e al GRA. L''immobile ricade all'interno dell'insediamento	
	metropolitani e da arterie primarie che la connettono anche alla rete	GIUDIZIARIE
	curistico e peschereccio, ed è collegata alla Capitale da servizi ferroviari	ASTE
	Da Vinci, è servita anche da un porto in darsena fluviale di linea,	
	La città di Fiumicino, prossima all'aeroporto internazionale Leonardo	
GIUDIZI	UBICAZIONE GIUDIZIARIE®	
AST	descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:	
	VISTE le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate,	
	valutazione.	
	del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta	GIUDIZIARIE®
	dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia	∧ CTE 8
	acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i	
	E/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati	
ASI	ASTE	

ASTE SIL BOX auto interno 8 ha una superficie utile calpestabile di mq 21,10	
oltre alle superfici accessorie del locale deposito-sgombero di mq 12,60.	
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	-
Gli immobili appaiono ben conservati.	ASTE
DEFINITE	GIUDIZIARIE®
Lotto A) un totale superficie di mq 42,78, ottenuta sommando alla	
superficie utile calpestabile la superficie ragguagliata degli accessori;	
Lotto B) un totale superficie di mq 20,10, pari alla superficie utile	-
calpestabile;	
Lotto C) un totale superficie di mq 24,51, ottenuta sommando alla	
superficie utile calpestabile la superficie ragguagliata degli accessori	ACTE
Per quanto detto GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®
SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO	
Lotto A)	6c242f5776be6s227bl 2642e8
AST MQ 42,78 x €/mq 1.600,00 =	215776b
GIUDIZIARIE° Che corrispondono al valore di mercato stimato.	
DETRAZIONI	afraul#-12
differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria	OA38
(€ 94.116,00 - € 2.500,00) = <u>€</u> 91.616,00	ASTE
(euro novantunomilaseicentosedici/00)	GIUDIZIARIE 5
che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di	Da: API
mercato, al netto delle detrazioni.	En esso
ASIE GIUDIZLOTTO B) GIUDIZIARIE	PAOLC
MQ 20,10 x €/mq 1.495,00 = € 30.049,50	TOTAL DELIGION DEL BAPTOLES CHI PAOLC EM 62500 DEL APPLIBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 122417
(euro trentamilaquarantanove/50)	e: BAPTI
AST Pagina 32di 35	ASTE GIUDIZIARIE

ASTE SILL ASTE SILL Che corrispondono al valore di mercato stimato. ASTE SILL CHE CONTISPONDONO AL VALORE DE CARRETA DE	
Lotto C)	20 20
MQ 24,51 x €/mq 1.500,00 = € 36.765,00	
che corrispondono al valore di mercato stimato.	ASTE
GIUDIZIARIE° DETRAZIONI	GIUDIZIARIE®
differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria	
(€ 36.765,00 - € 2.500,00) = € 34.265,00	
(euro trentaquattromiladuecentosessantacinque/00)	
che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di	
mercato, al netto delle detrazioni.	-in
ASTE****	ASTE
CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE	GIUDIZIARIE®
Lo scrivente, interrogate alcune agenzie immobiliari di zona e rilevati i	6c2a2t5776be6s227b12642e8
dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia	0 6 692.271
AST del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta	8215776t
Valutazione, vista l'alta appetibilità per il mercato degli affitti nella zona	
in concreta valutazione, ritiene che il più probabile valore di locazione	Serial#: 1.
attribuibile all'ufficio con accessorio la cantina sia di €/mese 440,00,	G CA3
pari ad un corrispettivo annuo di € 5.280,00 , molto distante quindi	FILMSTO De. BARTOLESCH I PAOLC Briesso De. ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 122477
dall'importo di € 1.800,00 annuo attualmente stipulato.	ЗСВАРЕ
* * * * *	DD A: Af
ALLEGATI	
GIUDIZII tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:ARIE°	H PAOL
ALLEGATO "A1a": PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA UFFICIO	ugeresce ugeresce
ALLEGATO "A1b": PLANIMETRIA CANTINA	Da: BAR
AST Pagina 33di 35	ASTE GIUDIZIARIF

ASTE	ASTE
ALLEGATO "A2": PLANIMETRIA	RILEVATA E QUOTATA BOX INTERNO 7
ALLEGATO "A3": PLANIMETRIA	rilevata e quotata box interno 8
ALLEGATO "A4": DOCUMENTAZ	IONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO "B": COPIA RELAZIO	NE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY ASTE
ALLEGATO "C1a": VISURA CATAS	TALE ATTUALE DELL'UFFICIO
ALLEGATO "C1b": VISURA CATAS	STALE ATTUALE DELLA CANTINA
ALLEGATO "C2a": PLANIMETRIA	CATASTALE DELL'UFFICIO
ALLEGATO "C2b": PLANIMETRIA	CATASTALE DELLA CANTINA
ALLEGATO "C3": VISURA CATAS	STALE ATTUALE DEL BOX 7
ALLEGATO "C4": PLANIMETRIA	CATASTALE DEL BOX 7
ALLEGATO "C5": VISURA CATAS	STALE ATTUALE DEL BOX 8
ALLEGATO "C6": PLANIMETRIA	
ALLEGATO "C7": ESTRATTO DI I	МАРРА
ALLEGATO "D": SINTESI DELLA	PERIZIA — CONTESTO — STATO OCCUPAZIONE
AST ALLEGATO "E1": PROVENIENZA	a formalità n. 11228 del 26/0 <mark>3</mark> /10
GIUDIZIARIE° ALLEGATO "E2": FORMALITÀ 1	V. 1123 DEL 16/01/2003
ALLEGATO "E3a": FORMALITÀ 1	v. 5850 del 03/02/1982
ALLEGATO "E3b": FORMALITÀ 1	N. 53250 DEL 23/12/194
ALLEGATO "F1": STRALCIO PRO	GETTO APPROVATO
ALLEGATO "G1": QUADRO SPESI	E A CARICO DEL COMPENDIO PIGNORATO
ALLEGATO "G2": PIANO DI RIPA	RTO SPESE CONDOMINIALI
ACTE	****
GUDIZLa presente relazione di perizia	MAPPA PERIZIA — CONTESTO — STATO OCCUPAZIONE A FORMALITÀ N. 11228 DEL 26/03/10 N. 1123 DEL 16/01/2003 N. 5850 DEL 03/02/1982 N. 53250 DEL 23/12/194 GETTO APPROVATO RE A CARICO DEL COMPENDIO PIGNORATO RETO SPESE CONDOMINIALI ***** tecnico/estimativa d'ufficio si compone n utilizzabile, e numero 22 allegati.
di <u>numero 35 pagine</u> , a retro nor	n utilizzabile, e <u>numero 22 allegati</u> .
TARQUINIA, lì 08/09/2023	
/ 101 -	agina 34 di 35 ASTE

C.I.U. Geor	1. Paolo Bartoleschi – P.E. N° 145/2022 R.G.E. – 1	ribun ale di Civitavecchia	
ASTE GIUDIZIARIE®	IL CONSULENTE	ASTE TECNICO D'UFFICIO	
		BARTOLESCHI	
	ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE®	
	ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE®	
	ASTE GIUDIZIARIE*		ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE®	
GIUDIAIARIE	25	CHUDIZIARIE	

AST Pagina 35di 35

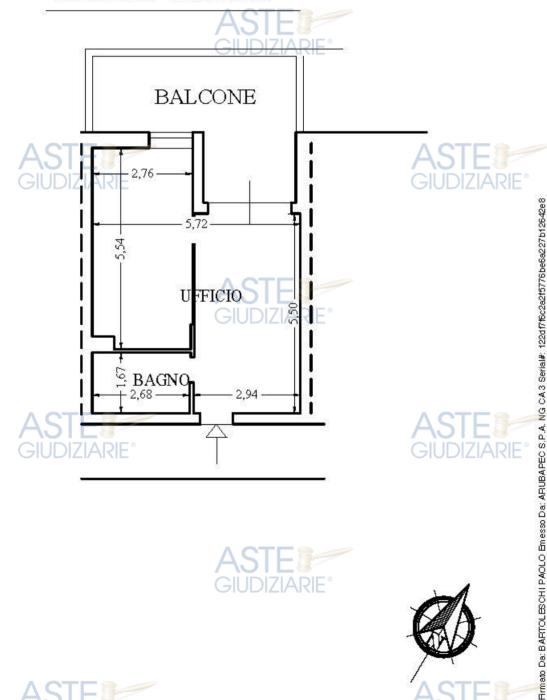
ALLEGATO "A1a"

Ufficio sito in Fiumicino (RM) Via Enrico Bellinguer, 18, Scala C, interno 1 In Catasto folgio 743, particella 388, sub. 17 Lotto A)\ST

PLANIMETRIA RILEVATA E QUOATTA

PIANO TERRA















ALLEGATO "A1b"

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

Lotto A) STEEP PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO

CANTINA EDIFICIO C PIANO INTERRATO

A INTERNO 1 GUH≡ 2,50 mt

















ALLEGATO "A2"

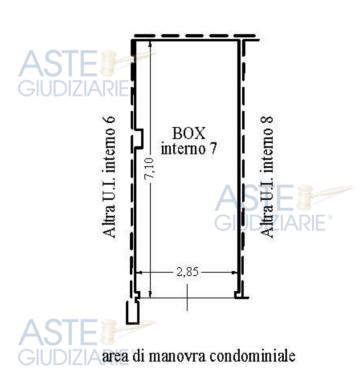
Box auto sito in Fiumicino (RM) Via Enrico Bellinguer, 20, interno 7 In Catasto folgio 743, particella 388, sub. 51 Lotto B)\ST PLANIMETRIA RILEVATA E QUOATTA

PIANO INTERRATO





















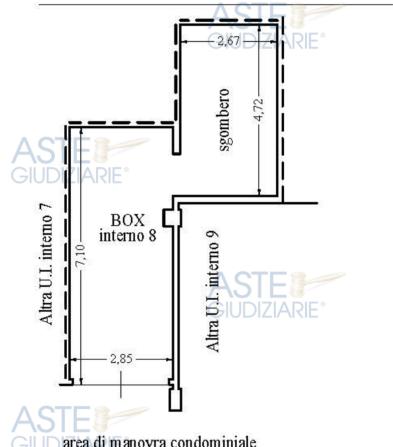
ALLEGATO "A3"

Box auto sito in Fiumicino (RM) Via Enrico Bellinguer, 20, interno 8 In Catasto folgio 743, particella 388, sub. 52 Lotto C)AS

PLANIMETRIA RILEVATA E QUOATTA

PIANO INTERRATO







area di manovra condominiale









C.T.U. Geom. Paolo Bartoleschi – E.I. N° 145/2022 R.G.E. - Tribunale di Civitavecchia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



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



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

a da Via

ASTE

FILOS/12000

BAPTOL®CHI PAOLO Binesso Dat. APUBAPEC S. P.A. NG CA 3 Serial#: 122417/6568622701264268

(ALLEGATO "A4") C.T.U. Geom. Paolo Bartoleschi – E.I. N° 145/2022 R.G.E. - Tribunale di Civitavecchia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI

