

Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: RGE 243/2021
PROMOSSA DA: Condominio P5/E Artemis -Via G.L. Bernini 5/11/17 - Fiumicino
CONTRO: Monica Guglielmotti

GIUDICE: Dott.ssa Federica Ferretti
ESPERTO ESTIMATORE: Dott. Arch. Angela Costanza Chiné
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Rodolfo Antonini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.	3
CAPITOLO 2-PREMESSA	5
CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.	7
RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO	7
RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	9
RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA	11
RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	11
RISPOSTA AI QUESITI N.12-13 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	11
RISPOSTA AL QUESITO N.14 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI	12
RISPOSTA AL QUESITO N.15-16 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	13
RISPOSTA AL QUESITO N.17 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	13
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	16

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.

Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

QUESITO N.1

Verifici, 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.

QUESITO N.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. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

QUESITO N.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).

QUESITO N.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...

QUESITO N.5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Descrizione dell'immobile pignorato

QUESITO N.6

Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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.

Storia e identificazione catastale

QUESITO N.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; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

QUESITO N.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).

Situazione urbanistica

QUESITO N.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.

Titoli edilizi

QUESITO N.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.

Verifica dei procedimenti giudiziari

QUESITO N.11

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Occupazione dell'immobile pignorato e assegnazione della casa coniugale

QUESITO N.12

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

QUESITO N.13 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Vincoli, oneri condominiali, usi civici

QUESITO N. 14

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

Individuazione dei lotti

QUESITO N.15

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

QUESITO N.16

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

Stima degli immobili pignorati

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

CAPITOLO 2-PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Angela Costanza Chiné, nata a Reggio Calabria il 07.12.1965 e residente a Ladispoli con studio in via Londra 8b, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 17488; nominata Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 18 marzo 2025 e accettazione telematica dell'incarico del 2 aprile 2025, in accordo con il nominato Custode Avv. Rodolfo Antonini fissa l'inizio delle operazioni peritali al 11.06.2025 presso i luoghi di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto Esperto Stimatore 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. 16 pagine e n. 26 allegati.

L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice

CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
DEPOSITI TELEMATICI e RICERCHE	UFFICIO/ATTIVITÀ	Invio telematico/DATA	ESITO	ALLEGATI
PST GIUSTIZIA	Giuramento	2 aprile 2025		
	Fascicolo telematico	Varie date	Consultazioni periodiche	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto	06/06/2025 10-11/06/2025 16/06/2025	Mappa catastale Planimetria catastale Visure catastali	ALL. A lotto 1 ALL. A lotto 2
	Conservatoria	09-13- 16/06/2025 17-19/12/2025	Ispezione ipotecaria	ALL. B lotto 1 ALL. B lotto 2
		24/06/2025	Titolo di proprietà	ALL. C
		16-17/12/2025	Atti ultraventennali e trascrizioni	ALL. D
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	Giugno 2025		
P.T.P.R.	Ricerca vincoli territoriali	Dicembre 2025		
QUOTAZIONI	Verifica bollettini ufficiali OMI e valori locali	Dicembre 2025	Quotazioni ufficiali	ALL. E lotto 1

ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ		ESITO	ALLEGATI
COMUNE DI FIUMICINO	Ufficio Urbanistica		Agibilità e titoli edilizi	ALL. F
			Stralcio titolo edilizio	ALL. G lotto 1 ALL. G lotto 2
	Ufficio Condono		Attestazione assenza condoni	ALL. H
	Area Pianificazione del Territorio		Attestazione assenza usi civici	ALL. I
	Toponomastica		Attestazione n. civico	ALL. L lotto 1
	Ufficio Anagrafe		Certificato stato civile	ALL. M
AGENZIA DEL TERRITORIO	Ufficio provinciale		Richiesta aggiornamento catastale n. civico	ALL. N lotto 1
AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	Richiesta documentazione		Documentazione Condominiale	ALL. O lotto 1 ALL. O lotto 2

ATTI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	ALLEGATI
FIUMICINO	Sopralluogo	11 giugno 2025	Verbale di sopralluogo	ALL. P
			Elaborato grafico di rilievo	ALL. Q lotto 1 ALL. Q lotto 2
			Elaborato fotografico	ALL. R lotto 1 ALL. R lotto 2
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17 febbraio 2026		
ALTRI ALLEGATI			Sintesi Id. Catastale	ALL. S lotto 1 ALL. S lotto 2
			Descrizione lotto	ALL. T lotto 1 ALL. T lotto 2

CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.				
Abitazione in Via Gian Lorenzo Bernini - Edificio "E" - scala "A", Civico n. 5 - P. 3 int. n. 8 – Fiumicino (RM) Box auto in Via Gian Lorenzo Bernini - Piano S2 Interno n. 103 – Fiumicino (RM)	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Certificato Ipotecario Speciale			X	
Certificazione notarile	X	al 24.12.21		La relazione notarile non riporta le iscrizioni di ipoteche volontarie aperte in fase di costruzione dell'intero fabbricato, nonché le successive annotazioni di restrizione dei beni e comunicazioni di cancellazione/estinzione parziale. Nella sezione "Gravami", riporta esclusivamente il pignoramento oggetto della presente procedura.
COMUNICAZIONE AL GIUDICE	In data 18 dicembre 2025 l'Esperto ha comunicato al G.E la non completezza della documentazione notarile.			
CERTIFICATO DI STATO CIVILE				
Non risulta presente in atti, pertanto è stato acquisito dall'esperto e ricevuto con prot. n. 122012 del 12 giugno 2025. La signora debitrice risulta allo stato NUBILE.				
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
IPOTECHE				
<u>ISCRIZIONE FORM. 52385/11514</u> del 24/12/2001 - Registro Particolare 11514 Registro Generale 52385 Pubblico ufficiale Misurale Maurizio Repertorio 150485 del 20/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato Immobili siti in Fiumicino (RM). Soggetto Terzo Datore D'ipoteca ipoteca. <u>Ipoteca iscritta per il solo piano interrato S2.</u>				
<u>ANNOTAZIONE del 15/10/2005</u> - Registro Particolare 8642 Registro Generale 67465 Pubblico ufficiale Maurizio Misurale Rep.166792 del 09/03/2005 - RESTRIZIONE DI BENI				
<u>ISCRIZIONE FORM. 13103/3022</u> del 30/03/2002 Pubblico ufficiale Misurale Maurizio Rep. 151572 del 02/03/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato Immobili siti in Fiumicino (RM). SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.				
<u>ANNOTAZIONE del 07/09/2005</u> - Registro Particolare 7256 Registro Generale 59628 Pubblico ufficiale Misurale Maurizio Rep. 166791 del 09/03/2005 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA				
<u>ISCRIZIONE FORM. 13104/3023</u> del 30/03/2002 Pubblico ufficiale Misurale Maurizio Rep. 151573 del 29/03/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Condizionato Immobili siti in Fiumicino (Rm).				
<u>ANNOTAZIONE del 15/10/2005</u> - Registro Particolare 8643 Registro Generale 67466 Pubblico ufficiale Maurizio Misurale Rep. 166792 del 09/03/2005 - RESTRIZIONE DI BENI. <u>Ipoteca iscritta per il solo piano interrato S2.</u>				
<u>ISCRIZIONE FORM. 14193/3281</u> del 09/04/2002 Pubblico ufficiale MISURALE MAURIZIO Repertorio 151572 del 29/03/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato - Immobili siti in Fiumicino (Rm) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.				
<u>ANNOTAZIONE del 07/09/2005</u> - Registro Particolare 7260 Registro Generale 59632 Pubblico ufficiale Misurale Maurizio Rep. 166791 del 09/03/2005 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.				
<u>ISCRIZIONE FORM. 16752/2891</u> del 30/03/2022 Pubblico ufficiale Misurale Maurizio Rep. 151572 del 02/03/2002 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3022 del 2002				

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.243/21

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005 E-mail angelachine65@gmail.com

Doc. successivi correlati – n. 17 Comunicazioni

ISCRIZIONE FORM. 6589 del 29.05.2004 - ipoteca iscritta per l'appartamento e le porzioni al piano interrato S2

ANNOTAZIONE del 15/10/2005 - Registro Particolare 8644 Registro Generale 67467 Pubblico ufficiale Maurizio Misurale Rep. 166792 del 09/03/2005A - **RESTRIZIONE DI BENI**

ISCRIZIONE FORM. 6590 del 29.05.2004

ANNOTAZIONE del 15/10/2005 - Registro Particolare 8645 Registro Generale 67468 Pubblico ufficiale Maurizio Misurale Rep. 166792 del 09/03/2005 - **RESTRIZIONE DI BENI** ipoteca iscritta per il solo piano interrato S2

ISCRIZIONE FORM. 6591 del 2004

ANNOTAZIONE del 05/10/2005 - Registro Particolare 8297 Registro Generale 64946 Pubblico Ufficiale Maurizio Misurale Rep. 166794 del 09/03/2005 - **RESTRIZIONE DI BENI** ipoteca iscritta per il solo piano interrato S2

Le formalità indicate non risultano dalla Certificazione Notarile agli atti, ma sono emerse dall'incrocio dei dati dell'attuale ispezione ipotecaria con quelli dell'atto di compravendita del 28 gennaio 2005, rep. n. 166.252, racc. n. 51.330, a rogito del Notaio Maurizio Misurale, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 3 febbraio 2005 al n. di formalità 3.772, stipulato tra il debitore esecutato e la società Ambrosia Uno S.r.l., con sede in Roma, C.F. 06747921002.

