

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 195/2025

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE:

Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.:

Geom. Galimberti Alessandro

CUSTODE:

Avv. Annamaria Celano

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

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

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

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:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a

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

ASTE GIUDIZIARIE

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

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 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;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) 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;

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

4. Situazione urbanistica

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

- A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- B) 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;
- C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.
- E) 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;

5. Vincoli e oneri condominiali

- A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- B) 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;
- C) **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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

- A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;
- B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- C) 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;
- D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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.

7. Identificazione dei lotti

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

dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e 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, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni 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

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c. del 29.01.2026, notificato in data 02.02.2026, il G.E. Dott. Stefano Palmaccio ha nominato il sottoscritto Geom. Galimberti Alessandro, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Cerveteri via Ceretana n. 12, CTU nella procedura R.G.E. n. 195/2025, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come articolati, riguardante l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Fiumicino (RM) Località Isola Sacra, via Eugenio Casagrande di Villaviera n. 29, piano terra e primo + area giardinata, rinviando l'udienza al 16.06.2026 alle ore 11:00.

In data (02-02-2026) il sottoscritto prestava giuramento telematico.

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

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si **compone di n. 19 pagine e n. 10 Allegati**.

Al sopralluogo 20.02.2026 alle ore 11.00 sui luoghi di causa erano presenti oltre al sottoscritto CTU, l'Avvocato Annamaria Celano (Custode della procedura in oggetto), era presente la Sign.ra [REDACTED], il sottoscritto munito della documentazione catastale eseguiva rilievo metrico di ogni singolo immobile e fotografico degli immobili distinti in Catasto Urbano al Foglio 1064 p.lla 617 sub 2 (Magazzino, attualmente adibito a civile abitazione), p.lla 617 sub 501 (Appartamento).

Di seguito:

Le unità immobiliari sono site Fiumicino, Località Isola Sacra, via Eugenio Casagrande di Villaviera n. 27 - 29.

Realizzate con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 303/S/2015 del 14.10.2015.**

Visto la tipologia degli immobili già preformati dal titolo edilizio, consentono la divisione in lotti pertanto si avrà:

LOTTO 1) Magazzino sito al piano terra + area giardinata civico 27, foglio 1064 particella 617 subalterno 2 categoria C/2 classe 4 consistenza mq. 66,00, superficie catastale totale mq. 75,00 Rendita catastale € 211,33; Allegato "A"

LOTTO 2) Appartamento piano primo civico 29, foglio 1064 particella 617 subalterno 501 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 superficie catastale totale mq. 84,00 - Rendita catastale € 581,01; Allegato "B"

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	02.02.2026	Accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico	03.02.2026	Prelevato dal portale Efisystem	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	04.02.2026	planimetrie, visure catastali, estratto di mappa degli immobili	All. A- B
	Conservatoria		No	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		NO	
CONSERVATORIA			NO	
VISURA CAMERALE			NO	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI FIUMICINO)	Istanza accesso agli atti del 24.03.2026 Prot. 55735	<u>Magazzino + area giardinata , Appartamento piano primo siti in Fiumicino, Località Isola Sacra, via Eugenio Casagrande di Villaviera n. 27 - 29.</u>		All.C
	Accesso presso Ufficio Urbanistica del 21.04.2026, verifica aspetti Urbanistici.			

UNIV. AGRARIA		(attestazione usi civici) Libero da uso civico		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie immobili, mappa catastale	All .A-B	
	Pubblicità Immobiliare			
ANAGRAFE		Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, Certificato di residenza storico.	All. D	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<u>Notaio Ilaria della Volpe del 15.03.2016 Rep. n. 166 Racc. n. 132</u> <u>Trascritto a Roma 2 il 16.03.2016 al n. 8091 di formalità</u>	All. E	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo 20.02.2026	Vedi verbali depositati dal custode Avv. Annamaria Celano	Rilievi completi di ogni singolo immobile. Lotto 1-2	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratto di Comodato		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - 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			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si del 28.11.2025			Le certificazioni notarili (in atti nel fascicolo telematico) indicano i dati catastali attuali e storici degli immobili, risalente ad atti derivativi, oltre il ventennio.