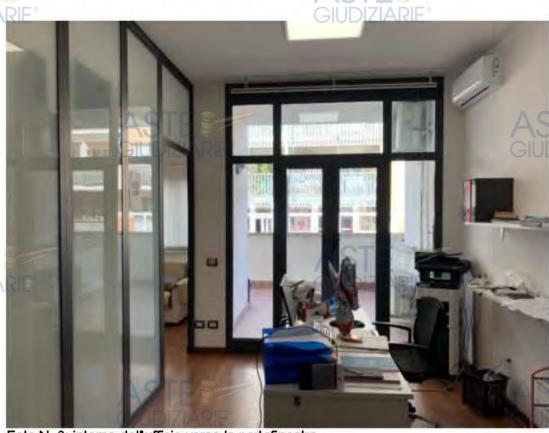


Foto N. 3: intemo dell'ufficio verso la portafinestra

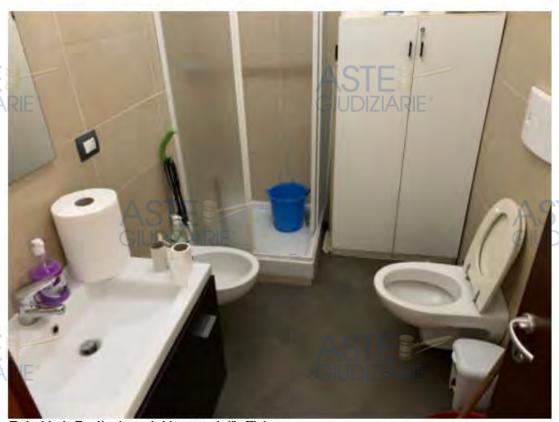


Foto N. 4: Particolare del bagno dell'ufficio

Firmato Da: BAPTOLESCHI PAOLO En esso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 122df7f6c2e2f5776be6a227b12642e8

 $(ALLEGATO\ ``A4") \\ \textit{C.T.U. Geom. Paolo Bartoleschi} - \textit{E.I. N}^\circ\ 145/2022\ \textit{R.G.E.} - \textit{Tribunale di Civitavecchia}$

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



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



Foto N. 6: la cantina a piano interrato

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

Firmato Da: BARTOLESCHI PAOLO En esso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122df/f6c2a2/5776be6a227b12642e8

C.T.U. Geom. Paolo Bartoleschi – E.I. Nº 145/2022 R.G.E. - Tribunale di Civitavecchia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI

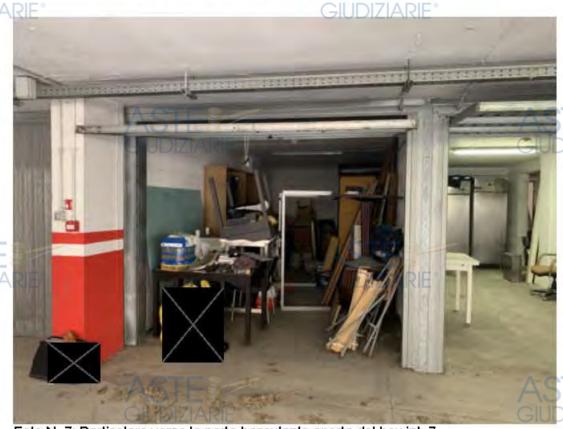


Foto N. 7: Particolare verso la porta basculante aperta del box int. 7



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

(ALLEGATO "A4") C.T.U. Geom. Paolo Bartoleschi – E.I. N° 145/2022 R.G.E. - Tribunale di Civitavecchia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICI



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



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

ASTE ASTE SUDDITIONALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA	
PROCEDURA ESECUTIVA	N° 145/22 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Alessandra DOMINICI	
C.T.U. Geom. Paolo BARTOLESCHI Custode Dott. Notaio Stefano SMARGIASSI	ASTE GIUDIZIARIE
Promossa da:	
Nei confronti di:	
GIUDIZIARIE° **** GIUDIZIARIE°	
RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO	-
DEFINITIVA	-h
ASTE****	ASTE
OGGETTO DELLA PERIZIA E	GIUDIZIARIE®
A) Ufficio a piano terra, int. 1, e locale cantina al piano interrato, int	, 12642e 8
1, in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino	6e227b
AST (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censiti all'Agenzia delle Entrate	Z15776b
GIUDIZIARIE* Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastal	1 1 1 1 1
del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.	rial#: 122
e sub. la cantina.	CA3 Se
B) Box auto al piano interrato, int. 7, in palazzina condominial	FINISTO DE: BARTOLESCHI PAOLC EN esso De: ARUBAPEC S. P.A. NG CA3 Serial#: 122df7f6c2e2f5776be6e227bi2642e8
denominata edificio C, sito in Fiurnicino (RM), in Via Enrico	BLBAPE
Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione	20 Da: A
Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comun	
GIUDIZIA di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.	H PAOL
C) Box auto al piano interrato, int. 8, in palazzina condominiale	0 EBC
denominata edificio C, sito in Fiurnicino (RM), in Via Enrico)a. BART
AST Pagina 1 di 35	ASTE

ASTE	
Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione	
Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune	9
di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.	
ASTE****	ASTE
PREMESSA ED INCARICO	GIUDIZIARIE"
Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il	
25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto	
all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo	20
dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia,	
nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del	
Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici in	A CTE &
data 21/02/2023 nella Procedura Esecutiva N. 145/22 R.G.E., ricevuta	GIUDIZIARIE°
pec in data 22/02/2023	2642e8
ha ricevuto il seguente articolato quesito:	9227bi
	Ψ̈́
ASTI) verifichi, prima di ogni altra attività. la completezza della documentazione di	15776be6
ASTI) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di GIUDIZIARIE cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle	2\$d776c2a2t5778be6
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	Serial#: 122df7f6c2a2f5776be6
GIUDIZIARIE° cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle	G CA3 Serial#: 122d1716c2e215776be6
GIUDIZIARIE° 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	S.P.A. NG CA3 Serial#: 122d776c2e2t5776be6
GIUDIZIARIE° cui all'ant.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	BAPEC 8. P. A. NG CA3 Serial#: 122df76c2e2t5776be6
GIUDIZIARIE 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)	Da: ARLBAPEC 8.P.A. NG CA 3 Serial#: 1224776c2e2t5776be6
GIUDIZIARIE 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	LC En esso Da: ARLBAPEC 8, P.A. NG CA 3 Serial#: 122477622245776be6
GIUDIZIARIE 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;	HI PAOLC Emesso Dat. ARL BAPEC 8. P. A. NG CA 3 Serial#: 122df76c2e2t5776be6
cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione	TOLESCHI PAOLG En essol Da. ARUBAPEC 8.P.A. NG CA 3 Serial#: 1224776c2e215776be6
cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare;	FINNSID De. BARTIOLESCHI PAOLC Emesso De. ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Series#: 122477652467756546622754264268

ASTE	ASTE	
GIUDIZIA	sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno	
0	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	ASTE GIUDIZIARIE®
5	proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo	
	considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro)	
A CT	risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato	
GIUDIZIA	trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del	
	pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti	
	proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo	
9	considerato.	ASTE
	oppure: GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE
	se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile	776c2a215776b96a227b12642e8
9	sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno	e682271
ASTE	degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto	0457786
GIUDIZIA	ARIF° GIUDIZIARIE° derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno	94 44 22
9	venti anni la trascrizione del pignoramento.	======================================
	-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto	ASTE GIUDIZIARIE SONO BURGO BU
	catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il	GIUDIZIARIE
	medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle	D a: ARUE
ASTE	trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od	<u>ا</u> ا
GIUDIZIA	originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).	9
	Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve	й О
	precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano	## ## ##
	AST Pagina 3 di 35	ASTE

ASTE ASTE STUDIZIA PIE	
GIODIA Andicati 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	<u></u>
procedere all'immediata acquisizione dello stesso.	ASTE
OIUDIZIARIE° Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo	GIUDIZIARIE®
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	3
coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato	- 4
notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al	
creditore procedente ed al G.E.	A OTES
3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle inscrizioni e delle	ASIL GIUDIZIARIE°
trascrizioni pregindizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande	776C28215776bee68227bt12642e8
giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);	5692271
AST# predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti	15776b
GIUDIZIARIE° GUDIZIARIE° trasferimenti di proprietà nel ventennio : es. tizio ha acquistato il bene da caio	22d776c2e6
con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o	eriel#: 1.
meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il	o ∀ 3
5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante della	ASTE ASTE BARTOLESCHI PAOLC En esso De: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA3 Serial#: 122di
documentazione in atti);	LBAPE
6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato	SSO D.R. A.P.
indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala,	, por c
Apiano,interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in	
mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi	10CB
di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,	Da: B.AF
AST Pagina 4 di 35	ASTE GILIDIZIADIE

ASTE GIUDIZIA	riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive	
	lell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita	3
i	mmobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica	
	l CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per GIUDIZIARIE 'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della	ASTE GIUDIZIARIE
c	ostruzione o del ripristino;	4
	Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero	-
ASIE GIUDIZIAS	rivico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contemua nel	3
P	nig norumento evidenziando, in caso di rilevata conformità: a) se i dati indicati	
	n pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la	
s	ua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei	ASTE
	na consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel	GIUDIZIARIE°
	oignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza	2d77f5c2a2f776bq6a227bd2e8
i	ndividuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del	De668227
_ASTE	compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe	8215776
GIUDIZIAI	RIE Sensuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del	
Ł	pene;	Serial#: 1
8)	Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per	O C A 3
	'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di	TASTE SAFTICLES CHI PAOLC Briesso Dei: ARLBAPEC \$.P.A. NG CA3 Sefficili#: 12
p	olanimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle	HEAPE
и	ınità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche	SO Da. Ap
ASTE	non conformi agli strumenti urbanistici);	
GUDI 79 4	ndichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove	NA I PAO
	non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo peri i terreni) di	MOLES (
c	rui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di	Da. BAF
	AST Pagina 5di 35	ASTE

ASTE Mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione	
competente, della relativa richiesta;	3
10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o	
concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. GIUDIZIARIE In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa	ASTE GIUDIZIARIE
urbanistica – edilizio, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi	
riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi	:
dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,	<u>.</u>
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	ASTE
conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o	GIUDIZIARIE°
da corrispondere; verifichi in ogni caso, ai fini della istanza di condono che	:d776c2a21776bq6a227bd2642e8
l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si	D#68227
AST trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio	245776
GIUDIZIARIE° 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	Serial #
conseguimento del titolo in sanatoria;	\$ CA3
11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene	TEAST DA: BARTOLESCH PAOLC En esso Da: ARUBAPEC \$, P.A. NG CA 3 Serial#: 122
pignorato;	BUBAPI
12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il	SSD Da: A
possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore	ڭ ق
Aalla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso	HP PAG
l'ufficio degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni	⊪
alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21	Da. B.Afr
AST Pagina 6 di 35	ASTE

