

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 161/2024**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Arch. Francesca Martellacci

CUSTODE: Avv. Mara Montaruli

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, **nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato.** Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

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

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili*

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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

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

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

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

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;**

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

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio

Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore:

1) **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari;
2) **depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticare, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale;

2.1) **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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;

3) **depositi** in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

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

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

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

5. intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Il Giudice Dott. Palmaccio Stefano, del Tribunale Civile di Civitavecchia, visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., nel provvedimento del 24/03/2025, ha affidato il seguente incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, alla sottoscritta arch. Martellacci Francesca. Il Giudice ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 07/10/2025 e fissato il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il 17/09/2025.

Il Giudice ha predisposto che il C.T.U. invii copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode eventualmente nominato entro il 28/08/2025 e che le parti inviino eventuali Note al C.T.U. entro il 07/09/2025.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITÀ SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27/03/2025	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Elaborato planimetrico, Planimetria, Visura Storica	All. 4
	Conservatoria		Ispezione di verifica	All. 1
GOOGLE	Inquadramento		Dati in relazione	All. 2

	Territoriale			
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione - CDU	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Certificato di destinazione Urbanistica n. 121281/2025 del 12/06/2025		All. 6
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare	trascrizione form. 16890 del 10/05/2005 trascrizione form. 39828 del 24/12/2006 iscrizione form. 8198 del 20/09/2019		
	Locazioni			
ANAGRAFE		Certificato contestuale di Stato civile, Stato di famiglia e di Residenza prot. ANPR 2315489513 del 16/04/2025 e Certificato Storico Anagrafico individuale del 22/07/2025 della ██████████ ██████████ Certificato contestuale di Stato civile, Stato di famiglia e di Residenza prot. ANPR 2315474840 del 16/04/2025 del sig. ██████████ ESTRATTO per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio del 24/07/2025 e Certificato Storico Anagrafico individuale del sig. ██████████		All. 1
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluoghi	08/04/2025	Positivo	All. 3
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	02/12/2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico	/		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No		
	Assegnazione della casa coniugale	No		

CAPITOLO 5 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Sì	11/11/2024		Sì
Segnalazioni al Giudice: /				

Quesito 1.B) 1.G)

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

- **trascrizione form. 29441 del 21/07/2006 (ROMA 2)** dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Carraffa Renato di Bracciano (RM):

contro

a favore di

avente ad oggetto la maggiore estensione del suolo su cui insiste l'immobile oggetto di relazione;

- **trascrizione form. 30496 del 02/11/2001 (ROMA 2)** del decreto di trasferimento immobili a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Roma del 28/09/2001rep. N. 2254:

contro

a favore di

IPOTECHE e altri GRAVAMI:

- **iscrizione form. 8198 del 20/09/2019 (ROMA2)** dell'ipoteca concess. Amministrativa/riscossione, a seguito di atto per Agenzia delle Entrate /riscossione di Roma, rep. n. 15952/9719 del 19/09/2019,

pubblico ufficiale

a favore della Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, per la quota di ½ del diritto di proprietà;

contro

- iscrizione form. 12939 del 21/07/2006 (ROMA2) dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto notarile pubblico del Notaio rep. N. 67954/8085:

a favore della

per la quota di 1/2 della nuda proprietà e 1/1 di usufrutto;

contro

gravante sull'immobile oggetto di relazione;

- trascrizione form. 16890 del 10/05/2005 (ROMA 2) dell'atto d'obbligo edilizio del

contro

a favore di Comune di Fiumicino, per la quota di 1/1 di piena proprietà su tutte le unità negoziali;

su seguenti immobili: terreni in Fiumicino (RM) distinti al NCT fg 307 part.lla 648 e fg 307 part.lla 417.