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti l'intero compendio pignorato:**

Stato delle trascrizioni a favore della Signora [REDACTED] e dei suoi danti causa succedutisi nel ventennio:

- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Giuliano Pelosi di Roma in data 18 gennaio 1985, rep. 5280, trascritto a Roma 1 l'8 febbraio 1985 al n. 7799 di formalità, con il
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quale quanto in oggetto è stato acquistato dalla signora [REDACTED], nata a Tivoli il 25 dicembre 1912, per il diritto di usufrutto generale vitalizio, e dal Signor [REDACTED] nato a Roma il 17 marzo 1944, in regime di comunione legale dei beni con la Signora [REDACTED], nata a Ercolano il 24 maggio 1942 per il diritto di nuda proprietà (in seguito a decesso dell'usufruttuaria Signora [REDACTED], avvenuto in data 4 maggio 1998, i Signori [REDACTED] sono divenuti pieni proprietari) e successivo atto di rettifica ricevuto dal Notaio Giuseppe Falco di Fiumicino in data 11 maggio 2015, rep. 217, trascritto a Roma 2 il 4 giugno 2015 al n. 16080 di formalità;

- successione legittima in morte di [REDACTED], deceduto il 28 settembre 2010 (dichiarazione di successione n. 1149, vol. 9990 - Ufficio delle Entrate di Roma 7 - Acilia - trascritta a Roma 2 il 9 luglio 2012 al n. 22285 di formalità, e successiva dichiarazione rettificativa n. 1084, vol. 9990 - Ufficio delle Entrate di Roma 7- Acilia - trascritta a Roma 2 il giorno 1 ottobre 2015 al n. 27474 di formalità) in forza della quale la quota degli immobili in oggetto di spettanza del *de cuius*, pari a 3/6, si è devoluta al coniuge Signora [REDACTED] ed ai figli Signori [REDACTED], nato a Roma il 25 luglio 1974 e [REDACTED], nato a Roma l'11 giugno 1980, in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno (accettazione tacita di eredità trascritta a Roma 2 il 16 marzo 2016 al n. 8090 di formalità);

- atto di compravendita a rogito del Notaio Ilaria della Volpe di Lariano in data 15 marzo 2016 rep. n. 166/132, trascritto a Roma 2 il 16 marzo 2016 al n. 8091 di formalità, con il quale la Signora [REDACTED] ha acquistato quanto in oggetto dai Signori [REDACTED]

Stato delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della signora [REDACTED] e dei suoi danti causa:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 16 marzo 2016 al n. 1856 di formalità (capitale Euro 127.000,00, totale Euro 228.600,00) a favore di BANCA POPO- LARE DELL'EMILIA ROMAGNA - SOCIETA' COOPERATIVA (oggi BPERBANCA S.p.A.) con sede in Modena. codice fiscale 01153230360 e contro [REDACTED] sopra generalizzata, gravante sull'intera piena proprietà di quanto in oggetto.

- domanda giudiziale portante "*revoca atti soggetti a trascrizione*" trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 11 giugno 2021 al n. 23326 di formalità, a favore di [REDACTED] sopra generalizzata e contro [REDACTED] (*indicata erroneamente come nata il 15 "gennaio" 1976 anziché correttamente il 15 "febbraio" 1976, ma con codice fiscale esatto*) e [REDACTED], nato a Roma il 5 gennaio 1969, codice fiscale [REDACTED], volta a far "*dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art.2901 c.c. nei confronti di [REDACTED] Anna sopra generalizzata, dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato tra [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Bruno Cesarini di Ladispoli in data 27 giugno 2019 rep. 140210/13137, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 1 luglio 2019 al n. 22984 di formalità*" (avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili sopra descritti).