PIGNORAMENTI

TRASCRIZIONE FORM. 70120/50741 del 22/12/2021 – Civitavecchia - Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobiliare, Tribunale di Civitavecchia, Repertorio 2107 del 02/11/2021

F/Condominio P5/E Artemis C.F. p7364680583 quota di 1/1

C/Guglielmotti Monica C.F. GGLMNC71T66C351W quota di 1/1

immobili siti in Fiumicino (RM), via Gian Lorenzo Bernini

- **abitazione di tipo A2** int. 8 piano 3, individuato al catasto fabbricati al f. 734 p.la 706 sub 2443

- **cantina di tipo C6** int. 103 piano S2 individuata catastalmente al f. 734 p.la 706 sub 1554.

SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.

DOMANDE GIUDIZIALI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

AL SOGGETTO DEBITORE NELLA PROCEDURA, è pervenuta la piena proprietà con atto di compravendita del 28 gennaio 2005 rep. n. 166.252 racc. n. 51.330 Notaio Maurizio Misurale trascritto a Roma 2 il 3 febbraio 2005 form. N. 3.772 dalla società AMBROSIA UNO S.R.L. sede Roma. C.F. 06747921002 – APPARTAMENTO sito al piano terzo, scala A, int. 8- BOX AUTO sito al piano secondo interrato n. 103.

Alla società **AMBROSIA UNO S.R.L.** già proprietaria delle porzioni immobiliari per avere lei stessa realizzato il complesso edilizio, le aree sono pervenute (oltre maggior consistenza) per atto di fusione e incorporazione dalle società DODONA UNO S.R.L. e MIK UNO S.R.L. del 20/12/2002 rep. n. 154.960 Notaio Maurizio Misurale trascritto a Roma 2 il 10/01/2003 Form. n. 1.012.

Alla società **DODONA UNO S.R.L.** le aree sono pervenute per atto di scissione del 12 settembre 2001 rep. n. 149020, Notaio Maurizio Misurale, registrato a Roma 1 il 21 settembre 2001 al n. 1/013899 e trascritto a Roma 2 form. R.G. 39859 R.P. 27857 l'8 ottobre 2001 mediante il quale la DODONA S.R.L. C.F. 03570141006 con sede in Roma si è scissa costituendo la società DODONA UNO S.R.L. C.F. 06738161006 con sede in Roma.

Alla società **MIK UNO S.R.L.** le aree sono pervenute per atto di scissione del 12 settembre 2001 rep. n. 149023 Notaio Maurizio Misurale registrato a Roma Uff. delle Entrate di Roma 1 il 21 settembre 2001 al n. 1/013908 e trascritto a Roma 2 form. R.G. 39863 R.P. n. 27861 l'8 ottobre 2001 mediante il quale la MOBILIARE IMMOBILIARE KAPPA 1988 S.R.L. C.F. 0855938058206 si è scissa costituendo la società MIK UNO S.R.L. C.F. 06738251005 con sede in Roma;

RETTIFICA: Atto del 01.08.2002 rep. n. 153161 Notaio Maurizio Misurale trascritto a Roma 2 form. R.G. 36051 R.P. 25503, la denominazione MOBILIARE IMMOBILIARE KAPPA 1988 S.r.l. che, per errore, veniva indicata come IMMOBILIARE KAPPA 88 S.R.L.

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.243/21

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005 E-mail angelachine65@gmail.com

Atto di scissione del 12 settembre 2001 rep. n. 149020, Notaio Maurizio Misurale, registrato a Roma 1 il 21 settembre 2001 al n. 1/013899 e trascritto a Roma 2 form. R.G. 39859 R.P. 27857 l'8 ottobre 2001 mediante il quale la DODONA S.R.L. C.F. 03570141006 con sede in Roma si è scissa costituendo la società DODONA UNO S.R.L. C.F. 06738161006 con sede in Roma;

Atto di scissione del 12 settembre 2001 rep. n. 149023 Notaio Maurizio Misurale registrato a Roma Uff. delle Entrate di Roma 1 il 21 settembre 2001 al n. 1/013908 e trascritto a Roma 2 form. R.G. 39863 R.P. 27861 l'8 ottobre 2001 mediante il quale la MOBILIARE IMMOBILIARE KAPPA 1988 S.R.L. C.F. 0855938058206 si è scissa costituendo la società MIK UNO S.R.L. C.F. 06738251005 con sede in Roma;

RETTIFICA: Atto del 01.08.2002 rep. n. 153161 Notaio Maurizio Misurale trascritto a Roma 2 form. R.G. 36051 R.P. 25503 la denominazione MOBILIARE IMMOBILIARE KAPPA 1988 S.R.L. che, per errore, veniva indicata come IMMOBILIARE KAPPA 88 S.R.L.

