

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

 GIUDICE ESECUTORE: *Dott. Stefano Palmaccio*

 CUSTODE: *Avv. Alessia Marchi*

 CTU: *Arch. Fabio Armida*
**RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	pag. 5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	
Quesito A.1	pag. 10
Quesito A.2	pag. 10
Quesito A.3	pag. 11
Quesito A.4	pag. 18
Quesito A.5	pag. 18
Quesito B.6	pag. 19
Quesito C.7	pag. 32
Quesito C.8	pag. 32
Quesito D.9	pag. 33
Quesito D.10	pag. 34
Quesito D.11	pag. 34
Quesito E.12	pag. 35
Quesito E.13	pag. 35
Quesito F.14	pag. 37
Quesito G.15	pag. 37
Quesito G.16	pag. 38
Quesito H.17	pag. 38
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 44

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

 Email: [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) - PEC: [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it)

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


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

(come da provvedimento di nomina)

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

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° co. 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:

2a - In primo luogo,

2a.1 se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

2a.2 se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

2b - In secondo luogo,

2b.1 se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

2b.2 Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

2c - In terzo luogo,

2c.1 l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

2c.2 nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

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

### B. Descrizione dell'immobile pignorato

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

### C. Storia e identificazione catastale

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

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

**7a** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

**7b** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**7c** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

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

#### D. Situazione urbanistica

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

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

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

#### E. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

#### F. Vincoli e oneri condominiali

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

#### G. Identificazione dei lotti

**15)** appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

#### H. Stima

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

dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il Giudice 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;
- depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale;
- Invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quaranta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- Depositi, in forma telematica, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 11/10/2024 veniva nominato e conseguentemente accettava l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

### Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezioni telematiche presso la Conservatoria Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente, mediante ispezioni telematiche presso Catasto Agenzia delle Entrate;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli archivi del Comune di Civitavecchia – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione digitale in allegato;
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso e provenienza – estrazione in copia degli atti presso notai ancora in attività;
6. n.3 Sopralluoghi presso il compendio con accertamenti e rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
7. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
8. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
09. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
10. Trasmissione alle parti dell'elaborato peritale in prima stesura completo, in anticipazione al Deposito telematico della stesura finale in virtù dell'udienza fissata

Il sottoscritto

- in data 11/10/2024 veniva nominato dal G.E. nel procedimento esecutivo, ricevendo il provvedimento dalla Cancelleria il 14/10/2024;
- in data 28/10/2024 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

- provvedeva ad attivarsi immediatamente con il Custode nominato Avv. Alessia Marchi per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso il compendio pignorato e procedendo nel modo più spedito possibile con le attività di verifica delle documentazioni agli atti (da cui emergeva il sequestro da cui è gravato) e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;
- In data 29/10/2024 provvedeva ad estrarre gli atti castali vigenti presso AdE Catasto;
- In data 01/11/2024 provvedeva a redigere e trasmettere a Notaio Privitera richiesta copia atto di possesso e a Notaio Andretta copia atto di provenienza;
- In data 02/11/2024 provvedeva a redigere e trasmettere a Notai Miele e Napoleone richiesta copia atti di provenienza;
- In data 04/11/2024 acquisiva dai Notai Miele e Napoleone copie degli atti precedentemente richiesti;
- In data 05/11/2024 redigeva e presentava al Comune di Civitavecchia istanza di accesso agli atti di archivio urbanistico edilizio;
- In data 12/11/2024, in virtù delle disposizioni del G.E., e nelle more di relative seguenti disposizioni in merito alla fattispecie emersa a seguito della verifica delle formalità, previa regolare comunicazione dalla Custode al debitore, tuttavia assente, eseguiva il primo sopralluogo esplorativo dei luoghi insieme alla Custode, eseguendo riprese fotografiche dall'esterno del lotto da strada pubblica; in quella circostanza si prendeva atto delle condizioni di conservazione dell'area esterna pertinenziale, presso cui risultava abbandonata grande quantità di rifiuti di ogni sorta (il motivo del sequestro dell'area era per inquinamento e danno ambientale). Il cancello di ingresso risultava serrato da lucchetto in ferro cementato, tuttavia risultavano assenti sigilli e avvisi della GdF, come invece presumibili essendo l'area sotto sequestro. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale dai consulenti, nelle more di un seguente sopralluogo di accesso;
- In data 13/12/2024 redigeva e presentava al Comune di Civitavecchia sollecito di riscontro all'istanza precedentemente presentata
- In data 18/12/2024 acquisiva convocazione al 07/01/2025 da parte del Comune per l'accesso all'archivio;
- In data 23/12/2024, stante quanto emerso sin lì, depositata note di aggiornamento e istanza al G.E. per proroga dei termini di trasmissione della relazione in prima stesura e dunque dell'udienza già fissata, il quale differiva all'udienza del 10/06/2025 e, a ritroso, la trasmissione della perizia entro 40 gg dalla stessa;

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

- In data 07/01/2025 eseguiva accesso agli atti di archivio edilizio/condono del Comune;
- In data 14/01/2025, Previa concertazione di data e orario, eseguiva il primo accesso al compendio, alla presenza della Custode nominata e dei militari della GdF, durante cui venivano eseguiti accertamenti e rilievi metrici e fotografici dell'intero compendio, prendendo atto complessivamente dello stato di conservazione e della quantità di rifiuti presenti esternamente ed internamente, rendendosi indispensabile prevedere la bonifica dell'intera p.lla 640 e relativi subb. 1-2 ivi costruiti (dovendo individuare ditte certificate operanti nel merito a cui richiedere preventivi di offerta e dovendone prevedere i costi da detrarre al VdM di stima); in quella sede il cancello risultava serrato da lucchetto in ferro cementato, tuttavia non apposto dalla GdF e privo dei relativi sigilli e e avvisi, dal che il lucchetto veniva forzato rimosso e poi sostituito dalla GdF al termine e apposti i relativi sigilli e avvisi; in detta circostanza è stata riscontrata la presenza di un uomo non titolato (e il proprio cane) occupante abusivo dell'abitazione di servizio presente nel fabbricato, che veniva allontanato dalla GdF. Alla fine delle operazioni venivano redatti i verbali di rito;
- In data 26/01/2025 compilava e trasmetteva all'ufficio Urbanistica del Comune istanza di rilascio Certificato destinazione urbanistica e attestazione Usi Civici;
- In data 30/01/2025 provvedeva ad estrarre una prima parte delle formalità presso AdE Conservatoria;
- In data 12/03/2025 acquisiva dall'ufficio Urbanistica del Comune i Certificati precedentemente richiesti;
- In data 18/02/2025 redigeva e trasmetteva richiesta di preventivo di offerta ad una delle tre ditte individuate insieme alla Custode nominata;
- in data 25/02/2025 eseguiva il terzo sopralluogo, alla presenza della Custode nominata, dei militari della GdF e dei titolari delle tre ditte interpellate dai consulenti al fine di presentare preventivi di offerta per la bonifica del sito dai rifiuti ivi presenti; al termine delle operazioni veniva redatto e sottoscritto il verbale a cura della GdF e della Custode;
- in data 26/03/2025 riceveva in visione il preventivo di bonifica della prima ditta delle 3 intervenute;
- in data 29/03/2025 provvedeva ad estrarre la seconda parte delle formalità presso AdE Conservatoria;
- in data 02/04/2025 riceveva in visione il preventivo di bonifica della seconda ditta delle 3 intervenute;
- in data 03/04/2025 riceveva in visione il preventivo di bonifica della terza ditta delle 3 intervenute;
- in data 04/04/2025, prima data possibile, completava e depositava in atti la relazione preliminare di stima.

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	28/10/2024	Accettazione incarico Deposito telematico	fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	fascicolo
	Deposito note e istanza al GE	13/12/2024	Proroga essendo in attesa di accedere all'immobile sequestrato e di ottenere gli atti urbanistici edilizi dal Comune; il G.E. rinviava all'udienza del 10/06/2025	fascicolo
	Deposito Elaborato finale	Entro il 21/05/2025	Entro venti gg prima dell'udienza	fascicolo
SISTER (Telematico)	AdE Catasto	29/10/2024	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	01
	AdE Conservatoria	30/01/2025 25/03/2025	Ispezioni telematiche a pagamento	02
GOOGLE	Individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini allegate nel presente elaborato peritale	
REGIONE LAZIO	Individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	<b>Permesso di Costruire n. 114/2003</b> intestato a [REDACTED] con <b>Atto obbligo 09/10/2003</b> Rep. 254612 fra [REDACTED] e Comune, e seguente <b>Variante in opera prot. 2226 del 20/05/2004</b> <b>DIA</b> prot.13155/2004 intestata a [REDACTED] <b>DIA</b> prot.55953/2006 intestata a [REDACTED] <b>Agibilità</b> n.20 del 12/10/2004 intestata a [REDACTED]		03
		<b>Certificato Destinazione Urbanistica e Attestato Usi Civici</b>		04
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze; Piante prima denuncia		01
	Conservatoria	Ispezioni telematiche a pagamento		02
	Locazioni	Non sussiste		
NOTAI	Mutamenti denominazione/ Compravendite	Possesso: Notaio Antonino Privitera <b>28/01/2016</b> Rep. <b>58194/37304</b> trascritto <b>06/04/2016</b> nn. <b>2242/3170</b> [REDACTED]		05
		Provenienza: Notaio Carmine Andretta <b>15/10/2014</b> Rep. <b>32724/20319</b> trascritto <b>31/03/2016</b> nn. <b>2088/2953</b> [REDACTED]		
		Provenienza: Notaio Pietro Miele <b>25/11/2011</b> Rep. <b>59003/25285</b> trascritto <b>29/11/2011</b> nn. <b>7329/12135</b> [REDACTED]		

RGE154/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

Provenienza: Notaio Gianluca Napoleone 28/09/2002 Rep. 23137/8923 trascritto 14/10/2002 nn.6509/10691				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Sopralluogo 1 (esplorativo)	12/11/2024 (12:00-12:30)	Previa regolare comunicazione dalla Custode al debitore, tuttavia assente, in virtù delle disposizioni del G.E., e nelle more di relative seguenti disposizioni in merito alla fattispecie emersa a seguito della verifica delle formalità, eseguiva il primo sopralluogo esplorativo dei luoghi con la Custode, eseguendo riprese fotografiche dall'esterno del lotto da strada pubblica; in quella circostanza si prendeva atto delle condizioni di conservazione dell'area esterna pertinenziale, presso cui risultava abbandonata grande quantità di rifiuti di ogni sorta (il motivo del sequestro dell'area era per inquinamento e danno ambientale). Il cancello di ingresso risultava serrato da lucchetto in ferro cementato, tuttavia risultavano assenti sigilli e avvisi della GdF, come invece presumibili essendo l'area sotto sequestro. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale dai consulenti, nelle more di un seguente sopralluogo di accesso;	06 Verbale 07 Rilievo Fotogr. 08 Rilievo metrico
	Sopralluogo 2 (accesso 1)	14/01/2025 (9:30-11:30)	Previa concertazione di data e orario, eseguiva il primo accesso al compendio, alla presenza della Custode nominata e dei militari della GdF, durante cui venivano eseguiti accertamenti e rilievi metrici e fotografici dell'intero compendio, prendendo atto complessivamente dello stato di conservazione e della quantità di rifiuti presenti esternamente ed internamente, rendendosi indispensabile prevedere la bonifica dell'intera p.lla 640 e relativi subb. 1-2 ivi costruiti (dovendo individuare ditte certificate operanti nel merito a cui richiedere preventivi di offerta e dovendone prevedere i costi da detrarre al VdM di stima); in quella sede il cancello risultava serrato da lucchetto in ferro cementato, tuttavia non apposto dalla GdF e privo dei relativi sigilli e avvisi, dal che il lucchetto veniva forzato	06 Verbale 07 Rilievo Fotogr. 08 Rilievo metrico