Dall'atto si legge: "Premesso che la società è proprietaria, come da accertamento da me notaio eseguito, di un immobile sito in comune di Fiumicino (gia' comune di Roma), localita' Cantinaccia - Aranova e precisamente: - appezzamento di terreno di metri quadrati catastali 1125 (millecentoventicinque), confinante con proprieta' suoi eredi o aventi causa, proprieta' suoi eredi o aventi causa, proprieta' suoi eredi o aventi causa, salvo altri. Detto terreno, pur essendo situato nel comune di Fiumicino, risulta ancora censito al n.c.t del comune di Roma

alla sezione D, foglio 307, mappale 417, di ettari 00 (zero) are 11 (undici) centiare 25 (venticinque), r.a. euro. 3,20, r.d. euro 7,30; pervenuto alla [REDACTED] in virtu' di atto di compravendita a mio rogito in data 5 dicembre 2001, repertorio n. 44511 registrato a Roma il 14 dicembre 2001 e trascritto a Roma 2 il 20 dicembre 2001 al n. 35376 di formalita'; - i signori [REDACTED] sono proprietari, come da accertamento da me notaio eseguito, ciascuno per i diritti pari ad un mezzo indiviso, di un immobile sito in comune di fiumicino (gia' comune di Roma), localita' Cantinaccia - Aranova e precisamente: - appezzamento di terreno di metri quadrati catastali 925 (novecentoventicinque), confinante con terreno di cui sopra, particelle 16, 329 e 206 del foglio 307 n.c.t., salvo altri. Detto terreno, pur essendo situato nel comune di Fiumicino, risulta ancora censito al n.c.t del comune di Roma alla sezione D, foglio 307, mappale 648 di ettari 00 are 09 centiare 25, r.a. euro 2,63, r.d. euro 6,00; pervenuto ai signori [REDACTED] per decreto di trasferimento emesso dal tribunale di Roma in data 28 settembre 2001 cronologico n. 2288 trascritto a Roma 2 il 2 novembre 2001 al n.30496 di formalita'; - che i suddetti appezzamenti di terreno, nel loro insieme sono nella realta', come dichiarano i comparenti, estesi metri quadrati duemilatrecentocinquantasei virgola diciotto (mq. 2356,18), diversamente da quanto risulta in catasto; - gli stessi hanno presentato in data 23 maggio 2002 al n. 6026/02 di protocollo un progetto per la costruzione di villini a schiera sui terreni stessi; - il progetto di cui trattasi e' stato approvato dalla commissione edilizia del comune di Fiumicino in data 12 novembre 2002; - che a seguito della presentazione della Denuncia di Inizio Attivita' in data 3 marzo 2005 protocollo n. 13977 il Comune ha richiesto la presentazione da parte di detti comparenti di un atto mediante il quale gli stessi si obbligano: a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano servizi, al piano interrato, al piano seminterrato, al piano sottotetto al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno, cosi' come risulta nella planimetria conforme al progetto approvato appresso allegata; - che, a seguito di accertamenti eseguiti da me notaio, l'area oggetto della presente obbligazione non risulta essere gia' stata vincolata al servizio di altre costruzioni ma in data 9 dicembre 2002 i comparenti hanno stipulato atto d'obbligo a mio rogito repertorio 46627/5767, registrato a Roma 3 il 24 dicembre 2002, trascritto a Roma 2 il 24 dicembre 2002 al numero 39827 di formalita' a favore del comune di Fiumicino avente ad oggetto le stesse unita' immobiliari. Tutto cio' premesso, i signori [REDACTED] in proprio e quale amministratore unico della societa' " [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di Fiumicino, si obbligano: - **a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano servizi, al piano interrato, al piano seminterrato, al piano sottotetto al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno, cosi' come risulta dalla planimetria conforme al progetto approvato allegata all'atto sotto la lettera "a".** Le obbligazioni

anzidette, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Fiumicino. Non ottemperando la detta società' e i componenti agli obblighi che atto assumono verso il comune di Fiumicino e che graveranno come onere reale sul diritto di proprietà', sarà facoltà del comune di Fiumicino provvedere a quanto forma oggetto dell'atto, rivalendosi delle spese incontrate contro la detta società', i componenti o loro aventi causa.”

- trascrizione form. 39828 del 24/12/2002 (ROMA 2) dell'atto d'obbligo edilizio del Notaio [REDACTED]

contro [REDACTED]

a favore di Comune di Fiumicino, per la quota di 1/1 di piena proprietà su tutte le unità negoziali; su seguenti immobili: terreni in Fiumicino (RM) distinti al NCT fg 307 part.lla 648.