La trascrizione dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale è stata annotata di inefficacia parziale in data 18 novembre 2025 al n. 6237 di formalità, a seguito di deposito della **sentenza di accoglimento rep.n. 766 del Tribunale di Civitavecchia passata in giudicato** (come da certificazione del Tribunale di Civitavecchia del 17 giugno 2025);

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 30 gennaio 2024 al n. 638 di formalità (capitale Euro 178.699,28 - totale Euro 180.000,00) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP con sede in Roma, codice fiscale 01275240586 e contro la Signora [REDACTED], gravante, tra l'altro, sull'intera piena proprietà di quanto in oggetto;

- pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14 novembre 2025 al n. 65036 del Registro Generale ed al n. 46341 del Registro Particolare, a favore della Signora [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED], gravante sull'intera piena proprietà degli immobili in

LOTTI 1- 2.

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Sì
PROVENIENZA (1. F): Atto di compravendita Notaio Ilaria della Volpe del 15.03.2016 Rep. n. 166 Racc. n. 132, Trascritto a Roma 2 il 16.03.2016 al n. 8091 di formalità.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : - atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Giuliano Pelosi di Roma in data 18 gennaio 1985, rep. 5280, trascritto a Roma 1 l'8 febbraio 1985 al n. 7799 di formalità; - successione legittima in morte di [REDACTED], deceduto il 28 settembre 2010 (dichiarazione di successione n. 1149, vol. 9990 - Ufficio delle Entrate di Roma 7 - Acilia - trascritta a Roma 2 il 9 luglio 2012 al n. 22285 di formalità, e successiva dichiarazione rettificativa n. 1084, vol. 9990 - Ufficio delle Entrate di Roma 7- Acilia - trascritta a Roma 2 il giorno 1 ottobre 2015 al n. 27474 di formalità);	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
Sì- allegato D

-e2 – Certificato di matrimonio:
Sì - allegato D

Quesito 1.F)

Presente nel fascicolo telematico

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Magazzino + area giardinata , Appartamento piano primo siti in Fiumicino, Località Isola Sacra, via Eugenio Casagrande di Villaviera n. 27.

Visto la tipologia dell'immobile e i lotti già preformati si avrà:

LOTTO 1) Magazzino sito al piano terra + area giardinata civico 27, foglio 1064 particella 617 subalterno 2 categoria C/2 classe 4 consistenza mq. 66.00, superficie catastale totale mq. 75.00 Rendita catastale € 211,33; Allegato "A"

LOTTO 2) Appartamento piano primo civico 29, foglio 1064 particella 617 subalterno 501 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 superficie catastale totale mq. 84,00 - Rendita catastale € 581,01; Allegato "B"

Immobile	Tipo : Magazzino + area giardinata							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via Eugenio Casagrande di Villaviera n. 27							
PIANO/INTERNO	Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra: Soggiorno Pranzo, 1 camera, 1 bagno, scala di collegamento al piano primo (dovrà essere ricondotto ma magazzino. (la superficie calpestabile è calcolata con l'ampliamento riscontrato nel corso del sopralluogo che verrà detratta nella stima finale)						Mq. 68,68	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq. 68,68	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Giardino							Mq. 132,00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq. 200.68 (Superficie da Raggiungere)	
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	617	2		C/2	4	66 mq.	Totale: mq 75,00	€ 211,23
Indirizzo: Via Eugenio Casagrande di Villaviera n. 27.								
CARATTERISTICHE INTERNE: pavimenti color marrone, angolo cottura maiolicato, bagno maiolicato completo di sanitari, termosifoni in alluminio color bianchi, infissi interni in PVC doppio vetro, grate in ferro color marrone, portone ingresso blindato, tinteggiatura pareti e soffitti di color bianco, porte interne in legno Allegato “F”								
CARATTERISTICHE ESTERNE: rifinitura parte ad intonaco tinteggiato color giallo e cortina color rosso, copertura a terrazza, più piccola area giardinata parte pavimentata e parte a verde. L'immobile non ha bisogno di manutenzione ordinaria.								
<u>Difformità: Si riscontrano consistenti difformità edilizie al piano terra che verranno descritte nei quesiti successivi.</u>								