ALTRE FORMALITÀ

Nessuna

RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono: un appartamento e un box auto/cantina entrambi ubicati in via Gian Lorenzo Bernini. L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è ubicato nella scala A piano 3 int. n. 8, Edificio E, Civico n. 5, mentre il locale box auto/cantina è posto al Piano S2 Interno n. 103

DESCRIZIONE APPARTAMENTO							
COMUNE		Fiumicino (RM),					
VIA/CIVICO/SCALA/PIANO/ INTERNO		Via Gian Lorenzo Bernini - Edificio "E" - scala "A", Civico n. 5 - P. 3 int. n. 8					
		UNITA' AMBIENTALE			SUPERFICIE CALPESTABILE		
APPARTAMENTO		Soggiorno/pranzo/disimpegno			Mq 30		
		Bagno			Mq 4		
		Bagno			Mq 4,33		
		Cucina			Mq 5,80		
		Camera 1			Mq 10,60		
		Camera 2			Mq 14,55		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					Mq 69,28		
TOTALE SUPERFICIE LORDA					Mq 80		
PERTINENZE							
UNITA' AMBIENTALE					SUPERFICI		
BALCONE					Mq 28		
RILIEVO GRAFICO		ALL. Q lotto 1 - Elaborato grafico - Rilievo del 11 giugno 2025					
RILIEVO FOTOGRAFICO		ALL. R lotto 1 - Elaborato Fotografico - Rilievo del 11 giugno 2025					
CONFINI APPARTAMENTO							
L'appartamento confina con vano scala, int. 5, int. 7 affaccio su piazza Michelangelo Buonarroti, salvo altri.							
DATI CATASTALI APPARTAMENTO							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
734	706	2443	A/2	6	5 vani	Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte: 80 m²	€ 813,42
Indirizzo: via Gian Lorenzo Bernini n. snc edificio E scala A interno 8 piano 3							
CARATTERISTICHE INTERNE							
L'appartamento è situato al terzo piano e si sviluppa su un unico livello, contraddistinto con il numero di int. 8. Fa parte di un condominio e l'accesso avviene dalla scala "A". Dall'ingresso si accede ad un ampio soggiorno/pranzo; sulla destra trova la cucina mentre a sinistra un disimpegno conduce alla zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale con bagno privato dotato di vasca idromassaggio, una cameretta e un bagno con doccia. Entrambi i bagni, privi di finestre, sono dotati di impianto di aerazione forzata. L'appartamento è completato da un ampio balcone dove è presente una parziale chiusura con il sistema vetrata panoramica (Ve.Pa) a cui si accede sia dal soggiorno/pranzo che dalla cucina e dalla camera da letto matrimoniale. Il balcone presenta una lieve modifica rispetto al titolo rilasciato (realizzazione vano tecnico per installazione caldaia), variazione che non influisce sulla consistenza dell'immobile. Per quanto riguarda lo stato delle							

finiture, queste sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione. La pavimentazione interna è in parquet ad esclusione dei bani e della cucina che presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le pareti necessitano di una ritinteggiatura, le porte sono in legno tamburato e il portoncino d'accesso è blindato. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e serrande in pvc. Gli impianti presenti includono: riscaldamenti a gas con elementi radianti in alluminio e acqua calda sanitaria tramite caldaia situata nel vano tecnico sul balcone, tre condizionatori per il raffrescamento, impianti elettrico e idrico. Complessivamente, lo stato manutentivo dell'immobile è buono, sebbene siano necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento situato nel Comune di Fiumicino nel compendio in cui sorge anche il Centro Commerciale Leonardo da Vinci. L'appartamento fa parte dell'edificio "E" che si sviluppa su sei piani fuori terra e un attico ed è ubicato al piano terzo della scala "A". La zona in cui si trova è ben servita, con la Stazione ferroviaria di Fiumicino nelle immediate vicinanze che collega il comune a Roma e l'Aeroporto internazionale 'Leonardo da Vinci' a breve distanza. L'edificio è situato tra la via Portuense e l'autostrada Roma-Fiumicino. Costruito di recente (nel 2001), l'edificio ha una struttura portante in conglomerato cementizio armato e un rivestimento esterno in cortina a faccia vista. Esternamente, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

DECIMILLESIMI

Risulta costituito il "Condominio Comparto P5/E" ed un condominio di comunione. L'amministrazione è affidata allo Studio Giorgini, nella persona del Dr. Michele Giorgini. I decimillesimi risultano nel regolamento condominiale così ripartiti:

TABELLA A - Comproprietà: 91,241;

TABELLA B - Scale: 316,073;

TABELLA C - Ascensore: 329,000.

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972

VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

La vendita immobiliare riguarda un fabbricato abitativo e non strumentale pertanto non risulta soggetta ad IVA. Inoltre non rientra in alcuna eccezione prevista dall'art. 10, visto che trattasi di vendita da soggetto privato.