AST	ASTE	
GIUDIZ	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	ASTE
	GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®
X	della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a	4
9	tale valore.	*
	13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del	
ASI	debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa	
GIODIZ	coniugale;	
-	14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,	
	alberghieri di alienabilità o di invisibilità; indichi l'importo annuo delle spese	A CTE
	fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già	ASIL:
		425-8 425-8
	deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali	df7f6c2e2f776bq6e227bd2642e8
A OT	spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della	776be6a
-A51	p <mark>erizia; rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù </mark>	
GIUDIZ	ARIE pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o	
¥	riscatto;	#ria# 2. *
	15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se	. A
	all'atto della notifica di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli	ASTE
	GIUDIZIARIE immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli	GIUDIZIARIE
	eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è	TARRED DA: BARTIOLESCHI PAOLC En essa Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA3 Sériel#: 12
A OT	pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in	- Din esso
ASI GILIDIZ	Anatura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione ,	PAOLO
	individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove	89
		BARTO
	necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del	
	AST Pagina 7 di 35	ASTE

C.T.U. Geom. Paolo Bartoleschi - P.E. N° 145/2022 R.G.E. - Tribunale di Civitavecchia

ASTE STEEL	
GIODIA Frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati	<u> </u>
dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli	*
comproprietari e prevedendo gli eventuali <u>conguagli in denaro</u> . In caso	
contrario, proceda alla stimu dell'intero compendio pignorato esprimendo GIUDIZIARIE compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di	ASTE GIUDIZIARIE°
quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940,	-
n.1078;	
16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda , in	3
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	ASTE
tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;	GIUDIZIARIE°
17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del	2642e8
criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatti	2df/f6c282f5776be68227bt 2642e8
AST = riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specifica <mark>nd</mark> o quella	245778
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE° commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo,	
operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato	Serial#: 1:
di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i	G CA 3
soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione	Briesso Da: ARUBAPEC 8. P.A. NG CA3 Serial#: 15
del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili	UBAPEC TINE ATTRICTOR
nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del	ν Da: AR
AST = pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; AST = AST = AST = AST = AST = BOOK AST = BOOK	
GIDIZ Ai provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di	OHIPA
ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;	TTS AFFICLES CHIPACLC
l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e	- Da: B.A.
ASTEPagina 8 di 35	ASTE

C.T.U. Geom. Paolo Bartolexhi - P.E. Nº 145/2022 R.G.E. - Tribunale di Civitavecchia

ASTE STEEL ASTES ASTES ASTES GIUDIZ Aprecisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli Poneri 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	9
procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;	ASTE GIUDIZIARIE°
DISPONE	
Altresì che l'esperto estimatore	
– utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito	·
dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari	*
- invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della	
normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione	,
e la ricezione dei documenti inf <mark>ormatic</mark> i e teletrasmessi, copia del proprio	ASTE
elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non	GIUDIZIARIE°
costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima	12642e8
dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi	e6a227b
AST dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a	:d7716028287312642e8
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE° quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui	22d7/f6c2
note di osservazione al proprio elaborato;	Serial#: 122
 depositi in formato telematico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata 	A O B
ex art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato	ASTE
peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tal fine all'interno	Briesso Da: ARLBAPEC & P.A. NG CA3 Setrial#
della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale	DDa: AB
sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente	D Bress
GUDIZ Ae come allegati dovranno essere inseriti: GUDIZIARIE°	TT LESCHIPAOLC
A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica	TOLESCI
che idoneamente li raffiguri;	Da. BAR
ASTFPagina 9 di 35	ACTE

B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla

procedura di vendita;

C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o world.zip;

D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita

immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es; atto di provenienza; certificato di agibilità).

- **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e deposti in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.
- Inoltre è stato chiesto al CTU di valutare la congruità del canone di affitto

previsto nel contratto di locazione stipulato tra 🔀



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

Pagina 10 di 35

Hrmato Da: BARTOLESCHI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 122df7f6c2e2f5776be6a227b12642e8

ASTE	
dei creditori e delle altre parti all'udienza del 21/02/2023, poi prorogata al	
19/09/2023 ore 10,45.	
Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni	
appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:	ASTE
GIUDIZIARIE° - 03/04/23 Fiumicino presso l'immobile di causa: previ accordi con il	GIUDIZIARIE°
custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e	
fotografico di due su quattro immobili;	
29/06/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Tecnico: previo accesso atti	
depositato con pec al protocollo del Comune di Fiumicino, effettuate	
ricerche propedeutiche per rintracciare i titoli edilizi;	
- 29/06/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Stato Civile: acquisite	A CTE
informazioni utili sullo stato civile dell'esecutato;	GIUDIZIARIE°
- 13/07/23 Comune di Fiumicino – Ufficio Tecnico: ulteriore accesso	
agli uffici per concludere le ricerche di regolarità edilizia ed urbanistica,	
AST acquisiti documenti in copia. ASTF	
GIUDIZIARIE° - 10/08/23 Fiumicino presso l'immobile di causa: previ accordi con il	
custode, effettuato un ulteriore sopralluogo congiunto con accesso ai due	
immobili che mancavano, eseguito il rilievo metrico e fotografico.	
ASTE***	ASTE
Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice	GIUDIZIARIE
dell'Esecuzione – Dott. Alessandra Dominici – la presente relazione di	
perizia tecnico/estimativa d'ufficio.	
ASIE **** GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE	
QUESITO 1)	8
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	ASTE GIUDIZIARIE
AST Pagina 11 di 35	ASTE

ASTE	
Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della	
documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi	
dell'art. 567, c.p.c.) redatto in data 22 settembre 2022 dal Dottor Giorgio	
Castiglione, Notaio in Bologna (BO).	ASTE
GIUDIZIARIE° *****	GIUDIZIARIE®
QUESITO 2)	
VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	
Esaminato il Certificato Notarile e la documentazione in atti, il C.T.U.	
precisa che:	
-le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di	
pignoramento si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni a	ASTE
ritroso dalla data del pignoramento;	GIUDIZIARIE°
-le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad	- 12642e8
un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la	e6a227b
AST = trascrizione del pignoramento stesso; ASTE	215776b
GIUDIZIARIE° -i dati catastali identificano coerentemente l'immobile oggetto del	122d 776c28
pignoramento.	Serial#:
STATO CIVILE	G CA 3 (
Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di	FILME DE: BARTOLES CHI PAOLC Emesso De: ARL BAPEC S. P. A. NG CA 3 Seriel#: 122477652625756266822751264268
Fiumicino risulta che l'esecutato è divorziato con atto di divorzio davanti	PLBA PR
all'Ufficiale di Stato Civile del Comune dio Fiumicino in data 28/05/2020,	88 D 8. A
inviato a Roma dove c'è l' atto di matrimonio Originale.	
GIUDIZIARIE° **** GIUDIZIARIE°	H PAO
QUESITO 3)	щогво
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Da: BAF
AST Pagina 12 di 35	ASTE

ASTE Dall'esame del Certificato Notarile del Dottor Giorgio Castiglione e a	
seguito delle ulteriori verifiche esperite dallo scrivente a carico del	
compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state	
rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e GIUDIZIARIE trascrizioni pregiudizievoli:	ASTE GIUDIZIARIE®
- Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 3933 del	
della della e contro l'esecutato, derivante da concessione a	
garanzia di mutuo.	
Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 17920 del	
della contro la Monsampolo – Società a	ASTE GIUDIZIARIE°
responsabilità limitata, derivante da concessione a garanzia di mutuo.	602921776be66227bt 2642e8
A OTE -	776be6
Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 2816 del GIUDIZIARIE 27/01/1976, registrata alla Conservatoria di Roma 1, a favore	
del Comune di Roma e contro la	erial#: 1
S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto edificato.	ASTE ANG CA3 Serial#: 122417
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 38054 del	BAPEC TIXE VIZIGOR
09/11/1977, registrata alla Conservatoria di Roma 1, a favore	Da: AP
ASTERIOR del Comune di Roma e contro la	AOLC En ess
GIUDIZIARIES.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	
edificato.	APTOLE
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 5653 del	300 Da: B
AST Pagina 13 di 35	ASTE

AST GIUDI	ASTE ARIE 19/03/1999 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
	del Comune di Fiumicino e contro la	
	S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	
	edificato. ASTE	ASTE
į.	- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 6400 del	GIUDIZIARIE
	27/03/1999 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
AST	del Comune di Fiumicino e contro la S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	
GIODI	edificato.	
	– Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 6897 del	
	21/03/2000 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	ASTE
	del Comune di Fiumicino e contro la	GIUDIZIARIE®
	S.p.A. gravante su porzione di terreno da cui ha derivato il lotto	d7/f6c2a2f5776be6s227bi]2642e8
<u> </u>	edificato.	be68227
_ASI	Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 24494 del	29215776
GIUDI	30/07/2003 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	122df7 f5c
	del Comune di Fiumicino e contro la	So riging
-	responsabilità limitata gravante su porzione di terreno da cui poi ha	NG CA3
	derivato il lotto edificato.	ASIE «
÷	- Convenzione edilizio, formalità n. 34269 del 02/10/2004	RLBAPE
Ę	registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore del Comune di	230 Da: A
AST	Fiumicino e contro la Società a responsabilità	LG Fines
GIUDI	AR Flimitata gravante su porzione di terreno da cui poi ha derivato il	HP PA
2	lotto edificato oltre ad altro.	FIJOLES
	- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 25147 del	ASTERIAL BACK EMPECS. P.A. NG CA3 Serial#: 123
	A CTI Pagina 14 di 35	

ASTE GIUDIZ ARIE 27/06/2006 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
del Comune di Fiumicino e contro la	
responsabilità limitata gravante su porzione di terreno da cui poi ha	-
derivato il lotto edificato.	ASTE
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 29184 del	GIUDIZIARIE°
30/07/2003 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
del Comune di Fiumicino e contro la	
responsabilità limitata gravante sul lotto edificato.	
– Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 31111 del	
01/08/2007 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	
del Comune di Fiumicino e contro la	ASTE
responsabilità limitata gravante sul lotto edificato.	GIUDIZIARIE°
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, formalità n. 34268 del	b12642e6
30/09/2008 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore	De6642 271
AST — del Comune di Fiumicino e contro la GIUDIZIARIE « CIUDIZIARIE » responsabilità limitata gravante sul lotto edificato.	.df7f6c2a2f776be6a227bi 2642e8
- Regolamento di condominio, formalità n. 16545 del 23/05/2012	DI SESSO DA: ARL BAPEC 8.P.A. NG CA3 Serial#: 122
registrata alla Conservatoria di Roma 2, a favore del	G C A S
Condominio Via Enrico Berlinguer 12/20 e contro i condomini	ASIL 4
compreso l'esecutato.	SIDDIZI/ (IXIE
- Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 32633	D Da: AF
del 30/06/2022 registrata alla Conservatoria di Roma 2, a	
S.p.A. e contro l'esecutato, gravante sui	TTS PARTOLES CHI PAOLO
beni oggetto di perizia.	LIOLES O
* * * *	Da: BAR
AST Pagina 15 di 35	ASTE