Dall'atto si legge: “*premesse che i signori [REDACTED] sono proprietari, come da accertamento da me notaio eseguito, ciascuno per i diritti pari ad un mezzo indiviso, di un immobile sito in comune di Fiumicino (già comune di Roma), località Cantinaccia - Aranova e precisamente: - appezzamento di terreno di metri quadrati catastali 925 (novecentoventicinque), confinante con terreno di cui sopra, particelle 16, 329 e 206 del foglio 307 n.c.t., salvo se altri. Detto terreno, pur essendo situato nel comune di Fiumicino, risulta ancora censito al n.c.t del comune di Roma alla sezione D, foglio 307, mappale 648 di ettari 00 are 09 centiare 25, r.a. euro 2,63, r.d. euro 6,00. Cio' premesso i [REDACTED]*

*[REDACTED] con il presente atto, per loro e aventi causa, si obbligano: **1) a vincolare, irrevocabilmente e definitivamente, il lotto di terreno di metri quadrati 2.356,18 (duemilatrecentocinquantesi virgola diciotto) (catastalmente mq 2050(duemilacinquanta)) di loro proprietà descritto in premessa, al servizio della progettata costruzione, così come risulta dal progetto approvato che si allega al presente atto sotto la lettera "a" per formarne parte integrante e sostanziale; 2) a destinare ed a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di metri quadrati 450 (quattrocentocinquanta) a parcheggio privato di tipo condominiale assumendone, a propria cura e spesa, l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dal progetto approvato e sopra allegato, nel quale la superficie destinata a parcheggio è delimitata in colore rosso; 3) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta), nonché a porre a dimora numero 8 (otto) alberi di altezza non inferiore a metri tre virgola cinquanta (m.***

3,50), come risulta dal progetto approvato e sopra allegato, nel quale le superfici destinate a giardino sono delimitate in colore verde; 4) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano servizi, al piano interrato e al piano sottotetto, al servizio delle singole unita' immobiliari costituenti l'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, cosi' come riportato nel progetto sopra allegato. Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Fiumicino. Non ottemperando la detta societa' e i componenti agli obblighi che con il presente atto assumono verso il comune di Fiumicino e che graveranno come onere reale sul diritto di proprieta', sara' facolta' del comune di Fiumicino provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro la detta societa', i componenti o loro aventi causa.

PIGNORAMENTI:

- trascrizione form. 44328 del 11/11/2024 (ROMA2) nascente da Verbale di Pignoramento Immobili n. 2090 del 26/08/2024, Tribunale di Civitavecchia:

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravante sull'immobile oggetto di relazione.

SEQUESTRI: /

DOMANDE GIUDIZIALI: /

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: /

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) /

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
	SI
- trascrizione form. 30496 del 02/11/2001 (ROMA 2) del decreto di trasferimento immobili a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Roma del 28/09/2001 rep. N. 2254:	
contro [REDACTED] [REDACTED]	
a favore di [REDACTED]	

avente ad oggetto la maggiore estensione del suolo su cui insiste l'immobile oggetto di relazione.

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

- ai sig.ri [REDACTED], sono pervenuti i diritti pari alla quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile oggetto di relazione per atto di compravendita trascritto alla **form. 29441 del 21/07/2006 (ROMA2)**, dai sig.ri [REDACTED]

- ai sig.ri [REDACTED] sono pervenuti i diritti pari alla quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà della maggiore estensione del suolo su cui insiste l'immobile oggetto di relazione, per decreto di trasferimento immobili trascritto alla **form. 30496 del 02/11/2001 (ROMA2)**, dalla società [REDACTED]

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: /

-e2 – Certificato di matrimonio: Dal Certificato contestuale di Stato Civile, Stato di famiglia e di Residenza, rilasciato dal Comune di Roma con prot. ANPR n. 2315489513 del 16/04/2025, si evince che la sig.ra [REDACTED]

Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del 24/07/2025, rilasciato dal Comune di Roma, si evince che i sig.ri [REDACTED] hanno contratto matrimonio a Roma il giorno 20/12/1984. Dalle annotazioni si evince che: gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del Codice Civile hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (vedi all.1).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

La seguente descrizione è fedele allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo avvenuto in data 08/04/2025.