DESCRIZIONE BOX AUTO/CANTINA

COMUNE	Civitavecchia (RM)	
VIA/CIVICO/SCALA/PIANO/ INTERNO	Via Gian Lorenzo Bernini - Piano S2 Interno n. 103	
	UNITA' AMBIENTALE	SUPERFICIE CALPESTABILE
BOX AUTO/CANTINA	Cantina	Mq 17
TOTALE SUPERFICIE LORDA		Mq 19
RILIEVO GRAFICO	ALL. Q lotto 2 - Elaborato Grafico - Rilievo del 11 giugno 2025	
RILIEVO FOTOGRAFICO	ALL. R lotto 2- Elaborato Fotografico - Rilievo del 11 giugno 2025	

CONFINI BOX AUTO/CANTINA

Il box auto confina con l'area di manovra, i box auto n. 104 e n. 102, salvo altri.

DATI CATASTALI BOX AUTO/CANTINA

foglio	p.la	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
734	706	1554	C/6	13	17 m ²	Totale: 19 m ²	€ 70,90

Indirizzo: Via Gian Lorenzo Bernini - Piano S2 Interno n. 103

CARATTERISTICHE INTERNE/ESTERNE

Il box auto è ubicato al secondo piano seminterrato (S2) dello stesso immobile, vi si accede direttamente attraverso la scala interna e l'ascensore condominiale, esternamente tramite una rampa carrabile. Esso è distinto con il numero int. 103, l'accesso al box è consentito da una serranda basculante in alluminio.

DECIMILLESIMI

Risulta costituito il "Condominio Comparto P5" ed un condominio di comunione. L'amministrazione è affidata allo Studio Giorgini, nella persona del Dr. Michele Giorgini. I decimillesimi risultano così ripartiti:

TABELLA A - Comproprietà: 12,719.

NOTA: Da quanto dichiarato dall'amministratore, "Non risultano in uso ulteriori Tabelle Millesimali applicate, a qualsiasi titolo, né per l'appartamento né per il box, sia in ambito condominiale che in ambito di Comunione P5".

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972

VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

La vendita immobiliare riguarda un fabbricato abitativo e non strumentale pertanto non risulta soggetta ad IVA. Inoltre non rientra in alcuna eccezione prevista dall'art. 10, visto che trattasi di vendita da soggetto privato.

RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

L'appartamento e il box auto, attualmente risultano correttamente individuati.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa catastale è stata acquisita dall'esperto e individua correttamente gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La visura catastale dell'appartamento non risulta aggiornata con il corretto n. civico. Previa richiesta effettuata presso l'ufficio comunale preposto prot. n. 248508/2025, si è ricevuta l'attestazione del corretto n. civico con nota prot. n. 4324/2026, si è elaborata una richiesta di aggiornamento catastale in data 23.01 2026 con nota prot. n. 7528, che non risulta ancora evasa.

RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA**STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Entrambi i beni ricadono in Zona F - SOTTOZONA F3C - Servizi privati a carattere polifunzionale, già sottoposti a pianificazione attuativa, COMPARTO F3C - Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi adottati e/o approvati di P.R.G. del Comune di Fiumicino approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 162 del 31/03/2006. I beni sono inclusi nel Piano Particolareggiato Esecutivo di cui alla Convenzione Urbanistica NNP 23 approvato con DGR n. 2698 del 21/07/1988.

TITOLI EDILIZI

CONCESSIONE EDILIZIA	N. 76/C/2001 del 19/04/2001
CONCESSIONE EDILIZIA	N. 253/C/2002 del 23/12/2002 (Variante alla C.E. 76/C/2001)
CERTIFICATO DI AGIBILITA'	N. 53/AG/2005 del 06/12/2005

VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI**

In fase di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dall'Ente, ad eccezione di una lieve variazione esterna che interessa l'intero edificio e che non incide né sulla consistenza né sul valore di stima dell'immobile pignorato. In particolare, all'interno del balcone è stato ricavato un piccolo vano tecnico destinato all'alloggiamento della caldaia. Tale vano risulta uniformemente presente in tutti gli appartamenti del fabbricato, verosimilmente realizzato in fase di costruzione.

Il box auto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio assentito dall'Ente.

RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori procedimenti giudiziari.