AST	ASTE	
GIUDI	QUESITO 4) GIUDIZIARIE	
	PROVENIENZA	
	Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita a	
	rogito Notaio Avvocato Nicola Cinotti, Rep. n. 132897 – Rac. 50665 del	ASTE
	GIUDIZIARIE° 23/03/2010, formalità n. 11228 del 26/03/2010 registrata alla	GIUDIZIARIE®
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 (ALLEGATO	
AST	"E1"), tramite il quale l'esecutato ha acquistato in regime di separazione dei beni dalla Soc. S.r.l. la piena proprietà degli	
	immobili oggetto di perizia.	
	A sua volta alla società venditrice gli immobili pervennero, nella loro	
70	precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale, per fusione di società per incorporazione a ministero Notaio Cinotti Nicola del	ASIL
	18/12/2002 rep. 104312, formalità n. 1123 registrato alla	2642e8
	Conservatoria di Roma 2 in data 16/01/2003 (ALLEGATO "E2"),	16C2927776be66227b12642e8
ΔςΤ	dalla società	15776be
GIUDI	ZIARIE° **** GIUDIZIARIE°	
	QUESITO 5)	ernel#⊬:12
	PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	CA3S
	La provenienza ultraventennale coincide con i seguenti titoli:	ASTERIAM Dec. BARTOLES CHI PAOLC Emesso Dec. ARL BAPEC \$. P. A. NG CA3 Serial#: 122477
	- per atto a rogito Notaio Paolo Silvestro Rep. 2236/542 del	LBAPE
	25/01/1982, trascritto a Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare	o Da: AF
A CT	di Rom 1 all'articolo Reg. Part. 5850 – Reg. Gen. 7680 del	
	AR 03/02/1982 (ALLEGATO "E3a"), tramite il quale la	I PAOLC
	S.p.A. acquistò dalla Società	J.B.OH
	– SOCIETÀ PER	x BAF⊓C
	AST Pagina 16 di 35	ASTE

ASTE	
GIUDI ARI AZIONI con sede a Milano parte dei terreni su cui sorge il	<u> </u>
complesso condominiale dove insistono anche gli immobili oggetto	
di perizia;	
– per atto a rogito Dottor Nicola Lombardo, coadiutore del Notaio GIUDIZIARE Andrea Giuliani, Rep. 48178 del 09/12/1974, trascritto a Roma –	ASTE GIUDIZIARIE*
	*
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rom 1 all'articolo Reg. Part.	40
53250 – Reg. Gen. 66437 del 23/12/1974 (ALLEGATO "E3b"), tramite il quale la	
acquistò dalla Società	
– SOCIETÀ PER AZIONI con sede a Milano parte dei	
terreni su cui sorge il complesso condominiale dove si trovano gli	ASTE
immobili oggetto di perizia.	GIUDIZIARIE®
* * * * *	и 2642e
QUESITO 6)	16c2a2t776be6a227b12642e8
AST DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ASTE	2f5776b
A) Ufficio a piano terra, int. 1, di un edificio condominiale, dotato di	122d776c28
ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18.	Serriel#:
Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma -	. A3
Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio	ASTE
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE : #
743, particella 388, sub. L'immobile è dotato di un locale	GIUDIZIARIE* \$
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE DE SE
743, particella 388, sub. L'immobile è dotato di un locale	Emesso Da: ARLBAPEC &
743, particella 388, sub. L'immobile è dotato di un locale cantina al piano interrato, int. 1, censito all'Agenzia delle Entrate,	GIUDIZIARIE SI PAOLC EM 683500 Dei: ARI-BAPEC 8.
743, particella 388, sub. L'immobile è dotato di un locale cantina al piano interrato, int. 1, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali	OLESCHI PAOLC Emessa De: ARLBAPEC &
743, particella 388, sub. L'immobile è dotato di un locale cantina al piano interrato, int. 1, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali Adel Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.	GIUDIZIARE S

ASTE ASTE STATE OF THE STATE OF	
Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma –	
Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio	
743, particella 388, sub.	
C) Box auto al piano interrato, int. 8, di un edificio condominiale, dotato	ASTE GIUDIZIARIE®
di ascensore, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20.	
Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma -	
Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.	
CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE	
IL CONTESTO	
-La città di Fiumicino, prossima all'aeroporto internazionale Leonardo Da Vinci, è servita anche da un porto in darsena fluviale di linea,	ASTE GIUDIZIARIE
turistico e peschereccio, ed è collegata alla Capitale da servizi	2642e8
ferroviari metropolitani e da arterie primarie che la connettono anche	6c2a2t5776be66227b12642e8
AST Falla rete autostradale e al GRA; AST F	15776be
GIUDIZ ARIF° -gli immobili in esecuzione ricadono in una nuova zona urbanizzata di	122d f7 f6c2æ2
Fiumicino, prossima al Municipio, in posizione strategica rispetto ai	erial#
principali collegamenti verso la Capitale e verso l'Aeroporto.	• CA3
-Il compendio in esecuzione si trova compreso in un contesto di edifici, a	Firmato Da: BARTOLESCHI PAOLC En esso Da: ARL BAPEC S. P.A. NG CA3 Serial#: 122df7
prevalente uso non residenziale, ben curato e ben servito.	- PAPP
IL FABBRICATO "EDIFICIO C"	
- Graziosa palazzina articolato su complessivi tre piani fuoriterra oltre al	- Eness
GIUDIZIApiano interrato occupato dai parcheggi coperti, box e cantine.	OH PAOLC
- complessivamente l'edificio si presenta in ottime condizioni con facciate	1970 <u></u>
in parte rifinite ad intonaco e tinteggiate ed in parte rivestite a cortina di	Da: BAF
AST Pagina 18 di 35	ASTE

ASTE	
GIUDIZIAmattone rosso; GIUDIZIARIE	
- copertura piana non praticabile;	
- il condominio è dotato di ascensore;	
- il piano interrato è raggiungibile anche da un comodo ingresso carraio	ASTE GIUDIZIARIE®
LE UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE:	
A) Ufficio (ALLEGATO "A1a):	
pareti interne e soffitti, intonacati e tinteggiati, di colore bianco in tutte	
le stanze;	
-porte in legno tamburato, noce;	
- finestre e portefinestre in alluminio nero antracite dotate di doppiovetro;	ASTE
-pavimenti: parquet a listoni stretti posati in parallelo a correre di colore	GIUDIZIARIE
noce in tutte le stanze fatta eccezione del bagno in grés grigio cemento;	750 2645
-rivestimenti nel bagno con piastrella ceramica rettangolare colore	De6662.23
ASTEmarroncina chiara; ASTE	602921776be69227bt 2642e8
GIUDIZIARIE° -bagno completo dotato di sanitari di porcellana bianca;	122d 77 f6c2
- dotato di climatizzatori per il riscaldamento e il raffrescamento;	Serrial #:
- impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita;	0 OA 3
- finiture interne in genere in buono stato conservativo;	ASTE VA
-internamente il locale ufficio è diviso da una parete vetrata installata	- PHBAPE
senza autorizzazioni l'argomento è trattato nel QUESITO 10) -	ODa: AF
paragrafo conformità alle autorizzazioni o concessioni;	Firmato Da: BARTOLESCHI PAOLC En esso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 122df7
Al'ufficio è servito di un ampio e comodo balcone dove si trovano anche	- DV J
i motori esterni del climatizzatore.	
A) Cantina (ALLEGATO "A1b):	Da: BAR
AST Pagina 19 di 35	ASTE

ASTE	
-piccolo vano al piano seminterrato con pareti interne realizzati con	
elementi a vista e soffitto con solaio prefabbricato, tinteggiati di bianco;	
-porta di ingresso in lamiera zincata;	
-internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata	ASTE
dell'ac qua ric onducibili agli impianti condominiali;	GIUDIZIARIE
- pavimento in cemento industriale.	
B) Box interno 7 (ALLEGATO "A2):	
-comodo box al piano seminterrato, a pianta rettangolare, regolare, con	***
pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio	-
prefabbricato, tinteggiati di bianco;	
-pareti interne realizzati con elementi a vista e soffitto con solaio	ACTE
prefabbricato, tinteggiati di bianco;	GIUDIZIARIE®
-porta di ingresso basculante in lamiera zincata;	2642e8
-internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata	04692277
AST dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;	26157761
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	22d17/6c2
- dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista in canali.	Serial#: 1
C) Box interno 8 (ALLEGATO "A3):	6 CA 3 E
-comodo box al piano seminterrato, a pianta rettangolare, regolare con	Firmato Da: BARTOL BICHI PAOLC Emesso Da: ARUBAPEC 8, P.A. NG CA 3 Seriel#: 1224776c2e27776be662277b12642e8
una ulteriore stanza adiacente destinata a locale di sgombero perchè	BUBAPE
dotata di un accesso stretto per il passaggio di un veicolo ordinario, tale	so Da: A
stanza sugli elaborati approvati è separata dal box interno 8 ed è	
destinata ad un più ampio Locale Tecnico, la modifica è avvenuta senza	H PA01
autorizzazioni, l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo	DE C
CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI;	Da: BAF
AST Pagina 20 di 35	ASTE

AST GIUDIZ	ASTE Porta di ingresso basculante in lamiera zincata; GIUDIZIARIE	
Ex.	-internamente si notano passaggio di tubi di scarico e di mandata	*
No.	dell'acqua riconducibili agli impianti condominiali;	
	- pavimento in cemento industriale;	ASTE GILIDIZIARIE®
Ø <u>:</u>	- dotato di impianto elettrico e di illuminazione a vista in canali.	OIODIZIANIE
15	CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)	
AST	La consistenza di seguito riportata, rappresentata nelle allegate planimetrie serie (ALLEGATO "A"), ed è quella corrispondente alla situazione	*i
010012	legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di sanatoria, l'argomento	
	è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ:	
30	AMBIENTI SUP. NETTA % DI SUP. VIRT. GIUDIZIARIE° OMOGEN.	ASTE GIUDIZIARIE
-	A) UFFICIO	12642e8
V)	LOCALE UFFICIO mq 31,25 100% mq 31,25	e6a227b
AST	BAGNO mq 4,50 "AST mq 4,45 ARE Totale superficie utile di calpestio mq 35,70	Frm sto De. BARTOLESCHI PAOLC Emesso De. ARLBAPEC S. P.A. NG CA 3 Seriel#: 122477652627776566622751264268
V)	- accessori da omogenizzare	eriol#: 12
10	BALCONE mq 35% mq 5,83	. A 3 8
Er	ASTE 16,65 GIUDIZIARIE	ASTE STATE S
V <u> </u>	CANTINA mq 5,00 25% mq 1,25	ARUBAP
8	Totale superficie ragguagliata mq 42,78	SSD Da: /
AST	B) BOX AUTO INT. 7	<u></u>
- GIUDIZ	BOX AUTO mq 100% mq F 20,10	H PAO
£2	20,10	
£ a	Totale superficie mq 20,10	Da: BAF
	AST Pagina 21 di 35	ASTE