Immobile:	Appartamento in villino a schiera – interno 6	
COMUNE	Fiumicino (RM) – località Aranova	
VIA / CIVICO	Via Austis, 97	
PIANO/INTERNO	Piano S, T, 1° ma nello stato di fatto Piano T, 1°, 2°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	PS (T) - Soggiorno	Mq 41,79
	PS (T) - Angolo cottura	Mq 4,88
	PS (T) - Camera	Mq 10,43
	PS (T) - Ripostiglio	Mq 3,26
	PS (T) - Bagno	Mq 3,86
	PT (1°) - Soggiorno e angolo cottura	Mq 30,42
	PT (1°) - Disimpegno	Mq 2,80
	PT (1°) - Camera	Mq 12,50
	PT (1°) - Bagno	Mq 2,55
	P1° (2°) - Camera	Mq 13,33

	P1°(2°) - Bagno	Mq 5,59						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 131,41						
Accessori dell'immobile: PS (T) - Giardino anteriore		SUPERF. CALPESTABILE						
		Mq 25,00						
Accessori dell'immobile: PT (1°) - Portico		SUPERF. CALPESTABILE						
		Mq 15,65						
Accessori dell'immobile: PT (1°) - Giardino posteriore		SUPERF. CALPESTABILE						
		Mq 41,82						
CONFINI villino: con area condominiale, con i sub 2, 4 e 501								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. appartamento in villino								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
307	919	1	1	A/7	4	4 vani	Totale 72 mq: escluse aree scoperte 72 mq	€ 599,09
Indirizzo: VIA AUSTIS n. 97 Interno 6 Piano S1-T-1								

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile in oggetto consiste in un **villino a schiera** distribuito su tre livelli. Al piano seminterrato i locali cantina sono utilizzati come soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio e bagno; da tale livello si accede all'area esterna (giardino anteriore). Dal soggiorno di questo piano si accede anche al box auto, non compreso nell'atto di pignoramento, e attraverso una scala interna si sale al piano terra superiore, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che distribuisce un bagno e una camera da letto da cui si esce in un'altra area esterna (giardino posteriore); dal soggiorno di questo livello si accede ad un portico collegato, attraverso una scala esterna, al giardino anteriore e attraverso una scala interna, si sale al piano primo, piano servizi, utilizzato come camera e bagno.

Internamente, il piano seminterrato (nello stato di fatto piano terra) si trova in un sufficiente stato di conservazione, il soggiorno presenta infatti alcune pareti con intonaco ammalorato nella fascia in basso, in prossimità del pavimento. Il pavimento, in tutti gli ambienti tranne il bagno, è rifinito con piastrelle in simil cotto, formato cm 30x30, in buono stato conservativo. Il rivestimento nell'angolo cottura è rifinito con piastrelle, formato cm 20x20, in buono stato conservativo. Il rivestimento nel bagno, fino ad un'altezza di circa m 2,00, è rifinito con piastrelle, formato cm 20x20, in buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno, di color legno, con vetro doppio, dotati di inferriate e avvolgibili (quelli del soggiorno vanno sostituiti o riparati). Le porte interne sono in legno tamburato, color legno, in discreto stato. L'appartamento, a questo livello, ha impianto di riscaldamento con caldaia a gas dedicata, situata in bagno.

Il piano terra (nello stato di fatto piano primo) si trova in un buono stato di conservazione: il pavimento, in tutti gli ambienti tranne il bagno, è rifinito con piastrelle in simil cotto, formato cm 30x30, in buono stato conservativo. Il rivestimento nell'angolo cottura è rifinito con piastrelle, formato cm 10x10, ed è in buono

stato conservativo. Il rivestimento nel bagno, fino ad un'altezza di circa m 2,00, è rifinito con piastrelle, formato cm 20x20, è in buono stato conservativo. Le pareti tinteggiate si presentano in discreto stato. Gli infissi esterni sono in legno, tranne quello dell'angolo cottura che è in PVC, di color legno, con vetro doppio, dotati di avvolgibili e di inferriate, in discreto stato conservativo. Le porte interne sono in legno tamburato, color legno, in discreto stato. L'appartamento ha impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas dedicata, che serve anche l'appartamento al piano primo, ed è situata nel portico esterno.