RISPOSTA AI QUESITI N.12-13 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**OCCUPAZIONE IMMOBILI**

Immobile	Libero	Occupato
ABITAZIONE in Via Gian Lorenzo Bernini - Edificio "E" - scala "A", Civico n. 5 - P. 3 int. n. 8 - Fiumicino (RM)		Gli immobili risultano occupati dalla debitrice esecutata e dal figlio.
BOX AUTO in Via Gian Lorenzo Bernini - Piano S2 Interno n. 103 - Fiumicino (RM)		

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.243/21

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005 E-mail angelachine65@gmail.com

POSSESSO IMMOBILI			
Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante Il Possesso	Trascrizione del Pignoramento
ABITAZIONE in Via Gian Lorenzo Bernini - Edificio "E" - scala "A", Civico n. 5 - P. 3 int. n. 8 – Fiumicino (RM)	Guglielmotti Monica	Atto di compravendita del 28 gennaio 2005 rep. n. 166.252 racc. n. 51.330 Notaio Maurizio Misurale trascritto a Roma 2 il 3 febbraio 2005 form. n. 3.772	Trascrizione Roma 2 del 22/12/2021 R.G. 70120 - R. P.50741
BOX AUTO in Via Gian Lorenzo Bernini - Piano S2 Interno n. 103 – Fiumicino (RM)			
ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE			
Dalle risultanze degli uffici dell'AdE, su richiesta fatta dal Custode Giudiziario, in data 24 giugno 2025 e trasmessa a codesto Esperto, non risultano registrati contratti di locazione o scritture private.			
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	
Atti privati/ Contratti di locazione	Nessun contratto di locazione	Trascrizione Roma 2 del 22/12/2021 R.G. 70120- R.P.50741	
STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO			
Nessuna locazione in essere			

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

RISPOSTA AL QUESITO N.14 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

VINCOLI SUI BENI PIGNORATI	
VINCOLO ARTISTICO	Nessuno
VINCOLO STORICO	Nessuno
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ	Nessuno
VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI APPARTAMENTO	
Da quanto trasmesso dall'amministratore di condominio risultano le seguenti spese.	
Spese fisse di gestione o di manutenzione annuali	€ 800 circa
Spese fisse di gestione consorzio Spiges	€ 360 circa
Spese straordinarie già deliberate	€ 1.321
Stato debitorio	€ 8.942,10
NOTE: con riferimento allo stato debitorio, si precisa che l'importo sopra indicato rappresenta il totale residuo complessivo, come confermato dall'Avv. Daniela Liccardi quale avvocato difensore del condominio creditore procedente, tenuto conto che lo stesso riveste sia la qualità di creditore procedente sia quella di creditore intervenuto nella procedura.	
ONERI CONDOMINIALI BOX AUTO/CANTINA	
Da quanto trasmesso dall'amministratore di condominio risultano le seguenti spese.	
Spese fisse di gestione o di manutenzione annuali	€ 350 circa
Spese fisse di gestione condominio di comunione	€ 110 circa
Stato debitorio	€ 1.203,62
NOTE: con riferimento allo stato debitorio, si precisa che l'importo sopra indicato rappresenta il totale residuo complessivo, come confermato dall'Avv. Daniela Liccardi quale avvocato difensore del condominio creditore procedente, tenuto conto che lo stesso riveste sia la qualità di creditore procedente sia quella di creditore intervenuto nella procedura.	
DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI	
A seguito di richiesta da parte del sottoscritto, l'Area Ambiente e Riserva, Strategia del Territorio e Progettazione Servizio Pianificazione del Comune di Fiumicino ha certificato che <i>in tutto il territorio del Comune di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici</i> ed ha trasmesso il Verbale della seduta della Conferenza di Servizi del 10 giugno 1999, prot. n. 32217 del 29/05/2003.	
ALTRI VINCOLI	

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.243/21

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005 E-mail angelachine65@gmail.com

Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2 e ss.mm.ii.:

Tav. A - "Sistemi e Ambiti del Paesaggio", l'area ricade in Paesaggio Agrario di Valore.

Tav. C - "Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR", l'area ricade nei Beni del Patrimonio Naturale nello Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002); "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (Art. 143 D. Lgs. 42/2004), l'area ricade: pac 0479 Parchi archeologici e culturali (Art. 31 ter L.R. 24/1998).

Entrambi gli immobili dovranno rispettare gli obblighi derivanti dall'appartenenza ai seguenti Consorzi:

CAIF (con atto a rogito Notaio Nicolò Bruno in data 20 dicembre 1971, rep. 34725 e Statuto modificato dall'Assemblea Straordinaria del 20 maggio 2003 con verbale redatto dal Notaio Maurizio Misurale, rep. 157166),

S.P.I. (con atto a rogito Notaio Maurizio Misurale in data 26 ottobre 1998, rep. 134270, successivo atto integrativo del 5 novembre 1998, rep. 134424 e Statuto modificato dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2003 con verbale redatto dal Notaio Maurizio Misurale, rep. 157010),

SPIGES (con atto a rogito Notaio Maurizio Misurale in data 18 aprile 2001, rep. 147394 e Statuto modificato dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2003 con verbale redatto dal Notaio Maurizio Misurale, rep. 157009).

Per espressa previsione degli statuti dei Consorzi S.P.I. e SPIGES, tutti gli atti di compravendita e le relative trascrizioni devono contenere ogni riferimento agli obblighi derivanti dall'adesione ai Consorzi CAIF, S.P.I. e SPIGES. In particolare l'art. 6 dello statuto SPIGES che in sintesi si stralcia laddove recita:

"... ogni atto di trasferimento debba includere, pena nullità dell'atto e con obbligo di trascrizione, il vincolo di partecipazione al consorzio ed a comunicare con lettera raccomandata A.R., al consorzio stesso entro quindici giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti..."