AS ₁			AS	STE	4	
GIUDI	C) BOX AUTO INT.8		GIUI	DIZIARI	E [®]	
	BOX AUTO	mq	100%	mq	20,10	
		20,10				
	Totale superficie utile di			m q	20,10	ASTE
	- accessori da omogenizzare	ARIE"				GIUDIZIARIE°
	RETRO mq	12,60	35%	mq	4,41	
AST	Totale superficie raggua	gliata	AS	mq TE 3	24,51	
GIUDI	CONFINI		GIUI	DIZIAR	E* -	
	LOTTO A) – UFFICIO					
	- vano scale;					
	- altra Unità Immobiliare int	. 2;				A CTE &
	- distacco da Via Enrico Be	llinguer;				GIUDIZIARIE®
	salvo se altri.					7 2642e
	LOTTO A) – CANTINA					e68227t
AST	- corridoio condominiale;		AS	TE	4	æt5776b
GIUDI	- altra Unità Immobiliare ca	ntina int. 2;	GIUI	DIZIARI	E®	2847716c2
	- altra Unità Immobiliare;					Serial#: 12
	salvo se altri.					, CA3
	LOTTO B) – BOX INT. 7	ARIE				TOTAL STANDESCHI PAOLG En esso De. ARUBAPEC 8. P.A. NG CA 3 Serial#: 1224776c2e27756be6e2277b12642e8
	- altra unità immobiliare box	x int. 8;			0	UBAPE
	- area di manovra condomir	niale;				oDa: AB
A-07	- altra unità immobiliare bo	x int. 6;	^ ^	TE		Pless Sa
GIUDI	A salvo se altri.	129	AS GIUI	OIZIARI	F°	4 PAOLO
	LOTTO C) – BOX INT. 8					TOLESCH
	- altra unità immobiliare bo	x int. 9;				Da: BAR
	ASTE	Pagina 22di 35				ASTE

ASTE	
GIUDIZIAParea di manovra condominiale; GIUDIZIARIE°	#1
- altra unità immobiliare box int. 7;	<u> </u>
salvo se altri.	
DATI CATASTALI ATTUALI	ASTE
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®
A) Il locale ufficio è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio	<u> </u>
Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei	
Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub	
categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani catastali, rendita €	<u>a</u>
1.358,28 (ALLEGATO "C1a"), planimetria catastale in atti dal	
13/01/2009 (ALLEGATO "C2a"). La cantica al foglio 743,	
particella 388, sub , categoria C/2, classe 3, superficie catastale 5	A CTE
mq, rendita € 13,69 (ALLEGATO "C1b"), planimetria catastale in atti	GIUDIZIARIE°
	42e 8
dal 13/01/2009 (ALLEGATO "C2b");	215776be6a227bl 2642e8
B) Il box interno 7 risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio	78be6a2
Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei	22921577
Fabbricati del Comune di Fiumicino, con i seguenti identificativi:	22d f7 f6c
foglio 743, particella 388, sub , categoria C/6, classe 2, superficie	erial#: 1.
catastale 19 mq, rendita € 98,13 (ALLEGATO "C3"), planimetria	OA38
catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO "C4");	ASTE
C) Il box interno 8 risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio	GIUDIZIARIE" S
	. ABUB
Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei	- <u>Da</u>
Fabbricati del Comune di Fiumicino, con i seguenti identificativi:	- <u>II</u>
foglio 743, particella 388, sub , categoria C/6, classe 2, superficie	HO 94
catastale 32 mq, rendita € 165,27 (ALLEGATO "C5"), planimetria	TI STATE BARMOLESCHI PAOLC En esso Da: ARUBAPEC S. P.A. NG CA3 Sefrial#: 122df7
catastale in atti dal 13/01/2009 (ALLEGATO "C6").	Da: B AF
AST Pagina 23 di 35	ASTE
Pagina 23 at 33	ASIL

ASTE	
GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE	- अ
Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato. Del complesso	
residenziale. I millesimi a carico del compendio pignorato sono così	- 191
ripartiti: ASTE	ASTE
- ufficio: 22,25/1000 parti comuni, 13,80/1000 ascensore e	GIUDIZIARIE
111,79/1000 acqua;	
- cantica: 0,515/1000 parti comuni, 0,81/1000 ascensore;	
box int. 7: 1,958/1000 parti comuni, 3,078/1000 ascensore;	
 box int. 8: 3,298/1000 parti comuni, 5,184/1000 ascensore. 	49
PRECISAZIONI PER L'IVA	
Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non	A CTE &
sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per	GIUDIZIARIE®
l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.	2642e6
* * * *	e6e227b1
ASTQUESITO 7) ASTF	15776b
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	22df7f6c2e8
I dati riportati nel pignoramento depositato nel fascicolo telematico	rial#e∵1:
consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che	.A38e
risultano dalla documentazione acquisita.	Frmato De: BARTOLESCHI PAOLC Emesso De: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serieute: 122d776c2e27776be662277b12642e8
****	3.LBAP
QUESITO 8)	sso Da: AF
CONFORMITÀ CATASTALE	F
CIDI Le unità immobiliari in esecuzione risultano correttamente censita	OHI PAOLC
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio –	HIOLESC
Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fiumicino e	α Dec. B.A.
AST Pagina 24 di 35	ASTE

ASTE SUDIZ regolarmente rappresentata nella planimetria catastale. UDIZIARIE	
* * * * *	,
QUESITO 9)	
DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI Il fabbricato in cui si trovano gli immobili in esecuzione, ricade nella	ASTE GIUDIZIARIE®
"Zona residenziale – di ampliamento e ristrutturazione edilizia –	
Sottozona B3a" – del PRG Comunale vigente e disciplinata dal P.P.E. denominato Fiumicino Centro "ISOLATO STAZIONE". Non sono	
presenti vincoli di natura storica, paesaggistica (PTPR) o naturalistica.	
* * * * *	
QUESITO 10) • CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	ASTE GIUDIZIARIE®
L'edificio, di cui gli immobili di perizia sono parte, è stato costruito a	bi 2642ei
seguito del rilasci del P.d.C. 141/2006 del 20/07/2006 e successiva	De669227
variante con P.d.C. 172/2007 del 29/08/2007 relativi la costruzione di un complesso condominiale di complessivi tre edifici (Edificio A; Edificio B)	C28
Edificio C). Ulteriore variante che ha coinvolto l'Edificio C, su cui	Serial#: 1
insistono gli immobili oggetto di perizia, è stata approvata con il P.d.C.	G CA3 6
221/2008 del 16/10/2008. Successivamente con il P.d.C.226/2008 sono	GIUDIZIARIE :
state approvate modifiche che riguardavano sostanzialmente gli edifici A e	ARLBA
B. L'Ufficio comunale non ha rintracciato l'agibilità prot. n. 14166 del	
24/02/2009, citata nell'atto di acquisto rogito Notaio Avvocato Nicola	<u>ш</u> Эд
Cinotti, Rep. n. 132897 – Rac. 50665 del 23/03/2010, formalità n. 11228	NOW THE PA
del 26/03/2010 registrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari	NATIOLE (PALE)
di Roma 2. Anche ulteriori ricerche hanno avuto esito negativo.	0 Da: BA
AST Pagina 25 di 35	ASTE

ASTE	
Sempre nell'atto come sopra identificato viene dichiarata la fine lavor	-ti
depositato al Comune di Fiumicino con prot. n. 3687 del 20/01/2009.	- 01
Dal confronto degli elaborati allegati al titolo abilitativo (ALLEGATO	
"F1") con le planimetrie rilevate dello scrivente CTU, si riscontra una	ASTE
sostanziale corrispondenza fatta eccezione per:	GIUDIZIARIE
nel locale ufficio internamente è stata realizzata una parete vetrata che	
di fatto divide due distinte aree di lavoro;	
nel box auto interno 8 risulta una difformità di distribuzione interna e di	
consistenza con ampliamento per fusione di una parte del locale tecnico	
adiacente.	
• SANABILITÀ A CTI	A CTE
Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e	
ss.mm.ii. ovvero art. 46 del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito	126.42ei
per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo	0 6 68227b
	2157761
GIUDIZIARIE° anche alle successive proroghe.	122d 1716c2e
Le difformità descritte nel paragrafo CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI	Serial#:
o concessioni, sostanzialmente risultano sanabili a seguito di una	4 CA 3 S
sanatoria edilizia. ASTE	TO Serial#: 122d7762e815776be6s227b12642e8
Si ritiene però probabile la necessità dell'approvazione condominiale per le	JEBA PE
modifiche della sagoma ampliata del box interno 8, anche se venduto	50 D a: Al
accatastalo nella consistenza rilevata dallo scrivente CTU, di fatto ha	
coinvolto parte di un volume originariamente destinato a spazio	H PAOLG
condominiale come volume tecnico anziché parte del box auto interno 8.	
- ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA	Da: BAF
AST Pagina 26 di 35	ASTE

ASTE	
Le difformità rilevate, consistenti in una diversa posizione dei tramezzi	
con cambio d'uso di una porzione del locale tecnico condominiale in	
locale di sgombero privato, sono riconducibili a interventi di	
manutenzione straordinaria di opere interne sanabili mediante	ASTE
presentazione in Comune di una CILA in Sanatoria in base all'art. 6bis,	GIUDIZIARIE°
comma 5, del D.P.R. 380/21 e ss.mm.ii. La sanatoria prevede il	
pagamento di una sanzione pecuniaria.	
DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA	2
Sanatoria e dilizia – art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01	
Le opere difformi rilevate sono sanabili mediante presentazione di CILA	
in Sanatoria in base all'art. 6bis, comma 5, del citato T.U. del 2001. Di	ACTE
seguito si computano sommariamente i costi:	GIUDIZIARIE®
UFFICIO Lotto A):	2642e8
- Sanzione stimata (minimo di cui DPR 380/01, art. 6bis) - € 1.000,00	06682271
AST - Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e	2157761
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE° 1.500,00	-2d776c28
Totale costi Lotto A) € 2.500,00	Serial#: 12
BOX INTERNO 8 Lotto C):	CA3 6
- Sanzione stimata (minimo di cui DPR 380/01, art. 6bis) - € 1.000,00	Frmeto Da: BARTOLESCHI PAOLC Emesso Da: ARL BAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 122477652625756266822751264268
- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e	- STRAFE
contributi come per legge: € 1.500,00	D a: AF
Totale costi Lotto C) € 2.500,00	- Figure 1
GIUDIZIARIE° **** GIUDIZIARIE°	H PAOLC
QUESITO 11)	
STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI	₽9:BAR
AST Pagina 27 di 35	ASTE

ASTE	
A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri	
Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver	
generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella	
presente procedura esecutiva.	ASTE
GIUDIZIARIE° ****	GIUDIZIARIE°
QUESITO 12)	
SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE	
All'attualità l'ufficio e la cantina sono utilizzati da persona diversa	
dall'esecutato, che lo occupa in qualità di titolare di contratto di	
sublocazione sottoscritto in data 25/01/2021, come rilevato dal Custode	
Giudiziario. I due box invece sono nel possesso ed in uso dell'esecutato.	A OTE
GIUDIZIAR***	GIUDIZIARIE°
QUESITO 13)	2642e8
TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE	602921776be66227b1
ASTII caso non sussiste. ASTE	15776be
GIUDIZIARIE° **** GIUDIZIARIE°	2d 17 15c2 32
QUESITO 14)	eriel#: 12
INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI	CA3S
Il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o	ASTE VA.
alberghieri.	UBAPE
Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti	o De: AR
demaniali o diritti da usi civici fatta eccezione degli atti d'obbligo edilizi	TOTAL BARTOLESCHI PAOLC En esso Dec. ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 122df7
GIUDI7già citati. • INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI	- LBOH
	BARTO
L'Amministratore di condominio, su richiesta dello scrivente ha fornito il	ато Фа:
Pagina 28di 35	ASTE