RGE154/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

			rimosso e poi sostituito dalla GdF al termine e apposti i relativi sigilli e avvisi; in detta circostanza è stata riscontrata la presenza di un uomo non titolato (e il proprio cane) occupante abusivo dell'abitazione di servizio presente nel fabbricato commerciale produttivo, il quale veniva allontanato dalla GdF. Alla fine delle operazioni venivano redatti e sottoscritti i verbali di rito;	
	Sopralluogo 3 (accesso 2)	25/02/2025 (10:20-11:00)	Previa concertazione di data e orario, eseguiva il terzo sopralluogo, alla presenza della Custode nominata, dei militari della GdF e dei titolari delle tre ditte interpellate dai consulenti al fine di presentare preventivi di offerta per la bonifica del sito dai rifiuti ivi presenti; al termine delle operazioni veniva redatto e sottoscritto il verbale a cura della GdF e della Custode;	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	10/06/2025	Audizione parti e relativi provvedimenti	fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-	-	-	-
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	

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

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

**Quesiti A.1); A.2a; A.2b) - Completezza e esame preliminare della documentazione art. 567, co. 2 c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario (vedi quesito 1.C - c1)			X	
Certificato notarile (vedi quesito 1.C - c2)	X	05/09/2024		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> <u>Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetti ed immobili aggiornate al 2025; Si è provveduto a estrarre le formalità della società debitrice [REDACTED] e anche della società [REDACTED] costituente denominazione della debitrice sino al 2016 (Allegato 02_AdE Conservatoria)</u>				

**Quesito A.2c) – Certificati**

**Certificato di Stato Civile e Matrimonio:** Il debitore è una Società a Responsabilità Limitata

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

**Quesito A.3) - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 02\_AdE Conservatoria)**

- **Soggetto** [REDACTED] (2016) proprietà 1/1 - "sede Roma" (2)

**2) TRASCRIZIONE del 06/04/2016** - Registro Particolare 2242 Registro Generale 3170 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 58194/37304 del 28/01/2016 **ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** da [REDACTED] quota 1/1

**4) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2016** - Registro Particolare 4512 Registro Generale 6204 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2141 del 24/05/2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) **Fg. 13 P.Ila 640, P.Ila 640 Subb. 1-2, P.Ila 639, P.Ila 573**

**8) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2020** - Registro Particolare 7388 Registro Generale 10083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Repertorio 3900/20 del 30/10/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO** Immobili siti CIVITAVECCHIA (RM) **Fg. 13 P.Ila 640 Subb. 1-2**

**10) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2024** - Registro Particolare 7162 Registro Generale 9241 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2512 del 23/07/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) **Fg. 13 P.Ila 640, P.Ila 640 Subb. 1-2, P.Ila 639, P.Ila 573** a favore di [REDACTED]

- **Soggetto** [REDACTED] (2016) proprietà 1/1 - "sede Civitavecchia"

**1) ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2023** - Registro Particolare 1207 Registro Generale 8505 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21813/9723 del 01/08/2023 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, **AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) **Fg. 13 P.Ila 640, P.Ila 640 Subb. 1-2, P.Ila 573** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE 13756881002** Roma Cap. € 1.590.893,53 tot. Totale € 3.181.787,06  
Annotazione n. 791 del 19/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) **Fg. 13 P.Ila 641**

(1) per brevità e maggior snellezza del presente elaborato si omette di riportare in elenco le formalità relative alla Tomassini Mario Spa, precedente denominazione della società debitrice Eleven11Srl di pari intestatario e CF, tuttavia per approfondimenti si rimanda alle visure complete estratte e predisposte insieme alle altre in Allegato 02 AdE Conservatoria

- **Immobile** Fg. 13, P.IIa 640 [Sub. 1 (A/7) e Sub. 2 (D8)]

**1) TRASCRIZIONE del 29/11/2011** - Registro Particolare 7329 Registro Generale 12135 Pubblico ufficiale MIELE PIETRO Repertorio 9843/5770 del 25/11/2011 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** [REDACTED]

**Annotazione n. 128 del 18/02/2022 (INEFFICACIA PARZIALE):**

«SENTENZA 8941/2020 PUBBL.22.06.2020 RG 51984/2013 IL TRIBUNALE DI ROMA : 1) DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI [REDACTED], IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., DEGLI ATTI DI COMPRA VENDITA STIPULATI DA [REDACTED]: CO ME AL PRESENTE QUADRO 'A»

**2) ISCRIZIONE del 14/06/2012** - Registro Particolare 708 Registro Generale 4987 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59003/25285 del 08/06/2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] quota 1/1

**4) TRASCRIZIONE del 22/05/2014** - Registro Particolare 4524 Registro Generale 5500 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6659 del 16/07/2013 **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

« LA [REDACTED] CITA LA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN ROMA E LA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN CIVITAVECCHIA PER SENTIR COSI PROVVEDERE: 1) IN VIA PRINCIPALE, ACCERTARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1414 E SS. C.C. LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEI SEGUENTI ATTI DI COMPRAVENDITA: - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25/11/2011, REP. 9843 RACC. 5770, TRASCRITTO IL 29/11/2011 AI NN. 12135/7329; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21/12/2011, REP. 9923 RACC. 5840, TRASCRITTO IL 27/12/2011 AI NN. 13179/8022; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 01/02/2012, REP. 10025 RACC. 5926, TRASCRITTO IL 03/02/2012 AI NN. 1129/746; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/02/2012, REP. 10042 RACC. 5938, TRASCRITTO IL 07/02/2012 AI NN. 1317/863; 2) IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E, PER L'EFFETTO, DICHIARARE L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2901 C.C. DEGLI ATTI SOPRA MENZIONATI; 3) IN ENTRAMBI I CASI, ORDINARE AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CIVITAVECCHIA DI PROCEDERE ALLA TRASCRIZIONE DELL'EMANANDA SENTENZA IN FAVORE DELLA [REDACTED] E A CARICO DEI CONVENUTI [REDACTED]

**5) TRASCRIZIONE del 30/07/2015** - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6179 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UFFICIO GIP Repertorio 388/12 del 23/07/2015 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO IMMOBILIARE (ART. 321 CPP)** a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/1

Annotazione n. 836 del 25/08/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Annotazione n. 784 del 20/07/2023 (DISSEQUESTRO PARZIALE)

<p><b>6) TRASCRIZIONE del 31/03/2016</b> - Registro Particolare 2088 Registro Generale 2953 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 32724/20319 del 15/10/2014 <b>ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b> da [REDACTED] quota 1/1 proprietà/nuda proprietà a [REDACTED] quota 1/1 proprietà/nuda proprietà</p>
<p><b>7) TRASCRIZIONE del 06/04/2016</b> - Registro Particolare 2242 Registro Generale 3170 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 58194/37304 del 28/01/2016 <b>ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b> da [REDACTED] quota 1/1 a [REDACTED]</p>
<p><b>8) TRASCRIZIONE del 24/06/2016</b> - Registro Particolare 4512 Registro Generale 6204 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2141 del 24/05/2016 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1</p>
<p><b>9) TRASCRIZIONE del 25/11/2020</b> - Registro Particolare 7388 Registro Generale 10083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Repertorio 3900/20 del 30/10/2020 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO</b> Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di <b>ERARIO DELLO STATO 80004700797</b> Roma, contro [REDACTED] quota 1/1</p>
<p><b>10) TRASCRIZIONE del 11/05/2022</b> - Registro Particolare 3767 Registro Generale 5076 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156/2014 del 07/05/2014 <b>ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b> (Ndr. l'estrazione dell'atto dagli archivi ha dato esito negativo)</p>
<p><b>11) ISCRIZIONE del 02/08/2023</b> - Registro Particolare 1207 Registro Generale 8505 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21813/9723 del 01/08/2023 <b>IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE</b> derivante da RUOLO, <b>AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO</b> Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di <b>AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE 13756881002</b> Roma Cap. € 1.590.893,53 tot. Totale € 3.181.787,06 contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1</p>
<p><b>12) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2024</b> - Registro Particolare 7162 Registro Generale 9241 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2512 del 23/07/2024 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1</p>

RGE154/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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



• **Immobile Fg. 13, P.Ila 640**

1) **ISCRIZIONE del 14/06/2012** - Registro Particolare 708 Registro Generale 4987 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59003/25285 del 08/06/2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di [REDACTED] [REDACTED] Cap.le € 350.000,00, Tot. € 700.000,00, contro [REDACTED] quota 1/1

3) **TRASCRIZIONE del 24/06/2016** - Registro Particolare 4512 Registro Generale 6204 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2141 del 24/05/2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1

4) **TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2024** - Registro Particolare 7162 Registro Generale 9241 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2512 del 23/07/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1

• **Immobile Fg. 13, P.Ila 639**

1) **TRASCRIZIONE del 29/11/2011** - Registro Particolare 7329 Registro Generale 12135 Pubblico ufficiale MIELE PIETRO Repertorio 9843/5770 del 25/11/2011 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** da [REDACTED] a [REDACTED]

**Annotazione n. 128 del 18/02/2022 (INEFFICACIA PARZIALE):**

«SENTENZA 8941/2020 PUBBL.22.06.2020 RG 51984/2013 IL TRIBUNALE DI ROMA : 1) DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI [REDACTED], IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., DEGLI ATTI DI COMPRA VENDITA STIPULATI DA [REDACTED] CO ME AL PRESENTE QUADRO 'A»

2) **ISCRIZIONE del 14/06/2012** - Registro Particolare 708 Registro Generale 4987 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59003/25285 del 08/06/2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di [REDACTED] [REDACTED] Cap.le € 350.000,00, Tot. € 700.000,00, contro [REDACTED] quota 1/1

4) **TRASCRIZIONE del 22/05/2014** - Registro Particolare 4524 Registro Generale 5500 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6659 del 16/07/2013 **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

RGE154/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

<p>« LA [REDACTED] CITA LA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN ROMA E LA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN CIVITAVECCHIA PER SENTIR COSI PROVVEDERE: 1) IN VIA PRINCIPALE, ACCERTARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1414 E SS. C.C. LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEI SEGUENTI ATTI DI COMPRAVENDITA: - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25/11/2011, REP. 9843 RACC. 5770, TRASCritto IL 29/11/2011 AI NN. 12135/7329; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21/12/2011, REP. 9923 RACC. 5840, TRASCritto IL 27/12/2011 AI NN. 13179/8022; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 01/02/2012, REP. 10025 RACC. 5926, TRASCritto IL 03/02/2012 AI NN. 1129/746; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/02/2012, REP. 10042 RACC. 5938, TRASCritto IL 07/02/2012 AI NN. 1317/863; 2) IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E, PER L'EFFETTO, DICHIARARE L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2901 C.C. DEGLI ATTI SOPRA MENZIONATI; 3) IN ENTRAMBI I CASI, ORDINARE AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CIVITAVECCHIA DI PROCEDERE ALLA TRASCRIZIONE DELL'EMANANDA SENTENZA IN FAVORE DELLA [REDACTED] E A CARICO DEI CONVENUTI [REDACTED] E [REDACTED].»</p>
<p><b>5) TRASCRIZIONE del 30/07/2015</b> - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6179 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UFFICIO GIP Repertorio 388/12 del 23/07/2015 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO IMMOBILIARE (ART. 321 CPP)</b> a favore <b>AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO 80004700797</b> Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1 Annotazione n. 836 del 25/08/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI) Annotazione n. 784 del 20/07/2023 (DISSEQUESTRO PARZIALE)</p>
<p><b>6) TRASCRIZIONE del 31/03/2016</b> - Registro Particolare 2088 Registro Generale 2953 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 32724/20319 del 15/10/2014 <b>ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b> da [REDACTED] quota 1/1 proprietà/nuda proprietà a [REDACTED] quota 1/1 proprietà/nuda proprietà</p>
<p><b>7) TRASCRIZIONE del 06/04/2016</b> - Registro Particolare 2242 Registro Generale 3170 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 58194/37304 del 28/01/2016 <b>ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b> da [REDACTED] quota 1/1 a [REDACTED]</p>
<p><b>8) TRASCRIZIONE del 24/06/2016</b> - Registro Particolare 4512 Registro Generale 6204 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2141 del 24/05/2016 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1</p>
<p><b>9) TRASCRIZIONE del 11/05/2022</b> - Registro Particolare 3767 Registro Generale 5076 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156/2014 del 07/05/2014 <b>ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b> (Ndr. l'estrazione dell'atto dagli archivi telematici ha dato esito negativo)</p>