Il piano primo (nello stato di fatto piano secondo) si trova in un buono stato di conservazione: il pavimento, in tutti gli ambienti tranne il bagno, è rifinito con piastrelle in simil cotto, formato cm 30x30, in buono stato conservativo. Il rivestimento nel bagno, fino ad un'altezza di circa m 2,00, è rifinito con piastrelle, formato cm 20x20, è in buono stato conservativo. Le pareti tinteggiate si presentano in discreto stato. Gli infissi esterni sono in legno, di color legno, con vetro doppio, dotati di avvolgibili e di inferriate, in discreto stato conservativo. Le porte interne sono in legno tamburato, color legno, in discreto stato.

La scala interna è rifinita in quarzo.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'**immobile** è sito nel Comune di **Fiumicino (RM)**, località Aranova, in Via Austis, 97; si trova in una zona residenziale semintensiva, a circa 400 m dai servizi principali. La via è senza marciapiedi e non alberata. L'immobile fa parte di un complesso composto da villini a schiera, situati in area comune delimitata e recintata, dove è presente anche una zona per posti auto non coperti non esclusivi.

Esternamente da un punto di vista architettonico, il villino si presenta intonacato e tinteggiato di color giallo chiaro, con tetto a falde con tegole e coppi. Nel suo complesso si trova in un buono stato conservativo. L'immobile ha due giardini di pertinenza esclusiva, uno anteriore dal quale si accede attraverso un vialetto pedonale, entrambi pavimentati.

Quesito 2.B)

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

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

- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il

cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;

- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione contenuta nel pignoramento è la seguente: "...di voler sottoporre a pignoramento immobiliare l'immobile di proprietà dei Debitori per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione legale dei beni ...appartamento alla Via Austis N. 97. In catasto foglio 307 p.lla 919 sub 1 cat A/7 piano S1 - T-1 int. 6 vani 4,0 mq 72 rendita € 599,09".

I dati indicati nel pignoramento sono parzialmente erronei (nella descrizione del pignoramento è indicato: piano S1-T-1, attualmente è: piano T-1° e 2°, inoltre relativamente alla quota di proprietà non è 1/1 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, bensì è la quota di ½ del diritto di proprietà) ma consentono l'individuazione del bene. N.B. nella nota di trascrizione, l'indicazione della quota di proprietà è esatta.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

L'appartamento in villino, distinto al N.C.E.U. al fg 307 part.la 919 sub 1 non risulta correttamente accatastato: nella planimetria si rilevano le medesime difformità riscontrate esaminando la conformità edilizia; dal momento che sarà necessario regolarizzare la posizione urbanistico-amministrativa, vedi successivo punto 4E, sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale solo al termine della sanatoria edilizia (vedi all. 4, 5 e 6).

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

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

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: dal CDU protocollo N. 121281/2025 del 12/06/2025 (vedi all. 6), si evince

che l'immobile al foglio 307 particella 919 ha la seguente destinazione urbanistica:

-ai sensi dello strumento urbanistico vigente **PIANO REGOLATORE GENERALE** del Comune di Fiumicino, approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n. 162 del 31/03/2006, il terreno in mappa al vigente Catasto Terreni di questo Comune al foglio 307 particella 919 ricade in **zona B - "Conservazione, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti"**; **sottozona B4a - "Zone di completamento edilizio in aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica"**; **sottozona B3A - "Zone di completamento ad attuazione indiretta dei tessuti appartenenti ad ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa"**;

- è incluso nel **PIANO PARTICOLAREGGIATO Zona B3a int. 1 e zona B4a int. 7 Aranova - Aranova centro** approvato con DGC n. 116 del 19/10/2017, in zona conservazione e completamento residenziale; aree idonee con prescrizioni geotecniche; fascia di vegetazione di mt 5 dalle aree boscate; aree boscate L.R. 24/98; Aree geologicamente non idonee all'edificazione; aree boscate L.R. 24/98 a verde privato;

- è soggetto ai **vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. a), b) c) del D.Lgs. 42/04** come riportati nelle Tavole B del PTPR approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021); Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04 - protezione delle aree boscate (in parte);

- nelle **Tavole della serie A - Sistemi ed ambiti del paesaggio del P.T.P.R.** approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021) rettificata con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, l'area è inserita in Paesaggio naturale e Paesaggio degli insediamenti urbani;