ASTE SIL STEEL ASTE S	
risultano complessivamente pari a € 10.210,58 (ALLEGATO "G1")	
Inoltre si allega il piano di riparto delle spese deliberate per l'anno in corso	
(ALLEGATO "G2").ASTE	ASTE
GIUDIZIARE* ****	GIUDIZIARIE®
QUESITO 15)	
SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ	-
Al momento del deposito del pignoramento nel fascicolo la parte esecutata	<u>a</u>
era intestataria del bene in forza dell'atto di acquisto formalità n. 11228	
del 26/03/2010, in regime di separazione dei beni, rilevato nella nota d	
rascrizione.	ASTE
Il pignoramento riguarda quattro unità immobiliari ben distinte (un locale	V 1000 - 10
ufficio al piano terra, una cantina e due box auto al piano interrato; appare	bi 2842e
economicamente vantaggioso formare tre lotti composti uno dal locale	3be6e227
AST ufficio con cantina accessoria e due dai due box auto. STE GIUDIZIARIE° ***** GIUDIZIARIE°	ed 77 f6c2e215776be66s2275b12642e8
QUESITO 16)	ASTE
• INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA	O.A.3 &
Lotto A) ASTE	ASTE
Ufficio a piano terra, int. 1, e locale cantina al piano interrato, int. 1	GIUDIZIAKIE
in palazzina condominiale denominata edificio C, sito in Fiumicino	Doa, API
(RM), in Via Enrico Bellinguer n. 18. Censiti all'Agenzia delle Entrate	,
GIUDIZ A Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastal	FILMEND De. BARMOLESCHI PAOLG EMESSODE. ARLBAPEC &
del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.	B 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2
e sub. la cantina.	Da: B AR
AST Pagina 29 di 35	ASTE

ASTE GIUDIZIAGIE GIUDIZIARIE	
Box auto al piano interrato, int. 7, in palazzina condominiale	
denominata edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico	
Bellinguer n. 20. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione CIUDIZIARIE Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune	ASTE GIUDIZIARIE®
di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.	
Lotto C)	
Box auto al piano interrato, int. 8, in palazzina condominiale denominata	
edificio C, sito in Fiumicino (RM), in Via Enrico Bellinguer n. 20.	
Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma -	
Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Fiumicino al foglio 743, particella 388, sub.	ASTE GIUDIZIARIE®
* * * *	2542e8
QUESITO 17)	6c2e27776be6s227b12642e8
ASTE STIMA ASTE	215776be
CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall'autorità	122d 776c2e
giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in	Serial#:
vendita il compendio pignorato per ricavarne il corrispettivo monetario sul	\$ CA 3 8
libero mercato. GIUDIZIARIE	ASTE Serrich#: 122d#: 122d#:
CONSIDERATO che la determinazione dell'importo a base d'asta per	HBAPE
l'alienazione delle unità immobiliari verrà effettuata equiparando il prezzo	o Da: AF
di vendita del bene all'aspetto economico del più probabile valore di	En ess
GIUDIZMercato. GIUDIZIARIE°	H PAOL
COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si	70LB:0;
citano i seguenti testi: FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA	Da: BAR
AST Pagina 30 di 35	ASTE

AST	E ASTE	
GIUDIZ	STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze — LA PERIZIA DI STIMA DEGLI	
	IMMOBILI 2003 Maggioli Editore — CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003	
	Hoepli — METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore —	
	MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters	ASTE
	Kluwer Italia – ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI	GIUDIZIARIE
	VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.).	
^ ~	VISTA la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima	
ASI GIUDIZ	sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri	
	verificabili in zona per edifici similari e sul prezzo per unità di superficie	
70	€/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati	
	acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati	ASTE
	di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del	GIUDIZIARIE®
	Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.	
	VISTE le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate,	
AST	descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:	
GIUDIA	UBICAZIONE GIUDIZIARIE°	
	La città di Fiumicino, prossima all'aeroporto internazionale Leonardo Da	
	Vinci, è servita anche da un porto in darsena fluviale di linea, turistico e	
	peschereccio, ed è collegata alla Capitale da servizi ferroviari	ASTE
	metropolitani e da arterie primarie che la connettono anche alla rete	GIODIZIARIE
	autostradale e al GRA. L'immobile ricade all'interno dell'insediamento	
A CT	urbano nuovo, in un ambito caratterizzato da edifici con destinazione	
GIUDIZ	produttiva, ricettiva, in prossimità del Municipio, in un contesto ben curato	
	e servito da diverse attività commerciali e servizi.	
	ESPOSIZIONE	
	AST Pagina 31 di 35	ASTE GIUDIZIARIE*

Pagina 31 di 35

AST	ASTE	
GIUDI	L'ufficio ha una sola parete finestrata, orientata verso nord-ovest, ma	
	dotata di ampie finestrature che rendono l'immobile ben luminoso.	
	Gli altri locali sono situati al piano interrato.	
	CONSISTENZA ASTE	ASTE
	L'ufficio ha una superficie utile calpestabile di mq 35,70 oltre alle	GIUDIZIARIE®
	superfici accessorie costituite dal comodo balcone, pari a mq 16,65, e	
	dalla cantina di mq 5,00.	
ASI GIUDI	II box auto interno 7 ha una superficie utile calpestabile di mq 20,10	
	Il box auto interno 8 ha una superficie utile calpestabile di mq 21,10	
->	oltre alle superfici accessorie del locale deposito-sgombero di mq 12,60.	
	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	ASTE
	Gli immobili appaiono ben conservati.	GIUDIZIARIE®
	DEFINITE	
	Lotto A) un totale superficie di mq 42,78, ottenuta sommando alla	0.000 M
AST	superficie utile calpestabile la superficie ragguagliata degli accessori;	57 24 34 34
GIUDI	Lotto B) un totale superficie di mq 20,10, pari alla superficie utile	Christian Dividing Christian
	calpestabile;	
	Lotto C) un totale superficie di mq 24,51, ottenuta sommando alla	
	superficie utile calpestabile la superficie ragguagliata degli accessori	ASTE
	Per quanto detto	GIUDIZIARIE
	SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO	
A CT	Lotto A)	
GIUDI	MQ 42,78 x €/mq 1.600,00 = € 7 94.116,00	
	che corrispondono al valore di mercato stimato.	0.00
	DETRAZIONI	
	AST Pagina 32 di 35	ASTE GIUDIZIARIE*

AST	E SASTES	
GIUDI	differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria DIZIARIE°	
	(€ 94.116,00 - € 2.500,00) = <u>€ 91.616,00</u>	
9	(euro novantunomilaseic entosedici/00)	
	che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.	ASTE GIUDIZIARIE°
	Lotto B)	
ASI	MQ 20,10 x €/mq 1.495,00 = € 30.049,50 (euro trentamilaquarantanove/50)	
	che corrispondono al valore di mercato stimato.	
	Lotto C)	
P.	MQ 24,51 x €/mq 1.500,00 = € 36.765,00 che corrispondono al valore di mercato stimato.	ASTE GIUDIZIARIE®
	DETRAZIONI	2642e8
	differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria	1985 F885 F885 F885 F885 F885 F885 F885 F
AST GIUDI	(€36.765,00 - €2.500,00) =	16c2æ2f5776b
	(euro trentaquattromiladuecentosessantacmque/00)	F. 122df
	che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato,	S Serries
	al netto delle detrazioni. ASTE ** * * * GIUDIZIARE	TO Series #: 1224776c2e27776be662277b12642e8
	CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE	HBAPE
	Lo scrivente, interrogate alcune agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati	α De: Af
AST GIUDI	di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione,	H PAOLC En ess
	vista l'alta appetibilità per il mercato degli affitti nella zona in concreta	OF BC
	valutazione, ritiene che il più probabile valore di locazione attribuibile	Se: BARTI
	AST Pagina 33 di 35	ASTE

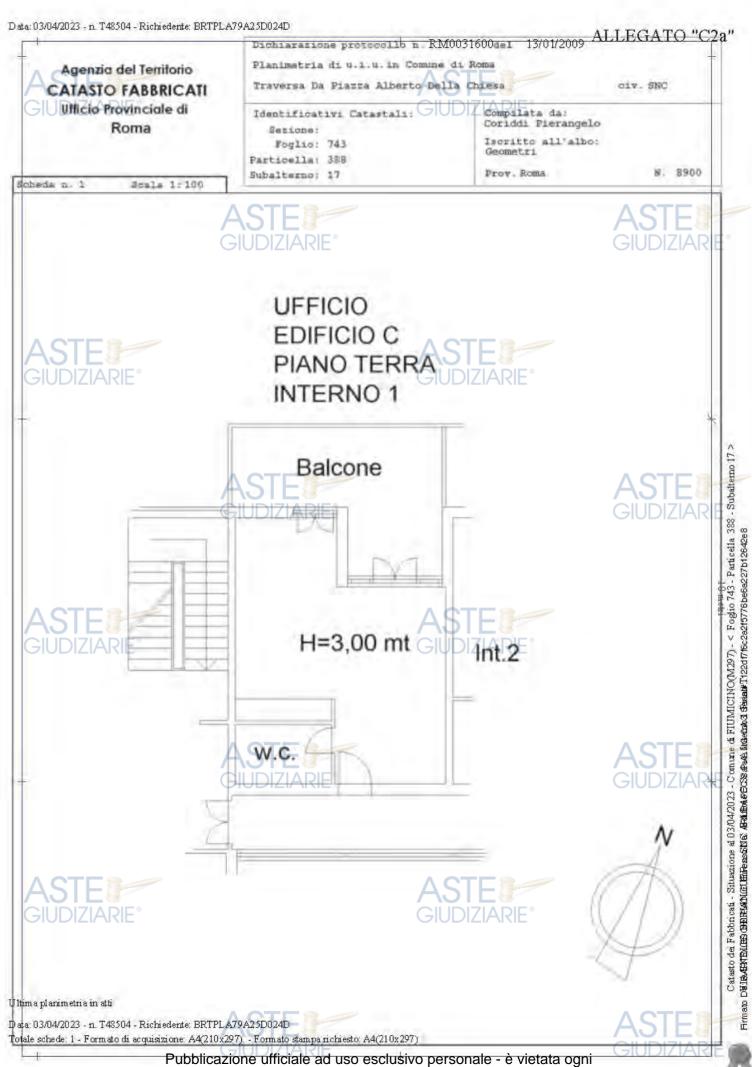
all'ufficio con accessorio la cantina sia di €/mese 440,00, pari ad un	
corrispettivo annuo di € 5.280,00, molto distante quindi dall'importo di €	
1.800,00 annuo attualmente stipulato.	
ASTE****	ASTE
GIUDIZIARIE° ALLEGATI	GIUDIZIARIE°
Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:	
ALLEGATO "A1a": PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA UFFICIO	
AS LALLEGATO "A1b": PLANIMETRIA CANTINA	
ALLEGATO "A2": PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA BOX INTERNO 7	
ALLEGATO "A3": PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA BOX INTERNO 8	
ALLEGATO "A4": DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	A CTE
ALLEGATO "B": COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY	GIUDIZIARIE®
ALLEGATO "C1a": VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'UFFICIO	
ALLEGATO "C1b": VISURA CATASTALE ATTUALE DELLA CANTINA	
ALLEGATO "C2a": PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UFFICIO	
GIUDIZIARIE° ALLEGATO "C2b": PLANIMETRIA CATASTALE DELLA CANTINA	
ALLEGATO "C3": VISURA CATASTALE ATTUALE DEL BOX 7	
ALLEGATO "C4": PLANIMETRIA CATASTALE DEL BOX 7	
ALLEGATO "C5": VISURA CATASTALE ATTUALE DEL BOX 8	ASTE
ALLEGATO "C6": PLANIMETRIA CATASTALE DEL BOX 8	GIODIZIARIE
ALLEGATO "C7": ESTRATTO DI MAPPA	
ALLEGATO "D": SINTESI DELLA PERIZIA — CONTESTO — STATO OCCUPAZIONE	
ALLEGATO "E1": PROVENIENZA FORMALITÀ N. 11228 DEL 26/03/10	
ALLEGATO "E2": FORMALITÀ N. 1123 DEL 16/01/2003	
ALLEGATO "E3a": FORMALITÀ N. 5850 DEL 03/02/1982	
AST Pagina 34 di 35	ACTE