Così come riportato anche nel titolo di proprietà con il quale il debitore esecutato ha acquistato gli immobili.

VINCOLO DI PARTECIPAZIONE AL CONSORZIO: In caso di trasferimento degli immobili, l'atto dovrà includere, pena la nullità dell'atto, con obbligo di trascrizione, il vincolo di partecipazione al Consorzio e comunicare con Raccomandata A.R. al Consorzio stesso entro 15 gg. dall'avvenuto trasferimento le generalità delle parti contraenti, domicilio, estremi dell'atto e della trascrizione.

Tutto quanto per come riportato nel titolo di proprietà con il quale il debitore esecutato ha acquistato gli immobili (art. 5 dell'atto di compravendita del 28 gennaio 2005 rep. n. 166.252 racc. n. 51.330 Notaio Maurizio Misurale trascritto a Roma 2 il 3 febbraio 2005 form. N. 3.772).

RISPOSTA AI QUESITO N.15-16 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

VERIFICA INTESATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 2 novembre 2021				
Immobili	Intestatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
ABITAZIONE in Via Gian Lorenzo Bernini - Edificio "E" - scala "A", Civico n. 5 - P. 3 int. n. 8 – Fiumicino (RM)	Guglielmotti Monica	f. 734, p.lla 706 sub. 2443	1/1	Atto di compravendita del 28/01/2005 rep. n. 166.252 racc. n. 51.330 Notaio Maurizio Misurale trascritto a Roma 2 il 03/02/2005 form. n. 3.772
BOX AUTO/CANTINA in Via Gian Lorenzo Bernini - Piano S2 Interno n. 103 – Fiumicino (RM)		f. 734, p.lla 706 sub. 1554	1/1	
PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'				
Gli immobili oggetto di pignoramento sono fisicamente divisi, hanno una autonoma identificazione catastale e non si rilevano vincoli di pertinenzialità. Per tali motivi si ritiene che gli stessi possano essere venduti separatamente.				
VENDITA DEI BENI PIGNORATI				
La vendita sarà effettuata in due lotti d'asta: LOTTO 1 – Appartamento e LOTTO 2 – Box auto/cantina.				

RISPOSTA AL QUESITO N.17 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetti di stima, ovvero la loro superficie (mq), il sottoscritto Esperto, in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.243/21

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005 E-mail angelachine65@gmail.com

commerciale risultante dalla somma della superficie lorda e della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo, secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138.

APPARTAMENTO superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni, al 50% dei muri perimetrali se in comunione;

PERTINENZE:

- ❖ BALCONE: pertinenza comunicante con i vani principali ponderata al 30%;
- ❖ SUPERFICI CONDOMINIALI: in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

Si determina la superficie commerciale di seguito riportata:

LOTTO 1 - SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO				
IMMOBILE		SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)	SUP. RAGGUAGLIATA mq
APPARTAMENTO		80	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	80
PERTINENZE	Balcone	28	30%	8,4
SUPERFICIE COMMERCIALE mq				88
METODI DI STIMA UTILIZZATI				
Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato. Si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al <u>VALORE DI MERCATO</u> e in base alla <u>CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</u> entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presenti nella medesima zona presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel primo semestre 2025.				

METODO 1: VALORE DI MERCATO					
DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari ricadenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.					
TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario In cifra tonda
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO Superficie mq 88	OMI (1° semestre 2025)	1.850,00 €	2.700,00 €	2.275,00 €	€/MQ
	VAL. LOCALI	2.333,00 €	3.046,00 €	2.689,50 €	2.500,00
STIMA VALORE DI MERCATO € 220.000,00					

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO					
DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.					
TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO Superficie mq 88	OMI (1° semestre 2025)	€ 8,30	€ 12,30	€ 10,30	€ 906,00
	VAL. LOCALI	€ 14,00	€ 15,00	€ 14,50	€ 1.276,00
STIMA CANONE MENSILE					€ 1.091,00
Stima canone annuo					€ 13.092,00 (1.091 x 12)
Spese manutenzione-servizi-improduttività ecc. al 25%					€ 3.273,00
Reddito netto (canone annuo - spese)					€ 9.819,00
Tasso di capitalizzazione medio					5,425 %
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn / T) € 180.950,00					

Così ad ottenere:

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.243/21

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005 E-mail angelachine65@gmail.com

VALORE DI MERCATO	€ 220.000,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 180.950,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 200.475,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile secondo il criterio *Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa. Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		Coefficiente di merito
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono stato	0
LUMINOSITÀ	Mediamente luminoso	0
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna panoramica	0,1
EDIFICIO	20-40 anni normale	0
RISCALDAMENTO	Autonomo	0,05
	INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)	1,15
VALORE DI MERCATO		€ 230.546,25