**10) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2024** - Registro Particolare 7162 Registro Generale 9241 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2512 del 23/07/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1

- **Immobile** Fg. 13, P.Ila 573

**1) TRASCRIZIONE del 14/10/2002** - Registro Particolare 6509 Registro Generale 10691 Pubblico ufficiale NAPOLEONE GIANLUCA Repertorio 23137 del 28/09/2002 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]  
(Ndr. l'atto riguarda anche le P.Ile 572 e 575, da cui sono originate le P.Ile 639 e 640 sopra trattate)

**2) TRASCRIZIONE del 17/10/2003** - Registro Particolare 7045 Registro Generale 12350 Pubblico ufficiale NAPOLEONE GIANLUCA Repertorio 25461 del 09/10/2003 **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** fra [REDACTED] e **COMUNE DI CIVITAVECCHIA**

**3) TRASCRIZIONE del 29/11/2011** - Registro Particolare 7329 Registro Generale 12135 Pubblico ufficiale MIELE PIETRO Repertorio 9843/5770 del 25/11/2011 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** da [REDACTED] a [REDACTED]

**Annotazione n. 128 del 18/02/2022 (INEFFICACIA PARZIALE):**

«SENTENZA 8941/2020 PUBBL.22.06.2020 RG 51984/2013 IL TRIBUNALE DI ROMA : 1) DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI [REDACTED] IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., DEGLI ATTI DI COMPRA VENDITA STIPULATI DA [REDACTED] CO ME AL PRESENTE QUADRO 'A»

**4) ISCRIZIONE del 14/06/2012** - Registro Particolare 708 Registro Generale 4987 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59003/25285 del 08/06/2012 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di [REDACTED] [REDACTED], Cap.le € 350.000,00, Tot. € 700.000,00, contro [REDACTED] quota 1/1

**6) TRASCRIZIONE del 22/05/2014** - Registro Particolare 4524 Registro Generale 5500 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6659 del 16/07/2013 **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED]  
«LA [REDACTED] CITA LA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN ROMA E LA [REDACTED] CON SEDE IN CIVITAVECCHIA PER SENTIR COSI PROVVEDERE: 1) IN VIA PRINCIPALE, ACCERTARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1414 E SS. C.C. LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEI SEGUENTI ATTI DI COMPRAVENDITA: - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25/11/2011, REP. 9843 RACC. 5770, TRASCRITTO IL 29/11/2011 AI NN. 12135/7329; - ATTO DI

<p>COMPRAVENDITA DEL 21/12/2011, REP. 9923 RACC. 5840, TRASCRITTO IL 27/12/2011 AI NN. 13179/8022; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 01/02/2012, REP. 10025 RACC. 5926, TRASCRITTO IL 03/02/2012 AI NN. 1129/746; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/02/2012, REP. 10042 RACC. 5938, TRASCRITTO IL 07/02/2012 AI NN. 1317/863; 2) IN VIA SUBORDINATA ACCERTARE E, PER L'EFFETTO, DICHIARARE L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI [REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2901 C.C. DEGLI ATTI SOPRA MENZIONATI; 3) IN ENTRAMBI I CASI, ORDINARE AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CIVITAVECCHIA DI PROCEDERE ALLA TRASCRIZIONE DELL'EMANANDA SENTENZA IN FAVORE DELLA [REDACTED] E A CARICO DEI CONVENUTI [REDACTED] E [REDACTED]</p>
<p><b>7) TRASCRIZIONE del 30/07/2015</b> - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6179 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UFFICIO GIP Repertorio 388/12 del 23/07/2015 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO IMMOBILIARE (ART. 321 CPP)</b> a favore <b>AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO 80004700797</b> Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1  Annotazione n. 836 del 25/08/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  Annotazione n. 784 del 20/07/2023 (DISSEQUESTRO PARZIALE)</p>
<p><b>8) TRASCRIZIONE del 31/03/2016</b> - Registro Particolare 2088 Registro Generale 2953 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 32724/20319 del 15/10/2014 <b>ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b> da [REDACTED] quota 1/1 proprietà/nuda proprietà a [REDACTED] quota 1/1 proprietà/nuda proprietà</p>
<p><b>9) TRASCRIZIONE del 06/04/2016</b> - Registro Particolare 2242 Registro Generale 3170 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 58194/37304 del 28/01/2016 <b>ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b> da [REDACTED] quota 1/1 a [REDACTED]</p>
<p><b>10) TRASCRIZIONE del 24/06/2016</b> - Registro Particolare 4512 Registro Generale 6204 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2141 del 24/05/2016 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] quota 1/1</p>
<p><b>11) TRASCRIZIONE del 11/05/2022</b> - Registro Particolare 3767 Registro Generale 5076 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156/2014 del 07/05/2014 <b>ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b> (Ndr. l'estrazione dell'atto dagli archivi telematici ha dato esito negativo)</p>
<p><b>12) ISCRIZIONE del 02/08/2023</b> - Registro Particolare 1207 Registro Generale 8505 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21813/9723 del 01/08/2023 <b>IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE</b> derivante da RUOLO, <b>AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E</b></p>

<b>AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO</b> Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di <b>AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE 13756881002</b> Roma Cap. € 1.590.893,53 tot. Totale € 3.181.787,06 contro [REDACTED] quota 1/1
<b>13) TRASCRIZIONE del 02/09/2024</b> - Registro Particolare 7162 Registro Generale 9241 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2512 del 23/07/2024 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Immobili siti in CIVITAVECCHIA (RM) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quota 1/1

**Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti nel ventennio (Allegato\_05 Titoli di possesso e provenienza)**

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
ELEVEN11 SRL	NO
<b>POSSESSO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Notaio Antonino Privitera <b>28/01/2016 Rep. 58194/37304</b> trascritto <b>06/04/2016 nn. 2242/3170</b> da [REDACTED] a [REDACTED]</li> </ul>	
<b>PROVENIENZA (1.F)</b> <b>DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico dei trasferimenti) (1.C):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Notaio Carmine Andretta <b>15/10/2014 Rep.32724/20319</b> trascritto <b>31/03/2016 nn. 2088/2953</b> da [REDACTED] a [REDACTED]</li> <li>Notaio Pietro Miele <b>25/11/2011 Rep. 59003/25285</b> trascritto <b>29/11/2011 nn.7329/12135</b> da [REDACTED] a [REDACTED]</li> <li>Notaio Gianluca Napoleone <b>28/09/2002 Rep. 23137/8923</b> trascritto <b>14/10/2002 nn.6509/10691</b> da [REDACTED] a [REDACTED]</li> </ul>	

**Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta Quesito A.4 (Allegato\_05 Titoli di possesso e provenienza)**



## B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito B.6) - Descrizione del compendio (Allegati 07\_Rilievo Fotografico, 08\_Rilievo Metrico)

#### CARATTERISTICHE ESTERNE/INTERNE

Il compendio è situato in zona urbanizzata del Comune di Civitavecchia (Rm), a destinazione produttiva industriale, inclusa fra la Nuova strada mediana e la SS1 Aurelia, nei pressi del cimitero comunale, a breve distanza dal porto commerciale, in area lambita dalle vie Vigna Turci e Angelo Molinari servita da strade carrabili di piano collegate alla SS1 Aurelia, all'Autostrada A12 Tarquinia-Civitavecchia-Roma, e al Centro Commerciale La Scaglia. Il centro urbano dista circa 3,0km in linea d'aria (vedi figg. 1-3 a pagina seguenti)

Il lotto di terreno ( $\approx 5.923,00\text{mq}$ ) su cui insiste il fabbricato a destinazione produttiva industriale è composto da p.lla 640 Subb. 1-2, p.lla 639 e p.lla 573, presenta ingresso su via Angelo Molinari n. 2 (già via di Vigna Turci Snc) strada a doppio senso di marcia dotata di marciapiedi e priva di posteggi, mediante cancello pedonale/carrabile in ferro, da cui si accede all'area carrabile accessoria all'edificio e ad esso circostante, destinata a deposito esterno, manovra e parcheggio. La p.lla 640 ( $\approx 4.965,00\text{mq}$ ) risulta interamente pavimentata e perimetrata con recinzione in muratura e ringhiere in ferro, le p.lle 639-573 ( $\approx 958,00\text{mq}$ ) risultano prive di recinzione ed incolte, accessibili da strada.

Il fabbricato distinto con p.lla 640 subb. 1-2 (A/4-D/8) consiste in capannone di H 8,00m disposto su due livelli (di cui oltre la metà a doppia altezza), in struttura portante reticolare in c.a., solai prefabbricati in cls e/o in metallo (soppalco), tramezzature interne in blocchi cls, tamponature perimetrali piane in pannelli prefabbr. con pannelli prefiniti tinteggiati esternamente, dotato di copertura in voltine prefabbricate in cls ondulit opache intervallate da elementi semitrasparenti, con massetti in cls di tipo industriale, dotato di finestre con infissi in alluminio, porte interne di tipo misto, sicurezza REI con dispositivi antipanico (spazi produttivi) ovvero tamburate finitura finto legno (spazi residenziali), n. 1 bagno+spogliatoio al PT a servizio del sub. 2 capannone e n. 1 bagno al P1 a servizio del sub. 1 abitazione del custode/sorvegliante (entrambi piastrellati a pareti e pavimento). Complessivamente l'edificio rettangolare distinto con p.lla 640 subb.1-2, giacente su sedime di  $\approx 810,00\text{mq}$  ( $\approx 45,00\text{m} \times 18,00\text{m}$ ) risulta composto da:

- Sub. 2 D/8 destinazione produttiva/commerciale:
  - PT: deposito principale a tutta altezza ( $\approx 420,00\text{mq}$ ) con n. 2 ingressi diretti dall'area accessoria circostante; uffici e spazio espositivo/vendita ( $\approx 270,00\text{mq}$ ) con due accessi pedonali diretti dall'area accessoria circostante; bagno e spogliatoio ( $\approx 11,50\text{mq}$ ); magazzino ( $\approx 69,00\text{mq}$ ) con accesso diretto dall'area accessoria circostante e con scala prefabbr. in metallo da cui si accede al livello superiore;
  - P1: deposito scaffalature soppalco ( $\approx 65,00\text{mq}$ ) sovrastante area uffici e servizi; magazzino ( $\approx 111,00\text{mq}$ ) per Sup. tot. utile  $\approx 946,00\text{mq}$  e Sup. lorda  $\approx 994,00\text{mq}$ ;



Fig. 1-3 Inquadramento satellitare del compendio nel territorio del comune di Civitavecchia - fonte GoogleEarth

• Sub. 1 A/4 destinazione residenziale (appartamento custode):

- P1: Soggiorno/pranzo ( $\approx 23,00\text{mq}$ ) con accesso diretto autonomo da scala esterna prefabbr. in metallo ( $\approx 13,30\text{mq}$ ); corridoio ( $\approx 10,40\text{mq}$ ); antibagno/bagno ( $\approx 7,70\text{mq}$ ); camera 1 ( $\approx 17,00\text{mq}$ ), camera 2 ( $\approx 26,00\text{mq}$ ), dotato di comuni impianti di tipo residenziale (elettrico, idrico-sanitario, fognante) eccetto riscaldamento (che veniva probabilmente garantito in passato mediante dispositivi elettrici)  
per Sup. tot. utile  $\approx 97,00\text{mq}$  e Sup. lorda  $\approx 109,00\text{mq}$ ;

In aderenza all'edificio produttivo risultano esistenti due tettoie:

- i) una aperta su tre lati posta sul fronte SudOvest, realizzata in struttura reticolare in c.a, con copertura in voltine prefabbricate in cls ondulit opache intervallate da elementi semitrasparenti, per ospitare la struttura carro-ponte atta alla movimentazione di merci e materiali (tuttora assente), Sup.  $\approx 540,00\text{mq}$  ( $\approx 30,00\text{m} \times 18,00\text{m}$ ), che di fatto costituisce struttura accessoria in ampliamento dell'edificio principale;
- ii) una loggiata chiusa su tre lati posta sul fronte NordOvest, realizzata in struttura reticolare metallica con copertura e tamponature laterali in pannelli prefabbr., per stoccaggio merci e materiali, Sup.  $\approx 45,00\text{mq}$  ( $\approx 9,00\text{m} \times 5,00\text{m}$ ).