C.T.U. Geom. Paolo Bartoleschi - P.E. N° 145/2022 R.G.E. - Iribunale di Civitavecchia ALLEGATO "E3b": FORMALITÀ N. 53250 DEL 23/12/194 ALLEGATO "F1": STRALCIO PROGETTO APPROVATO ALLEGATO "G1": QUADRO SPESE A CARICO DEL COMPENDIO PIGNORATO ALLEGATO "G2": PIANO DI RIPARTO SPESE CONDOMINIALI La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio si compone di numero 35 pagine, a retro non utilizzabile, e numero 22 allegati. TARQUINIA, lì 08/09/2023 IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Geom. Paolo BARTOLESCHI CA3 Serial#: EmessoDa: ARL PAOLO

AST Pagina 35 di 35

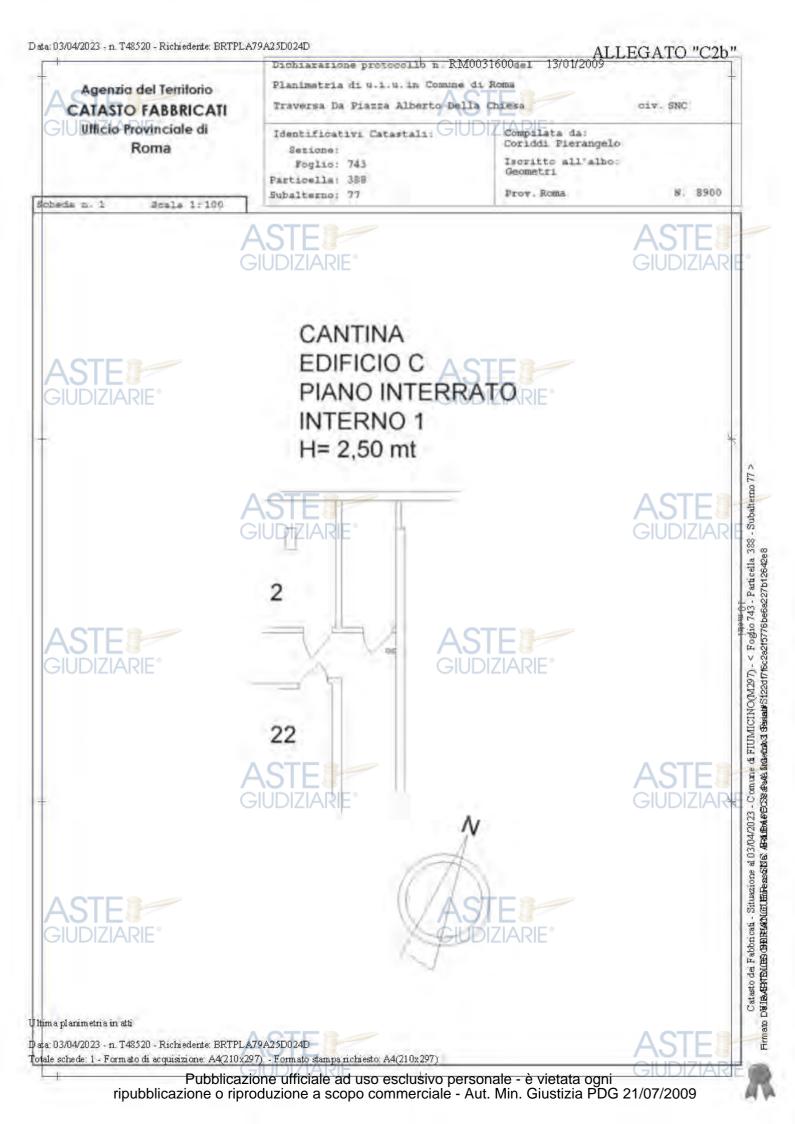
T S II	ffice Provinciale di ervizi Catastali	fficio Provinciale di Roma - Territono srvizi Catastali	Temiton		Situa	Visura s Situazione degli	a stori	ca po	e r im natizza	storica per immobile 50 stri informatizzati al 03/04/2023	AST STREET	Data: 03/04/2023 Ora: 9/41.47
i del	dati della richiesta datasto Fabbricati	ta iti		Com Prov Fogl	Comune di FIUMICINO (Codice:M297) Provincia di ROMA Foglio: 743 Particella: 388 Sub.:	AICINO (C. MA cella: 388 Si	odice;M297)	X				
ESJ	NTESTATO			GI	Д				A			AGI
-	8	8	8		S				S		8	(1) Proprieta 1/1 in regime di separazione dei beni
tà im	mobiliar	nita imm obiliare dal 07/12/2016	2016	ZIA	TE				E			TE IZIA
N,	I	DATI IDEN	DATI IDENTIFICATIVI	RIE			DATID	CCLASS	DATI DI CLASSAMENTO	0		DAII DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miero Zona	Categoria	Classe Co	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	0
		743	388	17	2		A/10	н	2 vani	Totale: 44 m²	Euro 1.358,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Fraŭsan. RM0763652 in ski dal 07/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 230602.1/2016)
odiniezo			VIA EN	RICO BERLING	VIA ENRICO BERLINGUER n SNC Edificio C Scala A Interno	ficio C Scala A In	terno l Piano T					
orifica			\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \			Partita	dib			Mod.58		
motazioni	ú	UE UE	-classam	-classamento e mudita validati	alidati	UĒ	S				S	S
pah]	dappali Terreni Correlati odice Comune M297 - Sen	relati N	Cappali Terreni Correlati Nodice Comune M297 - Senone A - Fogio 743 - Particella 388	icella 388		DIZĪĀRI	TES				TE DIZIARI	TE DIZIARI
9770	me nen ar	ma minon	orazione den unita inmoninare dal 25/05/2010	0107/01		E			1	15	E°	
N.	I	DATIDEN	DATI DENTIFICATIVI				DATID.	CLASS	DATI DI CLASSAMENTO	0		DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miero Zona	Categoria	Classe Co	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		743	388	1	2		A/10	1	2 vani	Totale: 44 m²	Euro 1.358,28	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG 25 proveniente dal comune di Roma H/501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)
ndinizzo			TRAVE	READA PIAZZ	TRAVERSA DA FIAZZA ALBERTO DELLA CHIESA n.S W.C. Edificio C Scala A Interdo I Plano T	LA CHIESAn.S.	MC Edificio O Sea	da # Interno	I Piano T			A
CTE	STE JDIZIARIE			JDIZIARIE*	STE				STE JDIZIARIE®			STE JDIZIARIE°

Officio Provinciale di Roma - Territono Servizi Catastali		Visura storica per immobile ione degli atti informatizzati al 03/0	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023	Data: 03/04/2023 Ora: 9.41,47 Oras 9.41,47 Oras Data: 03/04/2023 Ora: 9.41,47 Oras Data: 2 Oras
Amotszioni	-classamento e sendita validati			3
'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: situazione degli intestati dal 23/03/2016	iesta deriva dai seguenti atti: 8/2016		AGI	A Gl
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà III in regine di separazione dai beni
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/	03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE	REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06.03/1992 in atti dal 23.03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito si comune di Fiumicino M297. (n. 36.2016)
Visura telematica Tributi speciali: Euro 0,90 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.	afe Tributaria.		RIE°	RIE°
ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE	ASTE	C. OKOG PRICOGO OF TAKEN OF THE POOR	ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE°



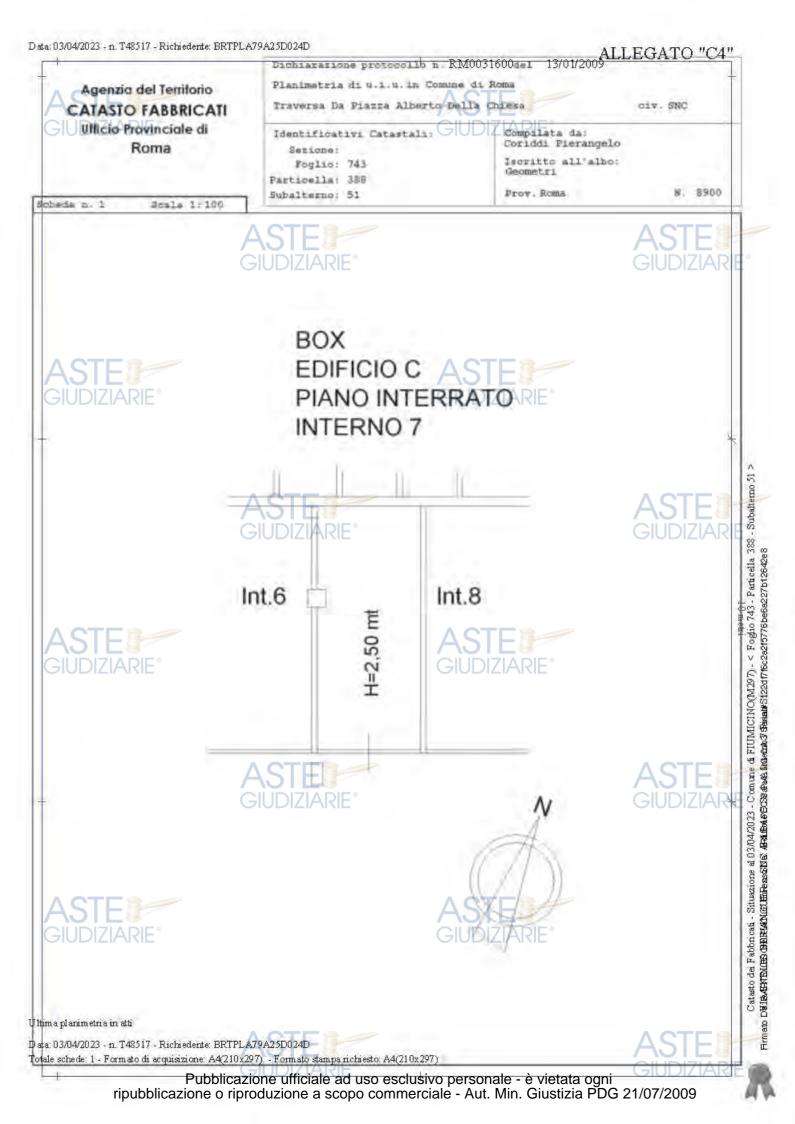
Data: 03/04/2023 Ora: 9.43,48			in regime di separazione dei beni		DALI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Fratican. RMD765708 in att del 07/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. VARRAZIONE TOPONOMASTICA. D'UFFICIO (a. 250657, 1/2016)		4	S	TE DIZIAR	RIE	DATI DERIVANTI DA	LE	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06.03/1992 in atti dal 23.03.2016 LEGGE REG 23 proveniente dal comune di Roma. H 501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)		"C1b"
		GI	(1) Proprietal 1/A	ZIA	ΦΦ	Rendita	Euro 13,69 VARIAZIONE TOPO RM0765708 in atti d TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2506:			S	TE		D.A.	Rendita	Euro 13 69 VARIAZIONE TERR 23/03/2016 LEGGE H701; trasfento al co	∍iù	JDIZIARIE°
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023		_	00000000		ПО	Superficie Catastale		0 08000	Mod.58		NZIAK		то	Superficie Catastale	Totale: 6 m²		OTE 8
storica per immobile i atti informatizzati al 03/0	(76	G) UD	I E	DATIDICLASSAMENTO	ia Classe Consistenza	3 5 m ²	21					DATIDICLASSAMENTO	ia Classe Consistenza	3 5m²	Edificio C Scala & Interno 1 Piano S 1	DIZIARIE
Visura sto	Comune di FIUMICINO (Codice:M297) Provincia di ROMA Foglio: 743 Particella: 388 Sub.: 77				DATI	Micro Zona Categoria	C/2	VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Edificio C Scala A Interno I Piano S	Partita	S	TE	IE	DATI	Micro Zona Categoria			
Situazi	Comune di FIUMICINO (Codice Provincia di ROMA Foglio: 743 Particella: 388 Sub.:	A	S	TE		Zona Cens.	ri	MGUER a SNC Edition		avalidati				Zona Cens.	2	TRAVERSA DA PIAZZA ALBERTO DELLA CHIESA n. S MC	STE
•	<u>2</u> 4 €	. GI		OZIA	RIM IMI	ella Sub	77	TH ENRICO BERL		-classamento e modita validati	- Particella 388	123/03/2016	TIM	ella Sub	77	RAVERSA DA PIA	JDIZIARIE
AST E LINE OF THE STATE OF THE			80000	07/12/2016	DATI DENTIFICATIVI	Foglio Particella	743 388		4	S	N one A - Foglio 743	mmobiliare da	DATI DENTIFICATIVI	Foglio Particella	743 388	<u> </u>	
ffice Provinciale di Roma - Temiton o ervizi Catastali	Dati della richiesta Catasto Fabbricati	NTESTATO	80000	nità imm obiliare dal 07/12/2016	DALI	Sezione Urbana Fo				oni	fappali Terreni Correlati odice Comune M297 - Semone A. Foglio 743 - Perticella 388	tuazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2016	DATI	Sezione Urbana Fo		-	
Hibis Stvizi	ati d atast	NIES	S	nità	N.		H	diviseo	orifica	motazioni	lappal odice C	tuazi	z,		-	diring	STE