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
f. 734 p.lla 706 sub 2443	88	2.625,00	€ 231.000,00

DETRAZIONI

Per regolarizzazioni urbanistiche e catastali	-----
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (circa 2% valutate le buone condizioni dell'immobile)	€ 4.600,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLTE

Si precisa che il condominio risulta creditore procedente e intervenuto nella procedura e che ad oggi il debito indicato, rappresenta il totale residuo complessivo per come confermato dall'avv. Daniela Liccardi.	€ 8.942,10
---	------------

STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 1

LOTTO 1 Appartamento	€	EURO/00
f. 734 p.lla 706 sub 2443	226.000,00	Duecentoventiseimila/00

LOTTO 2 – BOX AUTO/CANTINA

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Stimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni verificando che il box auto ha una superficie pari a 19 mq; Le valutazioni immobiliari per i box auto nella zona di Parco Leonardo, a Fiumicino, mostrano un mercato dinamico con prezzi che variano in base a metratura, posizione all'interno dei complessi residenziali e facilità di manovra; tenuto conto che tale tipologia non risulta contemplata tra i parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, sulla base dei dati raccolti da portali immobiliari, agenzie e osservatori del mercato (sito Requot.it) l'esperto ritiene di poterlo valutare a corpo attestandolo in una forbice compresa tra i 12.000 € e i 23.000 €. Considerata la posizione specifica all'interno del quartiere "Parco Leonardo" si ritiene congrua una stima a corpo pari ad € 19.000,00.

VALORE DI MERCATO			
Box auto	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
f. 734 p.lla 706 sub 1554	19	1.000,00	€ 19.000,00
VALORE DI MERCATO In cifra tonda			€ 19.000,00

DETRAZIONI	
Per regolarizzazioni urbanistiche e catastali	-----
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 2%)	€ 380,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	
Si precisa che il condominio risulta creditore procedente e intervenuto nella procedura e che ad oggi il debito indicato, rappresenta il totale residuo complessivo per come confermato dall'avv. Daniela Liccardi.	€ 1.203,62

STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 2		
LOTTO 2 Box auto/Cantina	€	EURO/00
f. 734 p.lla 706 sub 1554	19.000,00	Diciannovemila/00

Pertanto in sintesi si avrà:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO		
	€	EURO/00
LOTTO 1 Appartamento	226.000,00	Duecentoventiseimila/00
LOTTO 2 Box auto/Cantina	19.000,00	Diciannovemila/00
STIMA DEL COMPENDIO	245.000,00	Duecentoquarantacinquemila/00

CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Una copia del presente elaborato peritale, completo di allegati, è stata inviata a mezzo PEC a tutte le parti in data 15 gennaio 2026, nei termini previsti dal Giudice dell'Esecuzione, con termine per l'eventuale presentazione di note di osservazione fissato al 2 febbraio 2026.

ALL. A lotto 1 Mappa, visure, planimetria catastale
 ALL. A lotto 2 Mappa, visure, planimetria catastale
 ALL. B lotto 1 Ispezione Ipotecaria immobile
 ALL. B lotto 2 Ispezione Ipotecaria immobile
 ALL. C Titolo di proprietà
 ALL. D Atti ultraventennali e trascrizioni
 ALL. E lotto 1 Quotazioni Ufficiali
 ALL. F Agibilità e Titoli Edilizi
 ALL. G lotto 1 Stralcio titolo edilizio
 ALL. G lotto 2 Stralcio titolo edilizio
 ALL. H Attestazione assenza condoni
 ALL. I Attestazione assenza usi civici
 ALL. L lotto 1 Attestazione n. civico

ALL. M Certificato stato civile
 ALL. N lotto 1 Richiesta Aggiornamento catastale
 ALL. O lotto 1 Docum. condominiale
 ALL. O lotto 2 Docum. condominiale
 ALL. P Verbale di sopralluogo
 ALL. Q lotto 1 Elaborato grafico di rilievo
 ALL. Q lotto 2 Elaborato grafico di rilievo
 ALL. R lotto 1 Elaborato Fotografico
 ALL. R lotto 2 Elaborato Fotografico
 ALL. S lotto 1 Sintesi id. catastali
 ALL. S lotto 2 Sintesi id. catastali
 ALL. T lotto 1 Descrizione lotto
 ALL. T lotto 2 Descrizione lotto

Ladispoli, 15 gennaio 2026

L'ESPERTO STIMATORE
 Arch. Angela Costanza Chiné



Angela Costanza CHINÉ
 Ordine degli Architetti
 P.P.C. di Roma e provincia
 Architetto
 15.01.2026 10:54:46
 GMT+01:00

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.243/21

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005 E-mail angelachine65@gmail.com