TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 50/2025
PROMOSSA DA: [redacted]
CONTRO: [redacted]

GIUDICE: Dott.ssa Federica FERRETTI
C.T.U.: Ing. Angelo RUSSO
CUSTODE: Avv. Pietro Paglia Fabris

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

CAP. 1
INCARICHI CONFERITI DAL G.E.

AFFIDA

all'esperto il seguente incarico:

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

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

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

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

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

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, ***l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*** *(ipoteche,*

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

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

6) ***descriva,*** *previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16) ***determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;*

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

***1) utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari*

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

***3) invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*

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

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

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

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

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

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

***4) 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.*

******

CAP. 2
PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo RUSSO, iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, è stato dalla S.V. nominato, con decreto emesso in data 16/05/2025, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe ed ha accettato l'incarico con il giuramento di rito con invio telematico del 23/05/2025.

Ha poi espletato le necessarie ricerche e acquisito documenti presso il portale SISTER, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fiumicino per la ricerca di licenze, concessioni, condoni, etc.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.I. eseguiva, previo avviso all'esecutata, di concerto con il custode nominato Avv. Pietro Paglia FABRIS sopralluogo in data 11/06/2025, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali alla presenza del custode (vedi **Allegato "01a"**), ma senza esito; successivamente, sempre di concerto con il custode è stato programmato un secondo sopralluogo in data 26/06/2025 con conseguente accesso nell'immobile di perizia (vedi **Allegato "01b"**).

All'interno dell'immobile sono stati effettuati i rilievi metrici necessari per la verifica dell'elaborato catastale acquisito in precedenza (v. rilievo **Allegato "02"**).

Dal rilievo si evincono delle difformità. L'argomento verrà trattato più avanti nel CAPITOLO 3 – paragrafo "**4) Situazione urbanistica e procedimenti giudiziari**".

Pertanto, completate le operazioni di ricerca, di seguito si procederà col riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato seguendo il modello (format) del Tribunale.

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari (R.G.E.) n. 50/2025, viene offerto in asta un cespite urbano consistente nell'intera piena proprietà **dell'appartamento posto al piano terra, interno 1 (uno), in Comune di Fiumicino (RM), Via** [redacted], che di seguito chiameremo **LOTTO UNICO.**

L'esposizione prosegue con le informazioni, i dati e gli approfondimenti che il sottoscritto Esperto, rende ai sensi del Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e art. 568 c.p.c., delle linee guida del C.S.M. e del Codice delle valutazioni immobiliari. Ciò al fine di intercettare la pluralità di soggetti interni ed esterni alla procedura esecutiva cui questo Rapporto è destinato con il proposito di concorrere a fornire gli strumenti per

effettuare, in asta giudiziaria, un acquisto basato sulla comparazione tecnico-giuridica tra lo stato di fatto e la documentazione di riferimento, conveniente per il prezzo ed affidabile per la metodologia impiegata.

******

CAP. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data	Attività
23/05/25	giuramento di rito con invio telematico
11/06/25	di concerto con il custode nominato Avv. Pietro Paglia FABRIS sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali, tentato accesso ma senza esito;
26/06/25	di concerto con il custode nominato Avv. Pietro Paglia FABRIS secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, eseguito rilievo metrico e fotografico del cespite in esecuzione.

* * * * *

Incarichi 1), 2): ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Innanzitutto appare utile introdurre in via generale, quali sono i diritti reali ed i beni vantati con il pignoramento trascritto (rimandando ai successivi incarichi i rispettivi approfondimenti). In particolare:

Il cespite da stimare, in capo all'esecutata, consiste nella piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra, che risultano essere censiti con i seguenti dati catastali:

U. I.U. : abitazione civile, censita al Comune di Fiumicino, (Codice M297), Provincia di Roma.

Foglio	p.lla	Sub	Ubicazione	Zona censuaria	Cat.	cl.	Cons.	Sup.cat.escluse aree scoperte e/o totale	rendita
166	**170**	**1**	Via [redacted] [redacted] Interno 1, Piano T	1	**A/2**	5	5,5 vani	mq 121	Euro 766,94