LOTTO N. 2

Immobile	Tipo : Appartamento							
COMUNE	Fiumicino							
VIA / CIVICO	Via Eugenio Casagrande di Villaviera n. 29.							
PIANO/INTERNO	Primo							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano Primo: Soggiorno / Pranzo, disimpegno, 2 Bagni, 3 camere						Mq. 70.59	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq. 70.59		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
Balcone						Mq. 3.06		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq. 73.65(Superficie da Raggiungere)		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1064	617	501		A/2	2	4,5	Totale: mq 84.00 Escl. aree scoperte: mq. 83.00	€ 581.01

Indirizzo: Via Eugenio Casagrande di Villaviera n. 29.

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

CARATTERISTICHE INTERNE: pavimenti color marrone, al bagno pavimento e maiolicato 20x20 color verde termosifoni in alluminio color bianchi, infissi interni in PVC doppio vetro, grate in ferro color marrone, portone ingresso blindato, tinteggiatura pareti e soffitti di color bianco, porte interne in legno. *Allegato "G"*

CARATTERISTICHE ESTERNE: rifinitura parte ad intonaco tinteggiato color giallo e cortina color rosso, copertura a terrazza + balcone.

L'immobile non ha bisogno di manutenzione ordinaria.

Difformità: Si riscontrano difformità edilizie al piano primo che verranno descritte nei quesiti successivi.

Quesito 2.B)

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

La vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA in quanto non risultano interventi di ristrutturazione di alcun tipo avvenuta negli ultimi 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale dei beni riportati nei pignoramenti, R.G. 195/2025, consentono la piena e corretta individuazione degli immobili. Sono state acquisite le planimetrie e le visure catastali corrispondenti per ciascun immobile.

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

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Gli immobili in oggetto sono correttamente identificati nelle planimetrie catastali, ma non corrispondono all'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n. 303/S/2015 del 14.10.2015.

Vedi quesito n. 4.E

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie.

E' stato acquisito l'estratto di mappa e planimetrie catastali. **Allegato A-B**

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG

Strumento urbanistico comunale:

Nel P.R.G. del comune di Fiumicino ricade in zona "Sottozona B3a – zone di completamento edilizio ed attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati già sottoposti a pianificazione attuativa.

Nella Tavola "B" del PTPR la zona è soggetta a vincolo paesaggistico.

Quesito 4.B) – CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

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

NON NECESSITA TRATTASI DI FABBRICATO URBANO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 303/S/2015 del 14.10.2015. "Allegato H"

Quesito 4.D) – Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

NON RISULTA AGLI ATTI URBANISTICI ALCUNA RICHIESTA.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

LOTTO N.1

LOTTO 1) Magazzino sito al piano terra + area giardinata civico 27, foglio 1064 particella 617 subalterno 2 categoria C/2 classe 4 consistenza mq. 66.00, superficie catastale totale mq. 75.00 Rendita catastale € 211,33; Allegato "A"

Difformità edilizie:

Per la porzione dell'appartamento, il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta **non conforme al titolo rilasciato.**

Piano Terra:

1. Si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione al piano terra, ampliamento nella parte retrostante del fabbricato per la chiusura del portico ricavando un bagno e realizzando una scala di collegamento con il piano primo con conseguente variazione prospettiva;
2. Manufatto totalmente abusivo in muratura posto nell'area giardinata di mq. 16.90 Lordi.

Sanabilità:

- Punto 1, la destinazione d'uso andrà ripristinata a magazzino, come da concessione edilizia in sanatoria n. 303/S/2015 del 14.10.2015;
Per quanto riguarda l'ampliamento, lo stesso, in quanto non sanabile andrà demolito e ripristinato lo stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia in sanatoria n. 303/S/2015 del 14.10.2015;
- Punto 2, lo stesso in quanto realizzato abusivamente, lo stesso andrà rimosso con il ripristino dello stato dei luoghi. concessione edilizia in sanatoria n. 303/S/2015 del 14.10.2015;

Costi:

Demolizione delle opere ripristino e conseguente trasporto dei materiali di risulta alle discariche autorizzate.