- l'area rientra nel Piano Stralcio Di Bacino Per L'assetto Idrogeologico Dei Bacini Regionali Del Lazio (Pai) Aggiornamento Ai Sensi Dell'art. 68 Comma 4-Bis E 4-Ter Del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006, N. 152 E Dell'art. 14 Commi 4 E 7 Delle Nta, A Seguito Di Approfondimento Del Quadro Conoscitivo - Inserimento Nuove Aree A Pericolo E Rischio Da Frana Nel Comune Di Fiumicino, In Loc. Aranova **approvato con Decreto Segretariale Autorità Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale n° 36/2025 ricade in:** Pericolosità da frana: B;

- **che l'area è interessata dalle Limitazione Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione**

Aerea (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione) Superficie orizzontale di 146 mt;

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

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

- In attesa della notifica all'amministrazione Comunale dei parametri delle aree sottoposte a tutela, se ricorrono i presupposti di cui al Regio decreto 3267/23 e della L.R. 39/2002 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli uffici/amministrazioni e/o enti competenti in materia.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Fiumicino, è stato individuato il progetto, presentato dalla Soc. "██████████", per la "Realizzazione villini a schiera" su terreno distinto in catasto al foglio n. 307 part.lla 417 e 648, 2260, 490, autorizzato con Concessione n. 38/C/2003 del 16/04/2003 e successiva DIA, domanda prot. 13977 del 03/05/2005 (vedi all. 6).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Dalla ricerca effettuata non è emerso il Certificato di Agibilità; più precisamente: nell'istanza di accesso agli atti presentata dalla CTU, inoltrata con PEC del 12/05/2025, il Comune ha risposto inviando i documenti riportati in allegato 6, tra questi l'unico afferente all'agibilità è la comunicazione con cui il Comune, in risposta alla richiesta di Agibilità presentata dalla ██████████ chiede di integrare la documentazione perché carente della Perizia giurata entro il termine perentorio di 60 gg pena l'archiviazione della stessa; comunica altresì che "il termine di gg 60, prescritto dall'art. 4 comma 3 del D.P.R. n. 425/94, decorrerà dalla presentazione della documentazione richiesta" (vedi all. 6).

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la D.I.A. domanda prot. 13977 del 03/05/2005, è emerso quanto segue (vedi all.5 e 6):

- 1 Al piano seminterrato, i locali cantina sono stati trasformati in abitazione;
- 2 Al piano seminterrato, è stata demolita una parete di divisione tra due ambienti e realizzato un tramezzo, delimitando un nuovo vano (indicato come “ripostiglio” negli elaborati grafici); la porta di accesso al box auto è stata traslata;
- 3 Al piano seminterrato, il vuoto tecnico – terrapieno, sotto l'attuale angolo cottura, è stato trasformato in abitazione, utilizzato come camera;
- 4 Al piano seminterrato, è stata aggiunta una finestra nella camera;
- 5 Il piano seminterrato, l'affaccio verso valle, invece che emergere dal piano di campagna per un metro, è completamente fuori terra, per cui il piano seminterrato, nella realtà è il piano terra;
- 6 Al piano terra, la scala di accesso al piano superiore è di forma e posizione diverse;
- 7 Al piano terra, la tettoia è stata tamponata e trasformata in abitazione (attuale angolo cottura);
- 8 Al piano primo, i locali servizi sono stati trasformati in abitazione.

Gli abusi descritti ai punti 1, 3, 4, 7 e 8 non sono stati sanati e non sono sanabili ai sensi dell'articolo 34, comma 1 e dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. perché non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.

Dunque deve essere ripristinata la situazione assentita demolendo le opere descritte.

La demolizione delle opere abusive ed il ripristino dei luoghi prevede la richiesta di un'autorizzazione (S.C.I.A. ex art 22).

I lavori da eseguirsi e i relativi costi sono calcolati e riportati in allegato 7, e risultano complessivamente pari a € **6.503,28** IVA compresa, si precisa che i prezzi unitari, considerati nel Computo Metrico Estimativo, sono stati ricavati dalle seguenti pubblicazioni DEI – Tipografia del Genio civile: “Prezzi informativi dell'Edilizia – Recupero, Ristrutturazione, Manutenzione” e “Impianti tecnologici” edizione II semestre 2024.