Risultano infine presenti lungo il perimetro NordOvest del lotto p.lla 640 n. 5 setti in c.a. realizzati al fine di delimitare spazi "a cielo aperto" ( $\approx 25,00\text{mq/cad}$ ) in dotazione allo stabilimento per contenimento e stoccaggio materiali, di cui due su cinque si presentano tamponati con copertura in legno rifinita con pannelli prefabbr. e pareti frontali in muratura rifinita con intonaco e tinteggiatura dotate di porte di ingresso, a costituire volumetrie chiuse ad uso deposito.

Per quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluoghi:

• Sub. 2 D/8 destinazione produttiva/commerciale:

- gli impianti in dotazione (e relativi collaudi e certificazioni) risalgono all'atto della costruzione (2003-2004), tuttavia al momento del sopralluogo non funzionanti poiché in parte privi degli elementi funzionali (quadro principale interno e quadri su strada) ovvero rimossi ovvero vandalizzati (non è noto) e le utenze disattive; i sanitari nel bagno sono in parte divelti → dunque devono essere sottoposti a opere di manutenzione ordinaria/straordinaria
- i controsoffitti preesistenti nell'ufficio al PT e nella zona deposito scaffalature su soppalco P1 sono divelti e per lo più riversi a pavimento → dunque devono essere sottoposti a opere di manutenzione ordinaria/straordinaria; sono assenti/rimosse alcune porte interne (servizi);
- alcuni elementi prefabbr. a voltine costituenti la copertura risultano divelti e in stato di parziale distacco e cedimento a causa degli agenti atmosferici → dunque devono essere sottoposti a opere di manutenzione

ordinaria/straordinaria; l'assenza di coperture integre ha facilitato sia l'ingresso e la permanenza di colonie di volatili (probabilmente piccioni) con la conseguenza di sostanziale e diffusa presenza di guano nell'edificio (prevalentemente al P1 e nel deposito principale a tutta altezza PT), sia naturalmente l'incidenza di acque piovane all'interno (tuttavia senza apparenti manifesti effetti sui materiali gravati).

- Sub. 1 A/4 destinazione residenziale (appartamento custode):

- gli impianti in dotazione (e relativi collaudi e certificazioni) risalgono all'atto della costruzione (2003-2004), tuttavia al momento del sopralluogo non funzionanti poiché in parte privi degli elementi funzionali ovvero rimossi ovvero vandalizzati (non è noto) e le utenze disattive; i sanitari nel bagno sono tutti divelti → dunque devono essere sottoposti a opere di manutenzione ordinaria/straordinaria

Nel complesso l'edificio a destinazione produttiva/industriale dotato di residenza accessoria interna all'attualità si presenta in condizioni di conservazione scadente/normale, per lo più per via dello stato di abbandono successivo al sequestro preventivo dell'intero lotto p,lla 640 da parte dello Stato dal 2015/2016 per inquinamento e danno ambientale; internamente ed esternamente risultano stoccati e abbandonate grandi quantità di rifiuti di ogni provenienza, tra cui anche di tipo pericoloso, che sarà necessario rimuovere tramite adeguata bonifica e smaltimento. A ciò si aggiunge come detto la presenza di guano e feci animali (capannone e abitazione), oltre quanto dovrà essere ripristinato, integrato, sostituito dal punto di vista edilizio/impiantistico secondo quanto sopra riferito. All'atto dell'ultimo sopralluogo di accesso compiuto il 25/02/2025 come da premessa, l'immobile nella sua interezza si presentava libero da persone, e sotto sequestro da parte della GdF.

*I due terreni* distinti con p.lla 639 e p.lla 573, componenti insieme alla p.lla 640 l'appezzamento originariamente acquistato dal costruttore su cui era stato dimensionato e costruito l'edificio produttivo, sono privi di perimetrazione e delimitazione ed accessibili a piedi direttamente da via Angelo Molinari; anche essi appaiono in stato di abbandono, come la p.lla 640, tuttavia non oggetto di sequestro. Sono ubicati a SudOvest rispetto la p.lla 640 ed in continuità fra loro; nel progetto originario facevano parte dell'insediamento di cui al PdC rilasciato. Infatti l'appezzamento composto oggi dalle tre particelle pignorate era stato considerato, in sede di atto di compravendita del 2002 e di atto d'obbligo nel 2003, per l'intera superficie di 5.923,00mq in virtù del calcolo della superficie edificatoria in relazione all'indice *I<sub>f</sub>* di PPE, poi assentita con il PdC n. 114/2003; tenendo presente dunque l'intera superficie del terreno sia nel progetto sia nell'atto d'obbligo in relazione all'edificio (si rimanda a Allegato\_03 Urbanistica). Da quanto è stato possibile verificare a livello mappale/satellitare, la p.lle 639-573 risultano attigue alla via di Vigna Turci e non distanti dalla SS1 Aurelia e il Cimitero comunale, risultando ubicate di fatto all'interno della fascia di rispetto  $D \leq 200m$  dal cimitero come da P.R.G. e relative varianti (si rimanda a Allegato\_04 C.D.U. e Attestati).

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle immagini a pagine seguenti, alla risposta al Quesito D.10 e **Allegato 07 Rilievo Fotografico, Allegato 08 Rilievo metrico.**

• **Descrizione immobile come da visure vigenti agli atti (Allegato 01\_AdE Catasto)**

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	640	1	4	A/4	4	5,5 vani	Totale: 109,00mq escl. aree scoperte: 109,00mq	€ 298,25
Indirizzo: Via di Vigna Turci SNC P1								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	640	2	4	D/8	4			€ 9.818,00
Indirizzo: Via di Vigna Turci SNC PT-1								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Sup.	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
13	640		Ente Urbano	4965mq				
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Sup.	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
13	639		Seminativo arboreo	53mq		0,71€	0,26€	
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Sup.	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
13	573		Seminativo 2	905mq		8,41€	3,97€	

Intestati a: ELEVEN11 SRL 09426851003 proprietà 1/1

• **Descrizione immobile come da rilievi (Allegati 07\_Rilievo Fotografico; 08\_Rilievo Metrico)**

<b>Immobile residenziale</b>	<b>Tipo</b> : Abitazione A/4 P.IIa 640 Sub. 1
COMUNE	Civitavecchia (RM)
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Angelo Molinari n.2 (già Via di Vigna Turci Snc) Piano 1
	Sup. Principale int. Sup. abit. Lorda ragguagliata ≈ 109,00mq
	Sup. Accessoria (terrazzo) Sup. Lorda ragguagliata ≈ 0,00mq
	<b>TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 109,00mq escl. aree scoperte ≈ 109,00mq</b>
CONFINI: P.IIa 640 Sub. 2; P.IIa 640; distacco su: via Angelo Molinari; P.IIa 640, salvo altri	

<b>Immobile residenziale</b>	<b>Tipo</b> : Produttivo D/8 P.IIa 640 Sub. 2
COMUNE	Civitavecchia (RM)
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Angelo Molinari n.2 (già Via di Vigna Turci Snc) Piano T-1
	Sup. Principale int. Sup. Lorda ragguagliata ≈ 994,00mq
	Sup. Accessoria (tettoia) Sup. Lorda ragguagliata ≈ 270,00mq
	Sup. Accessoria ext Sup. Lorda ragguagliata ≈ 457,00mq
	<b>TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 1721,00mq escl. aree scoperte ≈ 1264,00mq</b>
CONFINI: P.IIa 640 Sub. 1; P.IIa 640; P.IIe 728 – 729 – 571 – 576 – 577 salvo altre; distacco su: via Angelo Molinari; p.IIa 640	

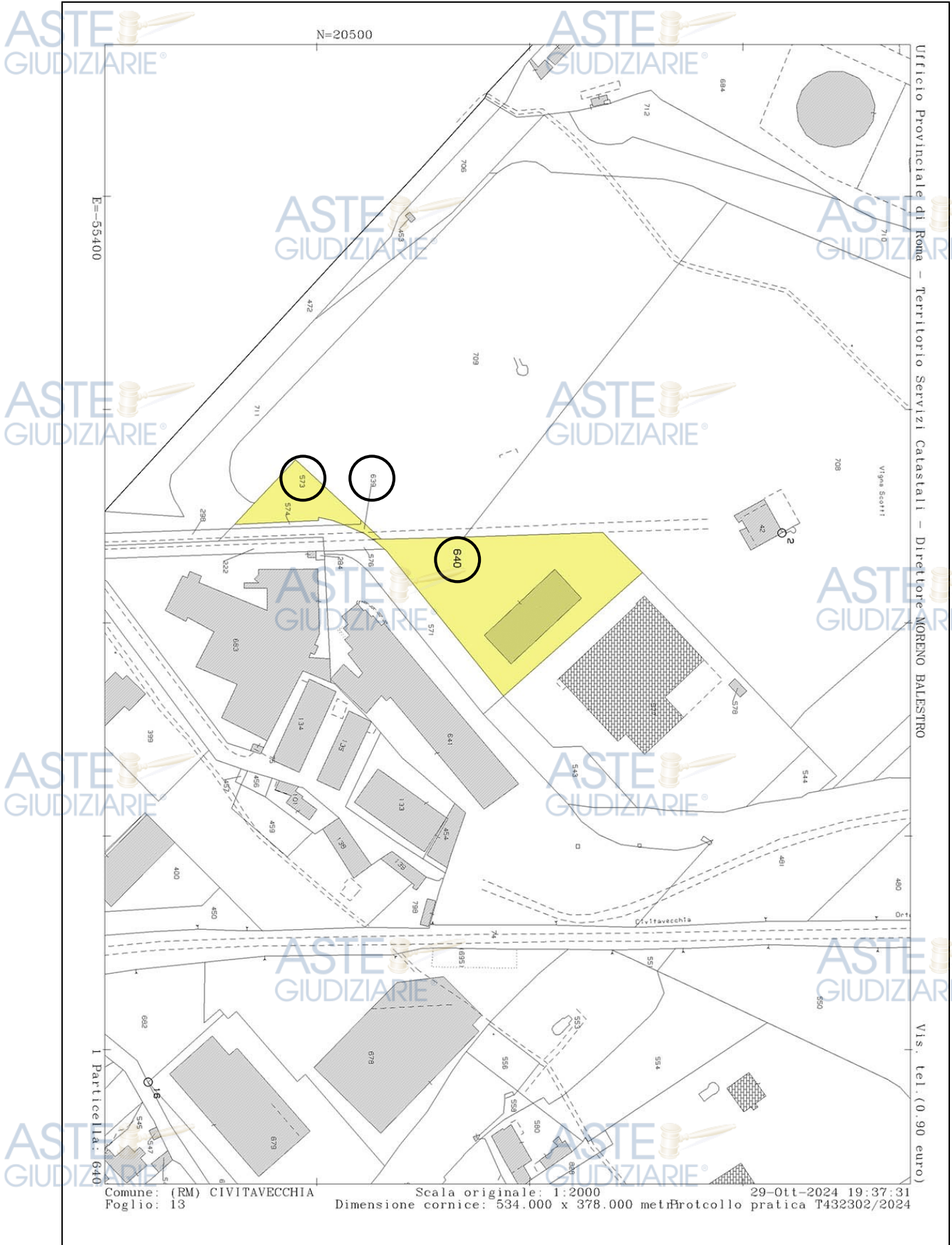


Fig. 4 Estratto di mappa catastale - individuazione del compendio in esame P.Ile 640, 639, 573 loc. Case Turci, Civitavecchia (RM)