TOTALE OPERE DI RIPRISTINO e costi Urbanistici si avrà:

Pratica Urbanistica Euro 3.000,00

Costi per il ripristino Euro 30.000,00

LOTTO N.2

LOTTO 2) Appartamento piano primo civico 29, foglio 1064 particella 617 subalterno 501 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 superficie catastale totale mq. 84,00 - Rendita catastale € 581,01; Allegato "B"

Difformità edilizie:

Per la porzione dell'appartamento, il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta **non conforme al titolo rilasciato**.

PIANO PRIMO

1. **Realizzazione scala di collegamento con il piano terra.**

Sanabilità

Punto 1, in quanto non sanabile, andrà ripristinata come da **Concessione edilizia in sanatoria n. 303/S/2015 del 14.10.2015;**

Costi:

Demolizione delle opere ripristino e conseguente trasporto dei materiali di risulta alle discariche autorizzate.

TOTALE OPERE DI RIPRISTINO e costi Urbanistici si avrà:

Pratica Urbanistica Euro 1.500,00

Costi per il ripristino Euro 5.000,00

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo). Allegato "I" LOTTO N. 1 – Allegato L LOTTO N. 2

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		NO
Vincolo storico:		NO
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		NO
Vincolo di indivisibilità:		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Non è costituito condominio
Spese straordinarie già deliberate: non comunicate dall'Amministratore Non è costituito condominio
Spese condominiali: Non è costituito condominio
Altro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

Gli immobili non risultano gravati dagli Usi civici.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile

	Libero	Occupato
TUTTI GLI IMMOBILI risultano:	civico 27 piano Terra civico 29 piano Primo	Occupato dall’esecutata e famigliari. Occupato dall’esecutata e famigliari. Allegato “D”

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Civico 27 – 29		<u>Notaio Ilaria della Volpe del</u> <u>15.03.2016 Rep. n. 166 Racc. n.</u> <u>132</u> <u>Trascritto a Roma 2 il</u> <u>16.03.2016 al n. 8091 di</u> <u>formalità</u>	pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14 novembre 2025 al n. 65036 del Registro Generale ed al n. 46341 del Registro Particolare, a favore della Signora [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED], gravante sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto.

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

Descrizione: non ci sono contratti di locazione, l’immobile è detenuto dall’esecutato

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
NO
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
NO

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

NON RIENTRA NEL CASO

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà 

LOTTE 1-2		Foglio 1064 p.lla 617 sub 2 - 501	1/1	pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14 novembre 2025 al n. 65036 del Registro Generale ed al n. 46341 del Registro Particolare, a favore della Signora [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] [REDACTED], gravante sull'intera piena proprietà degli immobili in oggetto.
-----------	--	--------------------------------------	-----	--

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: I beni per la loro conformazione Urbanistica sono già predisposti in lotti separati.
- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): NON RIENTRA NEL CASO

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Visto la tipologia degli immobili già preformati dal titolo edilizio, consentono la divisione in lotti pertanto si avrà:

<u>Appartamenti così identificati:</u>
LOTTO 1) Magazzino sito al piano terra + area giardinata civico 27, foglio 1064 particella 617 subalterno 2 categoria C/2 classe 4 consistenza mq. 66.00, superficie catastale totale mq. 75.00 Rendita catastale € 211,33; Allegato "A"
LOTTO 2) Appartamento piano primo civico 29, foglio 1064 particella 617 subalterno 501 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 superficie catastale totale mq. 84,00 - Rendita catastale € 581,01; Allegato "B"

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

LOTTO 1) Magazzino sito al piano terra + area giardinata civico 27, foglio 1064 particella 617 subalterno 2 categoria C/2 classe 4 consistenza mq. 66.00, superficie catastale totale mq. 75.00 Rendita catastale € 211,33; Allegato "A"

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Magazzino		Mq. 75,68	60% (ragguaglio)	mq. 45,40
Accessori	Giardino	Mq.132,00	10% (ragguaglio)	mq. 13,20
	Portico	Mq. 14,40	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	mq. 4,32
			Superficie commerciale	mq. 62.92

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

METODO DI STIMA SINTETICO.