Il costo della S.C.I.A. da presentare al Comune è pari a:

- 1 € 150,00 di diritti di istruttoria;
- 2 € 1 500,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- 3 € 500,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);
- 4 € 2 150,00 totale.

Gli abusi descritti ai punti 2, 6 e la realizzazione del bagno al piano seminterrato sono interventi sanabili ai sensi dell'art 37 comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.

La sanatoria avverrà tramite presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria** il cui costo è pari a:

- € 1 032,00 di sanzione;
- € 150,00 di diritti di istruttoria;
- € 1200,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- € 500,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);
- € 2 882,00 totale.

L'abuso descritto al punto 5 non è stato sanato e non è sanabile ai sensi dell'articolo 34, comma 1 e dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. perché non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento e a quella dell'epoca dell'abuso. Dunque deve essere ripristinata la situazione assentita demolendo le opere descritte. Tuttavia, non solo si reputano difficilmente realizzabili le opere di ripristino per evidenti motivi tecnici, ma ogni eventuale altra possibilità, ritenuta congrua e ammissibile dall'Amministrazione competente, dovrebbe coinvolgere tutti i proprietari del complesso in maniera congiunta e non solo i debitori in oggetto.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 161/2024 R.G.

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

Dalla Comunicazione del 10/06/2025 dell'Amm. [REDACTED] è emerso che risultano da versare (vedi All.8):

Spese fisse di gestione o manutenzione: /
Spese straordinarie già deliberate: € 286,81 - 1° rata del 2025 citofoni
Spese condominiali: € 3 953,65 del 2025, di cui € 2 581,72 degli anni precedenti
Altro: /

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

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

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Dal Certificato contestuale di Stato civile, Stato di famiglia e di Residenza prot. ANPR 2315489513 del 16/04/2025, la sig.ra [REDACTED] risulta residente nell'immobile in oggetto (vedi all. 1).		Sì

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

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

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

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

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

/

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		01/07/2024 (Adinolfi Antonio) e 03/07/2024 (Carmela Gianandrea)		
Immobile	Intestataro/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento alla via Austis n. 97 int. 6 Fiumicino (RM)	[REDACTED]	distinto al fg 307 part.lla 919 sub 1	per la quota di ½ del diritto di proprietà	form. 29441 del 21/07/2006 (ROMA2)
Appartamento alla via Austis n. 97 int. 6 Fiumicino (RM)	[REDACTED]	distinto al fg 307 part.lla 919 sub 1	per la quota di ½ del diritto di proprietà	form. 29441 del 21/07/2006 (ROMA2)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: /

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): il bene non è divisibile perché non frazionabile per le norme edilizie e urbanistiche vigenti.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
 Più lotti: /

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Immobile	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento in villino	Piano terra Mq 44,85	100% delle superficie calpestabile; 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti); 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi); La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.	Mq 40,23
Accessori	Cantina piano seminterrato Mq 57,37	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 39,77

Giardino anteriore piano seminterrato	Mq 29,81	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 2,75
Portico piano terra	Mq 16,05	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 5,29
Tettoia piano terra	Mq 13,00	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 4,17
Giardino posteriore piano terra	Mq 44,29	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 4,42
Locali servizi al piano primo	Mq 27,91	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 15,60
		Superficie commerciale	Mq 112,23

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

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

Descrizione metodo

Per la determinazione del valore di mercato, si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2024) per il Comune di Fiumicino, fascia "Suburbana", zona "Aranova (Via Michele Rosi)" Codice E2.

L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per abitazioni tipo ville e villini, con uno stato conservativo "normale" nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di €/mq 1 700,00 ed un massimo di €/mq 2 500,00.

Mentre i valori riportati nel Borsino Immobiliare indicano un valore medio di €/mq 1 885,00.