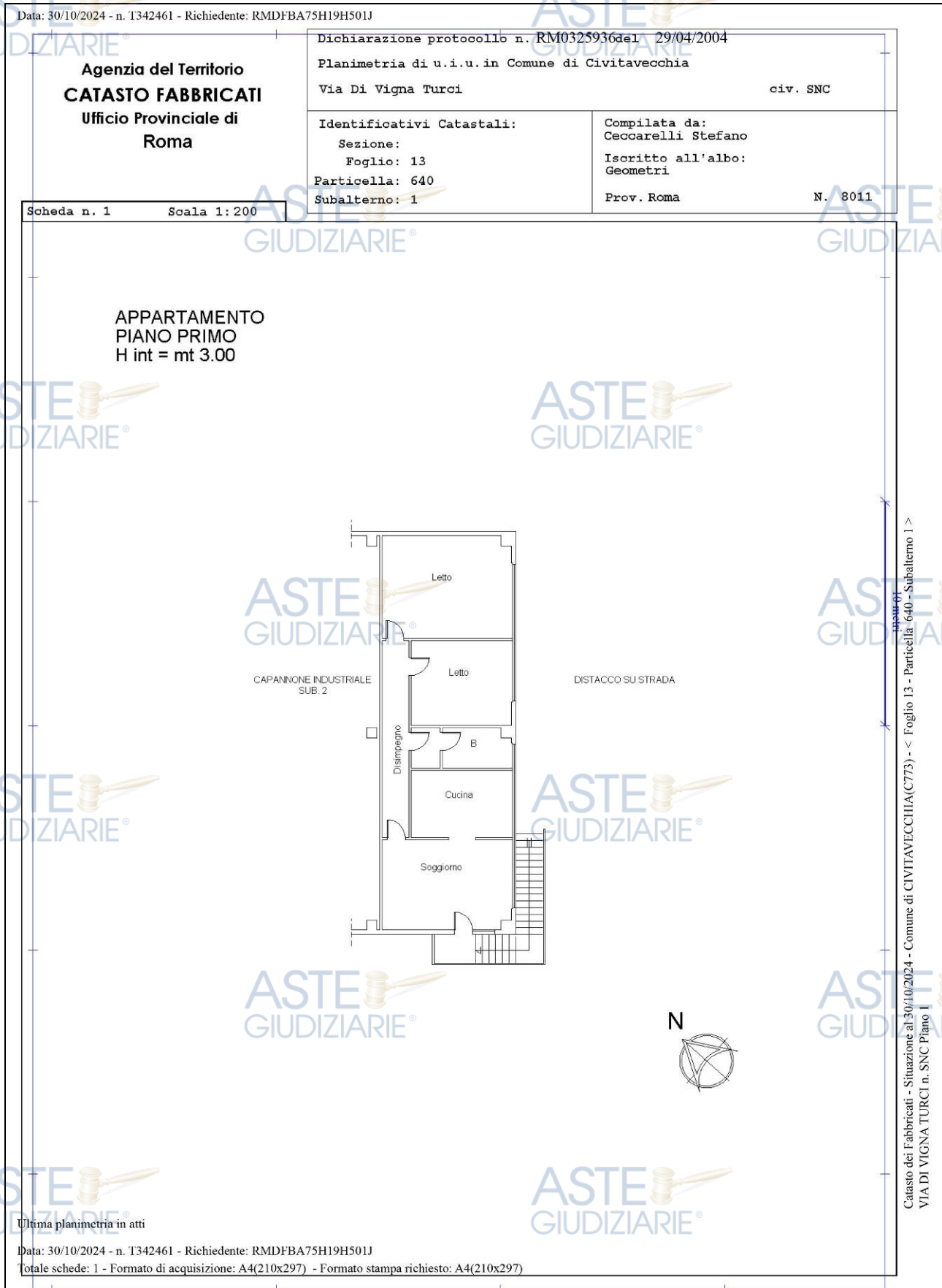


Fig. 6 Pianta catastale Edificio produttivo industriale P.I. 640 Sub. 1 - appartamento abitazione custode

RGE154/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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



Fig. 7 L'intero compendio composto da p.lle 640 (subb.1-2), 639, 573 ubicato in Via Angelo Molinari (già Via Vigna Turci) Civitavecchia (RM) con l'indicazione delle superfici irregolari esterne (3) rinvenute in sede di accertamenti. Le linee tratteggiate indicano le aree destinate a parcheggi e a piantumazioni come da progetto originario, PdC e Atto d'obbligo, tuttavia non rilevate in sede di accesso e accertamenti all'attualità.

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fig. 8 Il fabbricato principale distinto con p.la 640 costituito dal capannone industriale dotato di uffici (sub. 2 arancio disposto su due livelli PT-1) e dall'appartamento del custode (sub. 1 verde disposto su un livello P1)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RGE154/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

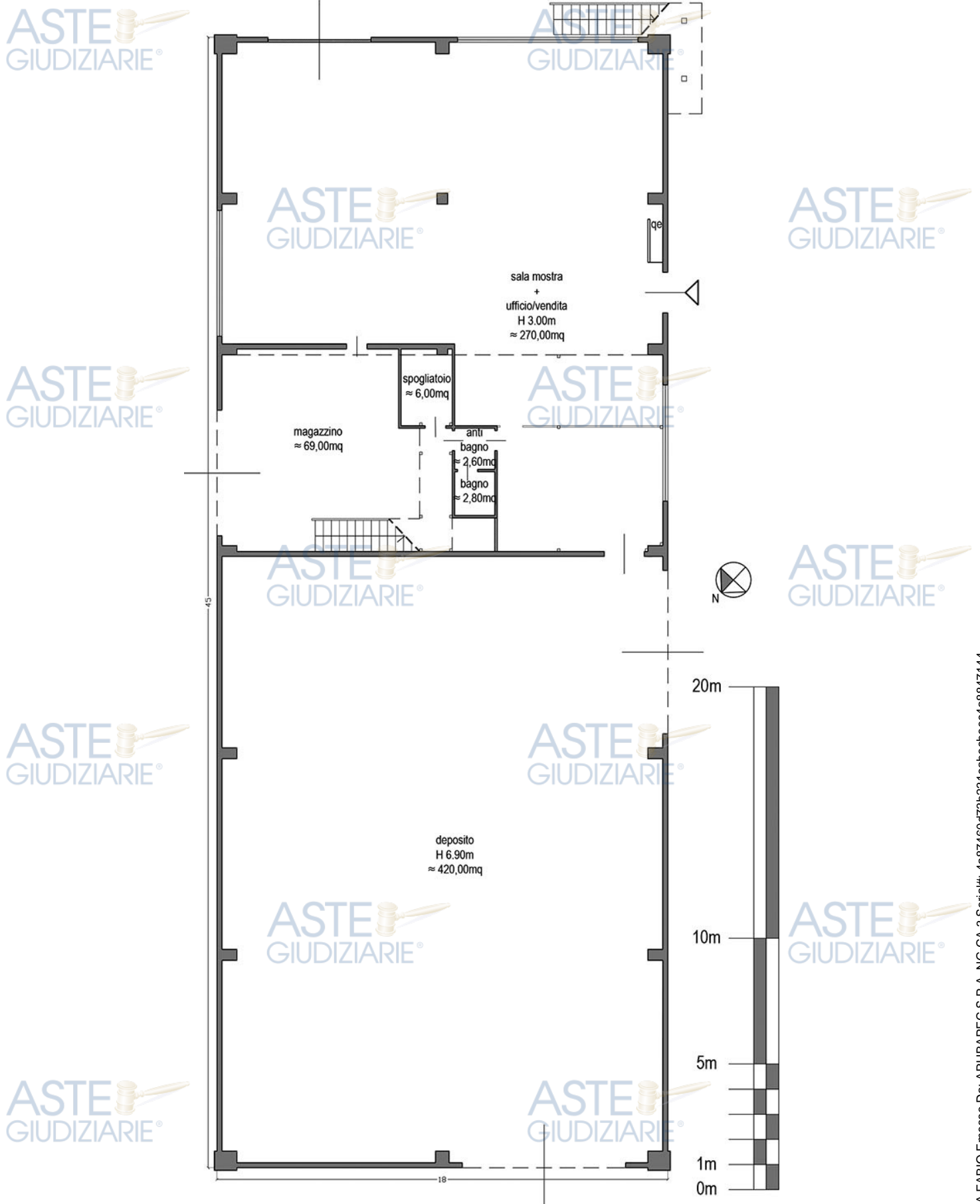


Fig. 9 PT - Il fabbricato principale distinto con p.lla 640 capannone industriale dotato di deposito, uffici e sala espositiva (sub. 2)

RGE154/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

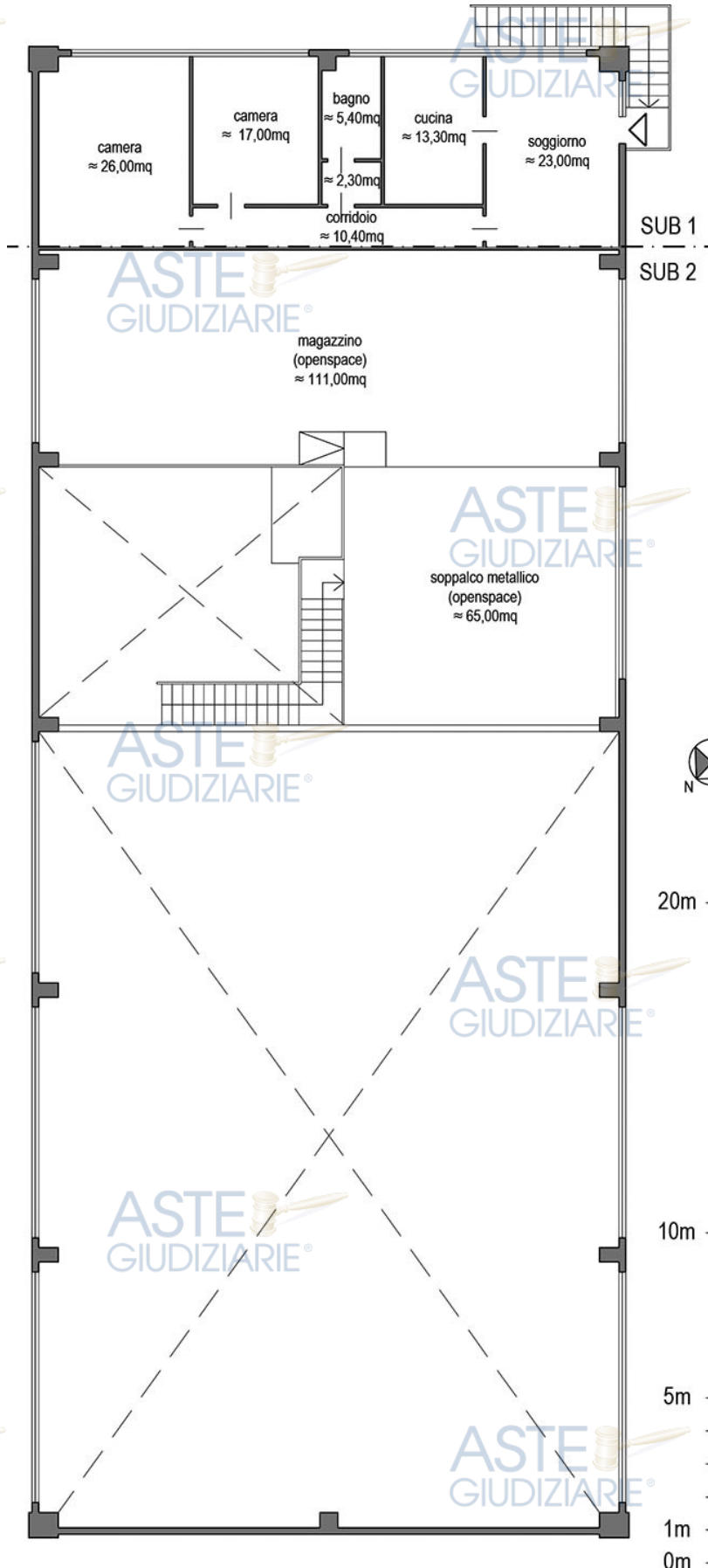
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 10 P1 - Il fabbricato principale distinto con p.la 640 capannone industriale dotato di magazzini (sub. 2) e abitazione custode (Sub. 1)

RGE154/2024 - ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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





- **Esercizio opzione IVA**

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

La compravendita è avvenuta nel 2011 fra Impresa costruttrice e società (omissis) S.P.A. <sup>(2)</sup> che ha cambiato denominazione nel 2014 e poi nel 2016, acquisendo il nome [REDACTED] (debitore attuale).

Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile e dalle opere di ristrutturazione/ampliamento.

**C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
**Quesito C.7)**

- **Conformità e corrispondenza (Allegato 01\_Ade Catasto)**

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:** Sì  
(salvo l'indicazione dell'indirizzo, che tuttavia risulta essere quello precedente all'attuale (V. Angelo Molinari)

Per approfondimenti si rimanda agli **Allegati 01\_AdE Catasto, 05\_Titoli di possesso e provenienza**).

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

**7a/b/c:** non sussiste

- **Mappe censuarie (Allegato 01\_AdE Catasto)**

**Acquisizione delle mappe censuarie:** Sì

**Quesito C.8) (Allegato 01\_AdE Catasto)**

**Aggiornamento catasto:** Il compendio risulta accatastato, inserito in mappa e identificabile mediante i dati riportati nei certificati catastali vigenti. Si precisa che è presente in aderenza sul fronte principale SudEst una tettoia/carroponte in c.a. accessoria realizzata quale ampliamento, tuttavia non riportata in piante e visure catastali; inoltre è stata rilevata in aderenza sul fronte laterale NordOvest un'altra tettoia più piccola realizzata quale ampliamento, tuttavia non riportata in piante e visure catastali. Si rimanda alle risposte successive.

(2) Cfr. Compravendita 2011: «I comparenti dichiarano che il presente atto, relativamente al trasferimento del fabbricato ad uso commerciale in oggetto, è soggetto ad IVA ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 8 ter, lettera a) del D.P.R. 633/1972, trattandosi di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e dichiarando la parte venditrice, come sopra rappresentata, di aver provveduto da non più di quattro anni alla ristrutturazione degli immobili in oggetto eseguendo negli stessi alcuni interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 31, primo comma lettere c), d) ed e) della legge 05 agosto 1978 n.457 e comunque di esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA. La parti, nelle rispettive suindicate qualità, danno atto, dunque, che il trasferimento del fabbricato ad uso commerciale in oggetto, è inoltre assoggettato: - ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 D.P.R. 131/1986); - ad imposta ipotecaria nella misura del 3% (tre per cento) e ad imposta catastale nella misura dell'1% (uno per cento). I comparenti, come sopra rappresentati, infine dichiarano che il presente atto, relativamente al trasferimento dell'appartamento ad uso abitativo in oggetto è soggetto a imposta di registro e relativamente al trasferimento delle aree in oggetto, è soggetto a imposta IVA».

## D. SITUAZIONE URBANISTICA

## Quesito D.9)

## • Strumento urbanistico comunale

P.R.G. approvato con D.P.R. del 02.10.1967 e successive varianti approvate, "Zone Industriali" art. 22 NTA <sup>(3)</sup>, l'area rientra nelle previsioni del P.P. delle zone per Insedimenti Produttivi, "Loc. Case Turci", adottato con Delibera C.C. n. 9 del 18/3/2004 e approvato con Delibera C.C. n. 85 del 13/07/2009; "Zone soggette a vincoli speciali di inedificabilità - vincolo cimiteriale" art. 31 lett. e) NTA <sup>(4)</sup>. In merito all'attuazione del P.R.G. dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 33 delle NTA <sup>(5)</sup>. Per ulteriori approfondimenti si rimanda a **Allegato 04\_C.D.U. e Attestati**

<sup>(3)</sup> Cfr. C.D.U.: «Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc. L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art. 33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale. A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione - delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone. Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto. Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865.» «Con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 31.03.2021 avente ad oggetto "Adozione variante normativa alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale - Integrazione articolo 22 - Zone Industriali" l'art. 22 delle N.T.A. vigente è stato così integrato: "1. Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc. 2. negli ambiti di zone industriali ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato è esclusa la realizzazione di impianti per lo stoccaggio, il trattamento per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani o di liquami, di rifiuti speciali o pericolosi, con la sola eccezione degli impianti di depurazione collegati alla rete fognaria pubblica; gli impianti esistenti potranno essere mantenuti fino alla loro dismissione, ma potranno essere trasformati soltanto per la loro riconversione in ambiti produttivi diversi. 3. L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art. 33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale. A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione - delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone. 4. Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto. 5. Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865"»

<sup>(4)</sup> Cfr. C.D.U.: «e) Vincolo cimiteriale. Nelle aree ricadenti entro la distanza di ml 200 dalle zone cimiteriali esistenti o di futura attuazione, a norma dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27/7/1934, n. 1265, sono vietati la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti. Qualora i fabbricati esistenti siano di costruzione anteriore al 31/10/1956, può esserne richiesta la sanatoria con le modalità di cui alla legge 17/10/1957, n. 983. Le aree vincolate possono essere destinate, con opportune schermature arboree, a servizi del cimitero (parcheggi pubblici, chioschi per la vendita di fiori e simili), purché gli eventuali manufatti abbiano aspetto decoroso e limitato ingombro, con vincolo di precarietà registrato e trascritto. Anche nel normale caso di utilizzazione agricola delle aree vincolate, è prescritta la sistemazione di schermature arboree d'alto fusto.»

<sup>(5)</sup> Cfr. C.D.U.: «Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione: a) zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche; b) zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamente U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.»

- CDU (Allegato 04\_C.D.U. e Attestati)

**Certificato di destinazione urbanistica:** lo scrivente ha richiesto il certificato, a cui si rimanda integralmente;

#### Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità (Allegato 03\_Urbanistica)**

A seguito dall'accesso agli atti operato presso l'archivio edilizio e condono del Comune di Civitavecchia, sono stati reperiti i seguenti titoli:

- **Permesso di Costruire n. 114/2003** intestato a FIN.TE.CO. Srl con relativo **Atto d'obbligo 09/10/2003** Rep. 25461/10090, Notaio Gianluca Napoleone, stipulato fra [REDACTED] e Comune di Civitavecchia, e seguente **Variante in corso d'opera prot. 2226 del 20/05/2004**;
- **DIA prot.13155/2004** intestata a [REDACTED]
- **DIA prot.55953/2006** intestata a [REDACTED]
- **Agibilità n.20 del 12/10/2004** intestata a [REDACTED]

Non sono stati reperiti dall'archivio del Comune ulteriori titoli o pratiche edilizie riguardanti l'immobile e/o gli intestatari succedutisi dal 2002 a oggi.

Si rimanda a **Allegato 03\_Urbanistica, Allegato 07\_Rilievo Fotografico; Allegato 08\_Rilievo metrico.**

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

A seguito degli accertamenti e rilievi compiuti sul posto all'attualità, sono state rinvenute delle mancate corrispondenze fra gli elaborati grafici costituenti Permesso di Costruire e lo stato dei luoghi:

- La distribuzione interna del Sub. 2 non è del tutto corrispondente al PdC (assenza di un bagno al PT);
- La porta di accesso carrabile al PT sul fronte laterale SudEst risulta tamponata e rifinita con intonaco e pittura dal lato interno, seppur visibile in facciata dall'esterno;
- Le porte carrabili di accesso al PT sui fronti principale SudOvest e laterali NordOvest e NordEst risultano di altezza maggiore rispetto a quella graficizzata nei prospetti allegati al progetto di cui al PdC rilasciato;
- E' presente una tettoia/loggiata in aderenza sul fronte laterale NordOvest realizzata senza previo titolo e assente negli atti catastali;
- Sono presenti a NordEst del fabbricato n. 2 depositi realizzati mediante la chiusura orizzontale (copertura) e frontale (tamponatura) di due superfici delle cinque esistenti ricavate dalla presenza di n. 5 setti in c.a. paralleli originariamente assentiti per lo stoccaggio di materiali e rifiuti all'aperto a servizio del fabbricato produttivo/industriale; tali depositi si figurano come aumento di superficie utile accessoria esterna all'edificio principale

- **Sanabilità/costi**

E' parere dello scrivente, sulla scorta delle normative vigenti, che alcune delle mancate corrispondenze ed

irregolarità rinvenute (vedi punti c, d, e) non possano essere oggetto di sanatoria e dunque dovranno essere sottoposte ad opere di rimozione/demolizione in virtù del ripristino alla situazione pregressa assentita per costi min. stimati preliminarmente, sulla scorta della Tariffa Regione Lazio Ed. 2023 vigente, in  $\approx$  4.400,00€.

Invece, la diversa distribuzione interna e le modifiche di prospetti (porte carrabili) rispetto al progetto e risalenti all'epoca della costruzione si ritengono regolarizzabili con pratica edilizia S.C.I.A. ai sensi di D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 15/2008 e s.m.i. previo pagamento di diritti istruttoria e sanzione forfettaria, conseguente aggiornamento catastale DOCFA (che riguarderà anche la tettoia in c.a. sul fronte SudEst) previo pagamento dei diritti di istruttoria previsti da AdE, e conseguente S.C.ag. previo pagamento dei diritti di istruttoria previsti dal Comune, per spese min. stimate preliminarmente in  $\approx$  2.500,00€ <sup>(6)</sup>

**Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati:** non sussiste

### E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

**Quesito E.12)**

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	Libero	Occupato
Fg. 13 P.IIa 640 Subb. 1-2; P.IIa 640	oggetto di sequestro preventivo (2015 e 2020)	
Fg. 13 P.IIa 639; P.IIa 573	X	

- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione pignoramento
Fg 13 P.IIa 640 Subb. 1-2 P.IIae 639-573	██████████	Notaio Antonino Privitera 28/01/2016 Rep. 58194/37304 trascritto 06/04/2016 nn. 2242/3170 ( <b>Allegato 05 Titoli possesso e provenienza</b> )	<b>02/09/2024</b> - Reg. Part. 7162, Reg. Gen. 9241

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (non sussiste)**

Descrizione: /				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

- **Stima del canone di locazione di mercato**

non sussiste

**Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale**

non sussiste

<sup>(6)</sup> oltre parcelle professionali di redazione della pratica edilizia (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge se dovuti).