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.000,00 e 1.200,00 €/mq.

Tipologia immobile Magazzino		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.000 ÷ Max. 1.200	€/mq 1.100	€/mq 1.066,66
	OMI	Min. 1.100 ÷ Max. 1.300	€/mq 1.200	
	BI	Min. 800 ÷ Max. 1.000	€/mq 900	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

- è ubicato in Fiumicino, Località isola Sacra;
- ha destinazione d'uso non residenziale (Magazzino);
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** occupato;
- **Piano:** terra + area giardinata;
- **Stato di conservazione:** buono
- **Luminosità:** buona
- **Esposizione e vista:** buona (fronte strada);
- **Parcheggio:** Accesso carrabile privato.

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq. 1.000,00.

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
MAGAZZINO	62.92	1.000,00	€ 62.920,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 63.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -			
Magazzino -	€ 63.000,00		
Costo Ripristini -	€ 33.000,00		€ 30.000,00

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione: NESSUNA		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1	€-----	Euro 30.000,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto	Non rientra nel caso	
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 30.000,00

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

Descrizione metodo:	
NON RIENTRA NEL CASO	
Valore della nuda proprietà	NON RIENTRA NEL CASO

LOTTO 2) Appartamento piano primo civico 29, foglio 1064 particella 617 subalterno 501 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 superficie catastale totale mq. 84,00 - Rendita catastale € 581,01; Allegato "B"

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento		Mq. 87.18	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 87.18
Accessori	Balcone	mq. 3.06	30% fino a mq. 25.00 - 10% per la quota eccedente mq. 25.00	mq. 0.91
			Superficie commerciale	mq. 88.09

METODO DI STIMA SINTETICO.

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.500,00 e 2.200,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.500 ÷ Max. 2.200	€/mq 1.850	€/mq 2.094,16
	OMI	Min. 1.850 ÷ Max. 2.750	€/mq 2.300	

BI	Min. 1.729 ÷ Max. 2.536	€/mq 2.132,50
----	-------------------------	---------------

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

- è ubicato in Fiumicino, Località Isola Sacra;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** occupato;
- **Piano:** Primo + Balcone
- **Stato di conservazione:** buona.
- **Luminosità:** buona
- **Esposizione e vista:** buona (fronte strada);
- **Parcheggio:** Strada Comunale

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.900,00

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	88,09	1.900,00	€ 167.371,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 168.000,00

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

Appartamento - € 168.000,00

Costo Ripristini € 6.500,00

€ 161.500,00

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

Descrizione: NESSUNA

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

Lotto 2	€-----	Euro 161.500,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione del 10%	€ 161.500,00 x 10%	Euro 16.150,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 145.350,00

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

Descrizione metodo:

NON RIENTRA NEL CASO

Valore della nuda proprietà

NON RIENTRA NEL CASO

Cerveteri 26.05.2026

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

*ALLEGATO A - VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA LOTTO 1;**ALLEGATO B - VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA LOTTO 2;**ALLEGATO C – RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI;**ALLEGATO D – CERTIFICATO ANAGRAFICO;**ALLEGATO E – ATTO DI PROPRIETA';**ALLEGATO F – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1;**ALLEGATO G – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2;**ALLEGATO H - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;**ALLEGATO I – PLANIMETRIA ABUSI LOTTO 1;**ALLEGATO L – PLANIMETRIA ABUSI LOTTO 2;*

La presente perizia è stata inviata alle parti a mezzo PEC in data 15.05.2026

Avvocato Antonio De Francesco email: antoniodefrancesco@ordineavvocatiroma.org (creditore
procedente);

Avvocato Annamariacelano: email: annamaria.celano@pecavvocaticivitavecchia.it (custode della
procedura)

Sign.ra: [REDACTED]: email: [REDACTED] (esecutata)

Alla data del 26.05.2026 non sono pervenute osservazioni.

L'esperto estimatore

Galimberti Alessandro