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

- 1) l'**ubicazione** dell'immobile è "buona": si trova in prossimità di via Michele Rosi, vicina ai servizi. La strada è tranquilla, caratterizzata da un'architettura residenziale di tipo non semi-intensivo.
- 2) l'**orientamento** dell'immobile è "buono"; ha affaccio su due lati; gode, dunque, di una ventilazione e di un'illuminazione naturali buone, con riscaldamento invernale buono e senza surriscaldamento eccessivo estivo;
- 3) l'**appetibilità** dell'immobile è "buona" per la zona in oggetto.
- 4) lo **stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è "discreto" e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

Considerando i quattro punti precedenti, considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), considerando i valori indicati dal Borsino Immobiliare, aggiornando i valori dell'OMI relativi al secondo semestre 2024, ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che il **prezzo unitario più consono è di: €/mq 2 050,00.**

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

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

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

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

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

- La superficie commerciale coperta dell'**appartamento al piano seminterrato** è di *mq 57,37*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di $mq\ 48,21 + 10\ \% (4,82) = mq\ 53,03$, con l'applicazione del coeff. di rid. per cantine direttamente connesse $mq\ 0,75 \times 53,03 = \dots \dots \dots \mathbf{mq\ 39,77}$

- La superficie commerciale del **giardino anteriore al piano seminterrato** è di *mq 29,81*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di $mq\ 25,00 + 10\ \% (2,50) = mq\ 27,50$, con l'applicazione del coeff. di rid. per giardini fino a $mq\ 100,00 - mq\ (0,10 \times 27,50) = \dots \dots \dots \mathbf{mq\ 2,75}$

- La superficie commerciale coperta dell'**appartamento al piano terra** è di *mq 44,85*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso

la superficie calpestabile è di mq $36,58 + 10\% (3,65) = \dots\dots\dots$ mq **40,23**

- La superficie commerciale del **portico al piano terra** è di mq *16,05*, con l'applicazione del coeff. di rid. per portici mq $0,33 \times 16,05 = \dots\dots\dots$ mq **5,29**

- La superficie commerciale della **tettoia al piano terra** è di mq *13,00*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq $11,50 + 10\% (1,15) =$ mq *12,65*, con l'applicazione del coeff. di rid. per tettoie mq $0,33 \times 12,65 = \dots\dots\dots$ mq **4,17**

- La superficie commerciale del **giardino posteriore al piano terra** è di mq *44,29*, con l'applicazione del coeff. di rid. per giardini fino a mq 100,00 - mq $(0,10 \times 44,29) = \dots\dots\dots$ mq **4,42**

La superficie commerciale coperta dell'**appartamento al piano primo** è di mq *27,91*, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq $18,92 + 10\% (1,89) =$ mq *20,81*, con l'applicazione del coeff. di rid. per locali servizi mq $0,75 \times 20,81 = \dots\dots\dots$ mq **15,60**

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 2275 ÷ Max. 2578	€/mq 2425,00	€/mq 2 135,00
	OMI	Min. 1700 ÷ Max. 2500	€/mq 2100,00	
	BI	Min. 1574 ÷ Max. 2196	€/mq 1885,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: vedi punto precedente Descrizione metodo individuazione del più probabile Valore di mercato

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Lotto unico Appartamento in villino	112,23	2 050,00	€ 230 071,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 230 000,00

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

Immobile appartamento in villino

Costo dei lavori di demolizione delle opere abusive e di ripristino	€ 6.503,28
Costo S.C.I.A. per la demolizione delle opere abusive	€ 2.150,00
Costo CILA in sanatoria	€ 2.882,00
Costo dei lavori di demolizione delle opere abusive e di ripristino riguardanti l'intero fabbricato o costo eventuale sanzione fiscalizzazione abuso	Non quantificabile

TOTALE		11.535,28
- Altri tipi di detrazione -		
Descrizione: /		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto unico	€	Euro/00
Immobile appartamento e autorimessa in villino	218.464,72 (cifra esatta) 218. 000,00 (cifra tonda)	Duecentodiciottomila/00

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

Roma, li 20/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Francesca Martellacci



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegato 1: Estratto di matrimonio e integrazione ispezione ipotecaria;

Allegato 2: Repertorio fotografico;

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

Allegato 4: Documenti catastali;

Allegato 5: Elaborati grafici;

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

Allegato 7: Computo Metrico Estimativo delle opere di demolizione degli interventi abusivi e di ripristino dei luoghi;

Allegato 8: Comunicazione Amministratore Condominio.