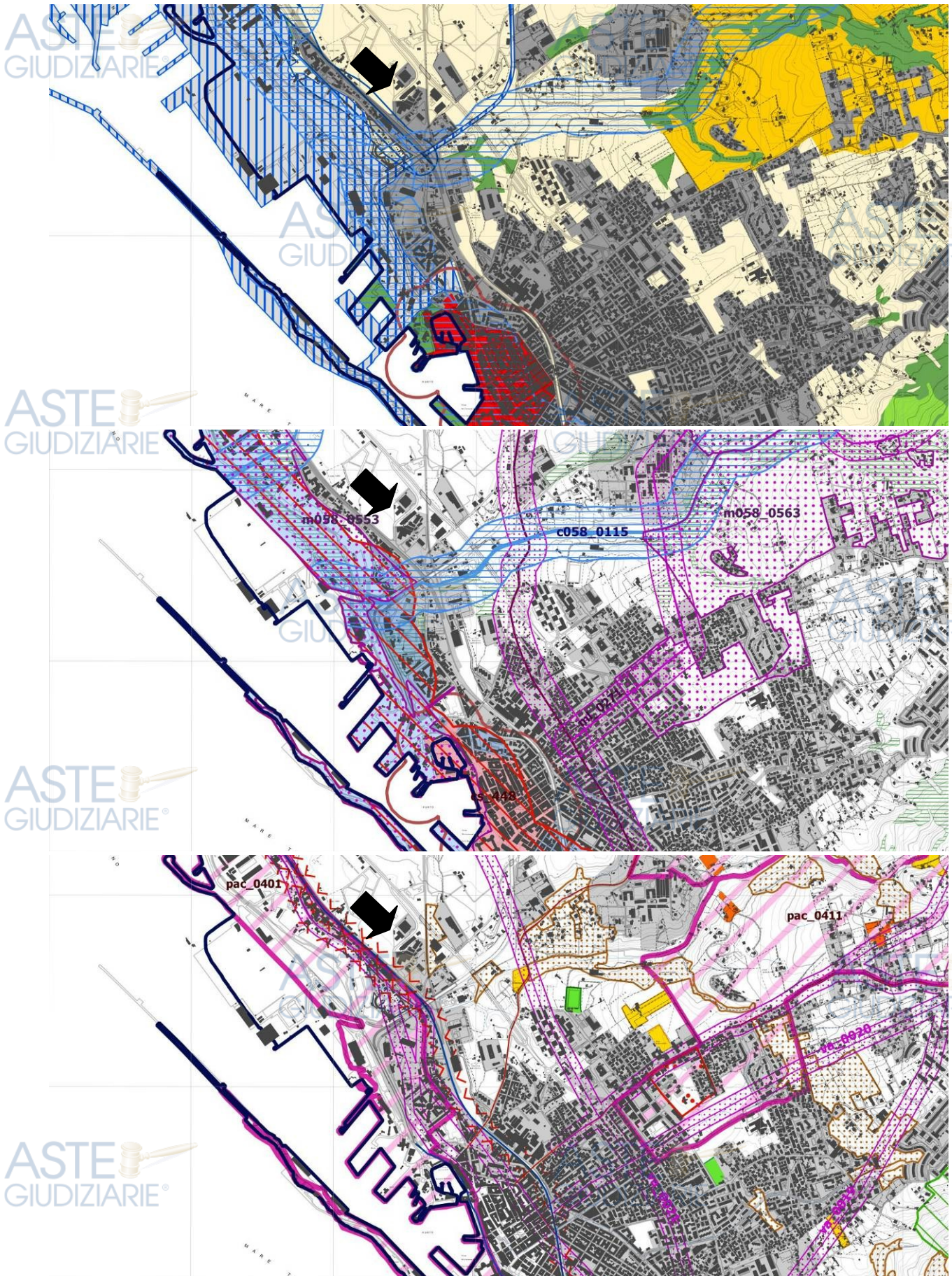


Fig. 12 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 18-363 Tavv. A-B-C Scala 1:25.000 – Il compendio nel Comune di Civitavecchia (RM)

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) - PEC: [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it)

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

## F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito F.14)

- **Vincoli sui beni pignorati**

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 18-363 (vedi fig. 12 pag. 34):

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del paesaggio": Paesaggio degli insediamenti urbani/Paesaggio agrario di continuità

Tav. B "Beni paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR

Tav. C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Tessuto urbano

	Esistente	Assente
Vincolo artistico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità		X
Vincolo paesaggistico, storico, archeologico		X

Vincolo cimiteriale  $D \leq 200m$  previsto da P.R.G. sull'area; tuttavia le costruzioni su p.lla 640 sono a  $D > 200m$ , fermo restando che p.lle 639-573 rientrano nella fascia di rispetto del vincolo. Si rimanda alla risposta a pag.31

- **Diritti demaniali ed usi civici (Allegato 04\_CDU e Attestati):**

**Attestato Usi Civici:** lo scrivente ha richiesto l'attestato (assenza di usi civici), a cui si rimanda integralmente. Nel caso di specie, a seguito dell'analisi di quanto riportato nel C.D.U. rilasciato dal Comune, si era ritenuto utile ai fini precauzionali presentare a marzo anche un'ulteriore istanza agli uffici competenti in virtù del rilascio di parere/attestazione riguardante assenza di diritti demaniali ovvero di vincoli di cessione/asservimento inerenti le aree edificate secondo il Piano Particolareggiato, di cui contestualmente si era richiesta copia. Alla data posta in calce alla presente gli uffici non hanno ancora risposto con l'invio del parere e degli atti, nonostante anche i solleciti inoltrati il 17/04 e 10/05 uu. ss. Lo scrivente si riserva di depositare quanto verrà auspicabilmente trasmesso dall'Amministrazione entro la data di udienza fissata. Gli atti notarili di provenienza ad ogni modo non riportano informazioni inerenti vincoli demaniali di cessione, asservimento ed inalienabilità del compendio, edificato su fondo di proprietà della società costruttrice.

- **Oneri condominiali**

non sussiste

## G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito G.15)

- **Quota di pignoramento**

#### NOTIFICA ATTO PIGNORAMENTO: 16/11/2023

Immobili	Intestatario	Beni	Quota	Trascrizione titolo di proprietà
Capannone produttivo Industriale D/8 Abitazione custode A/4	██████████	Fg 13 P.lla 640 Subb. 1-2; P.lle 639-573	proprietà 1/1	15/12/2010 nn. 14263/8130 <b>(Allegato 05_Titoli possesso e provenienza)</b>

- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

<b>Separazione in natura e progetto di divisione:</b> NO
<b>Giudizio di indivisibilità:</b> Le unità catastali Subb. 1-2 componenti l'edificio produttivo/industriale, sebbene si

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

configurino come due unità distinte e confinanti con proprio ingresso ma ad accesso unico dallo stesso cancello/indirizzo, non possono essere divise poiché l'una accessoria all'altra, realizzate facendo capo alla destinazione d'uso produttiva/industriale consentita nell'area da P.I.P. Stesso vale per le p.lle 639 e 573, componenti con l'altra l'intero terreno di proprietà (oggi del debitore) oggetto di atto d'obbligo in virtù del PdC rilasciato dal Comune nel 2003, per la costruzione della superficie/volumetria prevista rispetto all'If di P.R.G.

### Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

Lotto Unico

### H. STIMA

#### Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

Fg 13 P.Ila 640 subb. 1-2 P.Ila 639 P.Ila 573	Sup. lorda (mq) ragguagliata	Ragguagliamento (DPR n.138/1998)	Sup. (mq)
Superfici principali	≈ 994,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	994,00
Accessori diretti ext (tettoia)	≈ 270,00	50%	270,00
Accessori diretti ext (corti)	≈ 457,00	10%	457,00
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>1.830,00</b>

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

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. *“Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.* Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (*subject*) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (*comparables*) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo tali criteri sulla scorta

(descrittiva non esaustiva) di D.P.R. n.138/98, UNI 10750 "Criteri per il calcolo della superficie catastale", Provvedimento Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati", "Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani", "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Circolare Agenzia delle Entrate 2E/2016 Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.

E' stata presa in considerazione la superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo a cui sono state addizionate le superfici omogeneizzate esclusive accessorie per *Sup. Comm.*  $\approx 1.830,00mq$  a cui sono stati applicati i valori di seguito esaminati. Giova precisare che per il calcolo della superficie catastale: *i)* non si è tenuto conto delle superfici esterne (tettoie) prive di titolo e la cui regolarizzazione avverrà attraverso opere di rimozione/demolizione in virtù del ripristino alla situazione originaria assentita (si rimanda alla risposta al Quesito D.9); *ii)* si è tenuto conto delle superfici totali dell'edificio principale subb. 1-2, e della tettoia in c.a. sul fronte SudOvest (benché non rappresentata in piante catastali che dovranno essere aggiornate in concomitanza della presentazione di pratica edilizia S.C.I.A. per modifiche di prospetti e diversa distribuzione interna (si rimanda alla risposta al Quesito D.9); *iii)* si è tenuto conto delle superfici dell'intero terreno costituito dalle tre p.lle 640-639-573 che è stato preso in considerazione (in sede di atto di compravendita del 2002 e di atto d'obbligo nel 2003) per l'intera superficie di 5.923,00mq in virtù del calcolo in fase di progetto della superficie edificatoria in relazione all'indice *If* di PPE, poi assentita con il PdC n. 114/2003, tenendo presente dunque l'intera superficie del terreno sia nel progetto sia nell'atto d'obbligo in relazione all'edificio; *iv)* si è considerato l'appartamento del custode sub. 1 componente l'edificio quale accessorio all'attività produttiva/industriale prevalente del fabbricato assentito, sebbene calcolato per l'intera superficie come da visura, in quanto accatastato in A/4 e con una propria rendita.

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati quotazioni OMI riguardo alle quotazioni medie comunali (2° semestre 2024, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente, vedi immagine seguente) nel territorio del comune di Civitavecchia si è fatto riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile in esame: Fascia/zona E1 Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE SCAGLIA – BORGATA AURELIA, Microzona catastale 0, Tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Produttiva, il VdM €/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come Normale, risulta (vedi fig. 13 pag. 40)

### **V OMI**

Capannoni industriali:  $500,00 < V \text{ €/mq} > 700,00$ ; con *V* medio €/mq = 600,00€/mq  
 $V_u \approx 600,00\text{€} \times 1.830,00mq$  da cui  $V \approx 1.098.000,00\text{€}$

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul Vu €/mq. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Risultato interrogazione:</b> Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: ROMA							
Comune: CIVITAVECCHIA							
Fascia/zona: Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE SCAGLIA-BORGATA AURELIA							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	700	L	3,3	4,8	L
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA</li> <li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.</li> <li>Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo</li> <li>Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare</li> </ul>							
<b>Legenda</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> </ul> Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ottimo</li> <li>Normale</li> <li>Scadente</li> </ul>							

Fig. 13 Quotazioni OMI 2° semestre 2024

Si è dunque proceduto sulla scorta anche delle quotazioni del Borsino Immobiliare della zona di ubicazione dell'immobile (vedi fig. 14 pag. 41)

### VBI

Capannoni produttivi: VdM €/mq min: 342,00€; VdM €/mq medio: 485,00€; VdM €/mq max: 628,00€

Vu ≈ 485,00€/mq x 1.830,00mq da cui V ≈ 887.550,00€

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita locali per immobili simili, con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della

RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

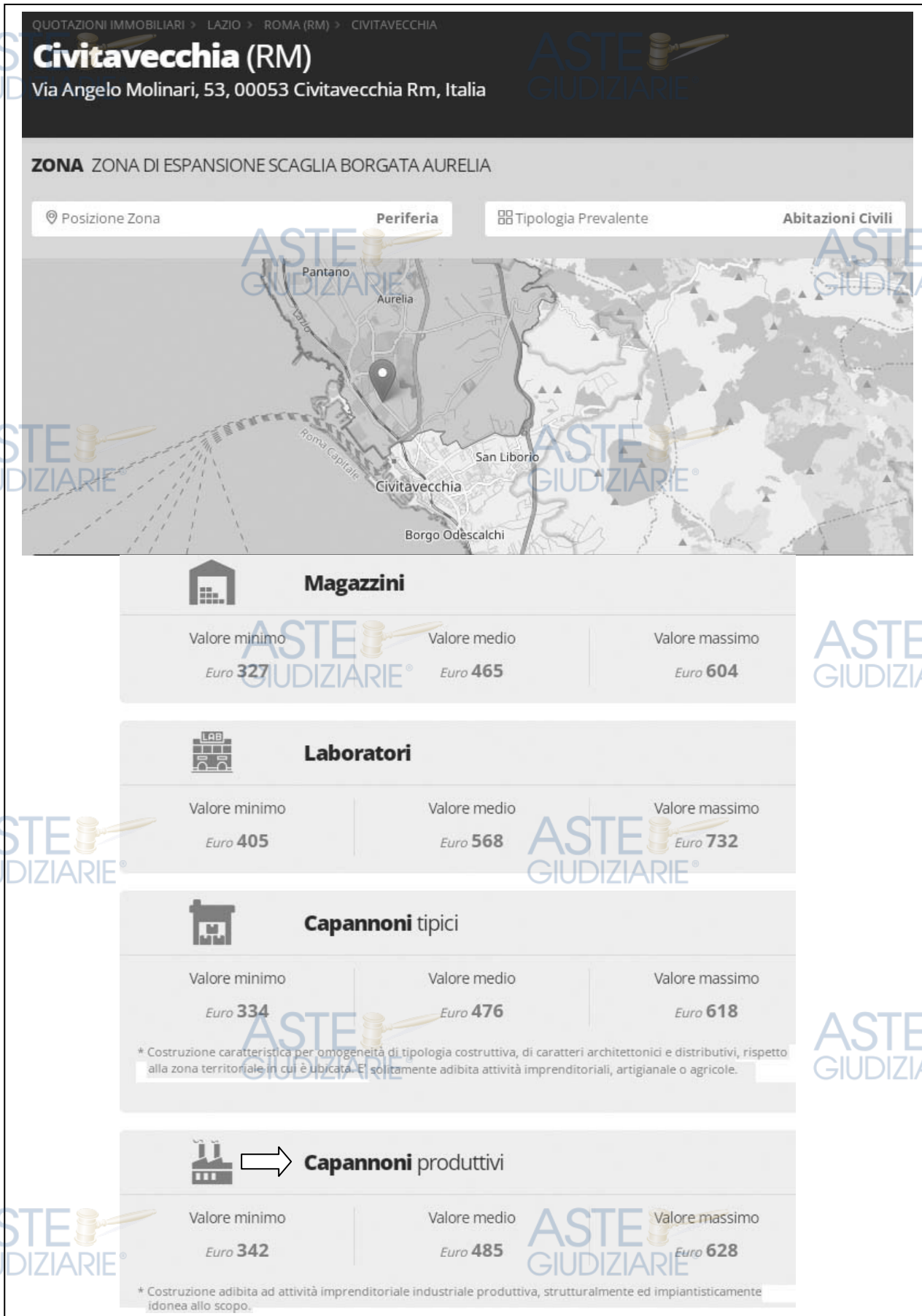


Fig. 14 Quotazioni Borsino Immobiliare

zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione immobili con caratteristiche il più possibile simili al bene in esame, da cui ne deriva che il VdM varia all'incirca fra  $\approx 400,00\text{€/mq}$  e  $\approx 545,00\text{€/mq}$

n	PIANI	UFFICI	BAGNO	DEPOSITO	ABITAZIONE CUSTODE	ESPOSIZIONE VENDITA	SUP.	CORTE PARCHEGGI	STATO	€/MQ
1	2	SI	2	SI	NO	NO	1180	SI	NORMALE	400,00
2	2	SI	2	SI	NO	NO	950	SI	NORMALE	520,00
3	1	SI	1	SI	NO	NO	1.050	SI	NORMALE	470,00
4	1	SI	1	SI	NO	NO	575	SI	NORMALE	545,00
5	2	SI	2	SI	NO	SI	825	SI	NORMALE	475,00
6	2+1	SI	2	SI	NO	SI	3980	SI	NORMALE	450,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, è stato rinvenuto un *VdMu medio €/mq*:

#### **V Locali**

*VdMu medio €/mq*  $\approx 480,00 \times 1.830,00\text{mq}$  con *VdM*  $\approx 878.400,00\text{€}$

Nella tabella seguente si riportano in sintesi in valori sin qui rinvenuti

Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
produttiva	OMI	Min. 500,00 ÷ Max. 700,00	600,00
	BI	Min. 342,00 ÷ Max. 628,00	485,00
	Locali	Min. 400,00 ÷ Max. 545,00	480,00

Facendo un raffronto tra le risultanze dei Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano differenze fra OMI e BI, mentre si ravvisa una certa corrispondenza fra quotazioni BI e campioni di valori locali.

E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", è opportuno analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei calcoli propedeutici alla determinazione del VdM più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione similari a quelli in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si riportano in sintesi le

macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi diffusi in dottrina, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta ai Quesiti B.6, D.9 e D.10

- Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel territorio comunale/Contesto ambientale/Conservazione;
- Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
- Orientamento/Esposizione;
- Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità/Dotazioni;

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame si è ricavato:

$Vu \text{ €/mq} \approx 385,00\text{€} \times 1.830,00\text{mq}$  con  $VdM \approx 704.550,00\text{€}$

● **Report procedimento di stima**

Si riepilogano dunque i valori emersi dal procedimento analitico:

- a. Vu medio OMI  $\approx 600,00\text{€}$
- b. Vnu Borsino Imm.  $\approx 485,00\text{€}$
- c. Vu campione parametrico locale  $\approx 480,00\text{€}$
- d. Vu correttivo  $\approx 385,00\text{€}$

Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore che coniugasse ragionevolmente le quotazioni e il mercato immobiliare, dunque le peculiarità estrinseche/intrinseche del caso di specie, così come sin qui dettagliate, individuando il valore  $Vu \approx 460,00\text{€/mq}$  quale congruamente ammissibile con tutte le analisi sin qui riportate, con  $VdM \approx 841.800,00\text{€}$  per sup. comm. 1.830,00mq.

A questo valore si reputa opportuno decurtare un importo ammissibile nell'ordine di 15% ritenuto prudenzialmente ragionevole sia per eventuali vizi occulti sia per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da prevedersi per via dello stato di conservazione dell'edificio, con  $VdM \approx 715.530,00\text{€}$ , al quale vanno decurtati i costi stimati preliminarmente di regolarizzazione (opere esterne di rimozione/demolizione per ripristino alla situazione pregressa autorizzata dal PdC e pratica edilizia per modifiche prospetti e distribuzione interna, vedi risposta Quesito D.10)  $\approx 6.900,00\text{€}$  con  $VdM \approx 708.630,00\text{€}$ , arrotondato a  **$VdM \approx 710.000,00\text{€}$** .

All'importo stimato andranno detratti i costi C esecutivi di bonifica interna ed esterna dei rifiuti gravanti nella p.lla 640, sulla scorta dei preventivi delle ditte intervenute al sopralluogo di accesso tenutosi il 25/02/2025 ed individuate dai consulenti su richiesta del G.E. (Allegato 09 Preventivi Bonifica): 1) ██████████ C  $\approx 119.000,00\text{€}$  oltre IVA; 2) ██████████ C  $\approx 175.000,00\text{€}$  oltre IVA; 3) ██████████ C  $\approx 178.000,00\text{€}$  oltre IVA.

Fermo restando che i tre preventivi preliminari presentati risultano esplicativi delle attività necessarie da svolgere ai fini della bonifica prevista, e che riportano ancorché sinteticamente tutte le informazioni e specifiche che ciascuna ditta abbia ritenuto di dover indicare ai fini della stima dell'importo lavori a corpo offerto, fermo restando che due dei tre preventivi presentano offerta esecutiva di importo pressoché

coincidente - e ferma restando altresì qualsiasi decisione e disposizione che il Giudice riterrà opportuna in sede di udienza sulla scorta dell'analisi complessiva del caso di specie e della presente relazione corredata dalle documentazioni tecniche predisposte in allegati - in virtù delle necessità rilevate e compatibilmente con le proprie competenze in materia lo scrivente C.T.U. in questa sede ritiene ragionevole e ammissibile in via cautelativa e a beneficio del procedimento optare per il preventivo 3) XXXXXXXXXX C ≈ 178.000,00€ oltre IVA, quale importo da detrarre al VdM ≈ 710.000,00€ sopra stimato, con VdM ≈ 514.200,00€ arrotondato a **VdM ≈ 515.000,00€** quale valore di mercato più probabile del compendio nella piena proprietà.

Compendio	Mq	€/mq	Valore V
Fg. 13 P.IIa 640 Subb. 1-2, P.IIa 639, P.IIa 573	1.830,00	460,00	841.800,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti e opere manutentive			15%
Decurtazione costi di regolarizzazione/ripristini			6.900,00€
<b>Valore di mercato in piena proprietà al netto di decurtazioni - arrotondato</b>			<b>710.000,00€</b>
Detrazione costi di bonifica preventivati			178.000,00€ + IVA
<b>Valore di mercato in piena proprietà al netto di decurtazioni e detrazioni - arrotondato</b>			<b>515.000,00€</b>

## CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 44 pagine, corredata di 10 allegati tecnici documentali sotto elenasti, redatta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente:

- Allegato 01 **AdE CATASTO**
- Allegato 02 **AdE CONSERVATORIA**
- Allegato 03a **URBANISTICA\_PdC 2003 + DIA 2004**
- Allegato 03b **URBANISTICA\_DIA 2006**
- Allegato 04 **CDU e ATTESTATI**
- Allegato 05 **TITOLI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 06 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 07 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 08 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 09 **PREVENTIVI BONIFICA**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, nel deposito telematico finale in Cancelleria.

30/04/2025, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida



RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n° 16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

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

Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato in prima stesura completo di allegati ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro quaranta giorni prima dell'udienza cartolare fissata in data 10.06.2025 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a dieci giorni dal suddetto invio per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it) ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata in data 10.06.2025 a cui interverrà al fine di fornire eventuali ulteriori chiarimenti alle parti e al G.E.

30/04/2025, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- Ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- Ha inviato, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato in prima stesura completo di allegati ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro quaranta giorni prima dell'udienza cartolare fissata in data 10.06.2025 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- Ha assegnato alle parti un termine non superiore a dieci giorni dal suddetto invio per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo *f.armida@pec.archrm.it* ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo *archfabioarmida@gmail.com* note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529;
- Non avendo ricevuto osservazioni dalle parti, dunque essendo rimasto invariato l'elaborato peritale - eccezion fatta per breve aggiornamento nella risposta al quesito F.14 punto 2 a cui si rimanda - e i relativi allegati tecnici documentali predisposti a corredo, deposita in Cancelleria il proprio elaborato peritale finale, completo di tutti gli allegati elencati di seguito, in formato elettronico, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata il 10.06.2025 a cui interverrà per fornire eventuali ulteriori chiarimenti alle parti e al G.E.

- Allegato 01 **AdE CATASTO**
- Allegato 02 **AdE CONSERVATORIA**
- Allegato 03a **URBANISTICA\_PdC 2003 + DIA 2004**
- Allegato 03b **URBANISTICA\_DIA 2006**
- Allegato 04 **CDU e ATTESTATI**
- Allegato 05 **TITOLI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 06 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 07 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 08 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 09 **PREVENTIVI BONIFICA**
- Allegato **B** Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- Allegato **C** Foglio riassuntivo identificativi catastali del compendio pignorato;
- Allegato **D** Descrizione sintetica del compendio pignorato.

19/05/2025, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida



RGE154/2024 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: *archfabioarmida@gmail.com* - PEC: *f.armida@pec.archrm.it*

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