Thus Provinciale di Roma - Temtono Servizi Catastali	Visura stori	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023	Data: 03/04/2023 Ora: 9.43.48
Notifica	Partita	Mod 58	0
ioni	-classamento e modita validati		
'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:	eriva dai seguenti atti:	A G	A G
N.	DAIT ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITH E ONER! REAL!
	XZ	N N N N N N N N N N N N N N N N N N N	(1) Proprieta 1/1 in regine di separazione dai bani
MARIAZIONE VARIAZIONE Visura telematica Tributi speciali: Euro 0,90 * Codi ce Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.	WARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 provenente dal comune di Roma H501; trasfento al comune di Fiumiono M297. (n 36/2016) Tilibutaria.	5 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501;	trasfectio at comune de Frumidaco M297. (fa. 36,2016)
ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE°
ASTE	ASTE STATE OF THE	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°



ffico Provinciale di ervizi Catastali	ffice Provinciale di Roma - Temton o ervizi Catastali	Territon \diamond		Situa	Visura zione degli	a stori gli atti i	ca ponform	e r im natizza	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023	AST STREE	Data: 03/04/2023 Ora: 9.42.25	40
Dati della richiesta Catasto Fabbricati	sta ati		Com Prov Fogli	Comune di FIUMICINO (Codic Provincia di ROMA Foglio: 743 Particella: 388 Sub.:	MCINO (Co VIA cella: 388 Su	dice:M297)	X					
NTESTATO			GI	Δ				A			AGI	
8	8	8		S				S			(!) Propriete 1/1 in regime di separazione dei beni	1
imm obilia	nita imm obiliare dal 07/12/2016	2016	ZIA	TE				E			TE IZIA	
	DATIDEN	DATI DENTIFICATIVI	RIE			DATID	CCLASS	DATIDICLASSAMENTO	0		DATIDERIVANTIDA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Wilcro Zona	Categoria	Classe Co	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		1
	743	388	21	7		C/6	7	19 m²	Totale: 21 m²	Euro 98,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Pratican. RM0765681 in sati dal 07/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. VARIAZIONE TOPONOMASTICA. D'UFFICIO (n. 230631.1/2016)	T-
ndinizo		VIA ENR	ICO BERLING	VIA ENRICO BERLINGUER n SNC Edificio C Scala A Interno	ficio C Scala A Int	erro 7 Fiano 51						
Vorifica		_			Partita	ita			Mod.58	Δ El	A	
Anno tezioni		-classame	-classamento e modita validati	lidati	ÜE	S				S	S	
Mappali Terreni Correlati Codice Comune M297 - Sen	rrelati N	Mappa li Terreni Correlati Sodice Comune M297 - Serione A - Foglio 743 - Particella 388	ella 388		DIZIARI	TES				TE	TE 3	
n nan amniy	mina minimum	Ittazione uen unita intinoninare ual 25/05/2010	0107/0		8		100		- 56	E®	Comment of the Control of the Contro	1
	DALLIDEN	DALI IDENTIFICATIVI				DALID	CLASS	DATI DI CLASSAMENTO			DAILDERIVANILDA	Ц
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	na	00 00	Consistenza	Superfic Catastal	Rendita		EÇ
	743	388	15	7		9/0	7	I9 m²	Totale: 21 m²	Euro 98,13	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG 25 proveniente dal comune di Roma H301, trafferito al comune di Friumicino M297. (n. 36/2016)	GATO
ndinizzo		TRAVER	SADA FIAZZ	TRAVERSA DA PIAZZA ALBERTO DELLA CHIESA n. S.H.C. Edificio C. Scala A Interdo 7 Piano S.I.	LA CHIESAn.Sh	IC Edificio O Sea	da A Interno	7 Fiano S 1			A ∌III) "
STE JOIZIARIE			JDIZIARIE	STE				STE JDIZIARIE®			STE JUDIZIARIE®	C3"

Officio Provinciale di Roma - Territono Servizi Catastali		Visura storica per immobile ione degli atti informatizzati al 03/0	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023	Data: 03/04/2023 Ora: 9.42.25.
Amotszioni	-classamento e gendita validati		D. A.	
'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: situazione degli intestati dal 23/03/2016	iesta deriva dai seguenti atti: 3/2016		AGI	A Gl
N T	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06A	03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE	E REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06.03/1992 in stit dal 23.03/2016 LEGGE REG 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito si comune di Frumicino M297. (n. 36/2016)
Visura telematica Tributi speciali: Euro 0,90 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.	afe Tributaria.		RIE°	RIE°
ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE	ASTE	o de al composition de la composition della comp	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°



TE DE	fficio Provinciale di ervizi Catastali	fficio Provinciale di Roma - Temtono srvizi Catastali	Temton		Situa	Visura s	S stori	са р	er im natizza	storica per immobile constitution atti informatizzati al 03/04/2023	AST 200 GIUDIZARIE®	Data: 03/04/2023 Ora: 9 43.13
ti de	dati della richiesta datasto Fabbricati	fi fi		Com Prov Fogl	Comune di FIUMICINO (Codice:M297) Provincia di ROMA Foglio: 743 Particella: 388 Sub.: 52	AICINO (C MA cella: 388 S	odice: M297) ub.: 52	Z				
ES	NTESTATO			GI	Д				A			AGI
6	8		8		S				S	8		(1) Proprieta 1/1 in regime di separazione dei beni
ta ir	am obili ar	nità immobiliare dal 07/12/2016	2016	ZIA	TF.				ZIA			TE
N,	H	ATI IDEN	DATI DENTIFICATIVI	RIE			DATID	ICLAS	DATI DI CLASSAMENTO	0		DATIDERIVANTIDA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe C	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		743	388	22	7		9/2	2	32 m²	Totale: 36 m²	Euro 165,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Fratican. RMD76 5682 in att dal 07/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. VARIAZIONE TOPONOMASTICA. D'UFFICIO (a. 250632, 1/2016)
ozzinipo			VIA EN.	RICO BERLIN	VIA ENRICO BERLINGUER n. SNC Edificio C. Scala A Interno S Piano S.	ficio C Scala A In	terro 8 Piano S1					
orifica			\ \ \			Par	Partita			Mod.58		
motazioni	ni,		-classam	-classamento e modita validati	alidati	JĪ	S				S	S
palice C	dappali Terreni Correlati odice Comune M297 - Sen	Serione A-1	lappah Terreni Correlati Nodice Comune M297 - Sericella 388	icella 388		IZIARI					TE BOUZIARI	TE POIZIARI
azı	me dell ur	ira immon	itazione dell'unita immobiliare dal 23/03/2010	0107/66		E		9			E [®]	E
z,	T	OATI IDEN	DATI DENTIFICATIVI				DATID	ICLAS	DATIDICLASSAMENTO	0		DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Que.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe C	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		743	388	52	2		9/2	7	32 m²	Totale: 36 m²	Euro 165,27	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG 25 proveniente dal comune di Roma H301, traffento al comune di Fiumiono M297 (n. 36/2016)
ndiniz20			TRAVE	RSA DA PIAZZ	TRAVERSA DA PIAZZA ALBERTO DELLA CHIESA n. S.N.C. Edificio C. Scala A. Interno S. Piano S. I	LA CHIESAn.S	NC Edificio O Se	ala # Intern	5 8 Piano S 1			A
CTE	() ()		- English Control of A	JDIZIARIE®	STEAN TO STAND THE STAND T	Conception in the control of the con	C00-00-100-00-00-00-00-00-00-00-00-00-00-		STE JDIZIARIE®			STE JUDIZIARIE®

Tfficto Provinciale di Roma - Temtono Servizi Catastali	Visura stori	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2023	Data: 03/04/2023 Ora: 9.43.13
Notifica	Partis	Mod.58	
ioni	-clacsamento e modita validati		
'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:	eriva dai seguenti atti:	A G	△ G
N.	DATI ANAGRAPICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	XX	N N N N N N N N N N N N N N N N N N N	(1) Proprieta 1/1 in regme di separazione dei beni
Variazione Variazione Visura telematica Tributi speciali: Euro 0,90 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.	WARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in stu del 23/03/2016 LEGGE REG. 23 provenente del comune di Roma H501; trasfento si comune di Frumiano M297. (n. 36/2016) To tributaria.	LEGGE REG. 25 provenente dal comune di Roma H501;	trasferito si comune di Frumicino M297. (fi 36/2016)
ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE°
ASTE	ASTE STATE OF THE	ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°