Tutto ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

Completezza della documentazione ex art. 567, comma II c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Estensione ventennale catastale storico-attuale 1.D) -*d1/-d2*
Estratto di mappa	NO		
Pignoramento	SI		
Certificati ipocatastali (1.C)-*c1*)	NO		
Certificato notarile sostitutivo (1.C)-*c2*)	SI		SI
Certificazione trascrizioni su ogni proprietario	NO		
Certificazione catastale Attuale	NO		
Certificazione catastale Storica	NO		
Domanda Giudiziale	NO		
Istanza di vendita	SI		
Stato Civile esecutato	NO		

Relativamente al cespite pignorato si predispone, come indicato di compiere in base ai documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e gli elenchi sintetici delle eventuali ulteriori formalità e dei trasferimenti di proprietà.

* * * * *

Incarichi 3): ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A nome dell'esecutata si indicano le seguenti trascrizioni e iscrizioni, come da relazione ipotecaria del sottoscritto in data 17/03/2025, relative all'immobile oggetto della presente perizia.

* * *

Elenco sintetico delle formalità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2

1. **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Tarquini Giuseppe del 25 luglio 2007** repertorio n. **614259** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Roma 2** in data 27 luglio 2007 al numero generale 60324 e al numero particolare 17993 a favore di [redacted], a carico di [redacted]. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

2. **Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto [redacted] del 19 maggio 2015** repertorio n. **641/4715** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Roma 2** in data 19 maggio 2015 al numero generale 19683 e al numero particolare 3005 a

favore di [redacted]., a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

3. **Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Civitavecchia del 27 febbraio 2025** repertorio n. **682** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Roma 2** in data 17 marzo 2025 al numero generale 14586 e al numero particolare 10498 (vedi **Allegato "03"**) a favore di [redacted], a carico di Uni.a.fid.im.italia S.r.l. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

4. Dalle ricerche presso l'Area Patrimonio dell'ARDIS, infine, si rileva che per il **podere n. 668**, dove ricade anche il la porzione di casale in esecuzione, permane tuttora il vincolo di riservato dominio, specificando che per l'eventuale richiesta di cancellazione di tale vincolo, occorre presentare apposita istanza reperibile sul sito www.arsial.it seguendo il seguente percorso: Focus tematici → Territorio → Riservato Dominio (**Allegato "12"**).

* * * * *

Incarichi 4): ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ

- **A** [redacted] la piena proprietà l'immobile individuato al NCEU del Comune di Fiumicino (RM), Foglio 166, Particella 170, Subalterno 1, è pervenuta per atto pubblico notarile di compravendita del **Notaio Tarquini Giuseppe del 25 luglio 2007 repertorio n. 614258** (vedi **Allegato "05"**) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Roma 2** in data 27 luglio 2007 al numero di registro generale 60323 e numero di registro particolare 30080 da [redacted] **nato a Pieve Torina** (MC), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Fiumicino (RM).

- **A** [redacted], nato a Pieve Torina (MC), la piena proprietà dell'immobile al NCT Foglio 166 Particella 102, soppresso e che ha determinato poi l'ente urbano alla Particella 170 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuta per atto di divisione a stralcio del Notaio Franco Bartolucci del 23 luglio 1987 repertorio n. 110144/8482 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Roma 1** in data **10 agosto 1987** al numero di registro generale **77532** e numero di registro particolare **47402** (vedi **Allegato "04"**) da [redacted] nato a Pieve Torina (MC), per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] nato a Pieve Torina (MC) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel

comune di Roma.

* * * * *

a) Incarichi 5): PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Il titolo di provenienza **ultraventennale** coincide con l'atto di divisione a stralcio del Notaio Franco Bartolucci del 23 luglio 1987 repertorio n. **110144/8482** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Roma 1** in data **10 agosto 1987** al numero di registro generale 77532 e numero di registro particolare 47402 (vedi **Allegato "04"**).

* * * * *

Incarichi 6): DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Unitamente al Custode giudiziario, in data 11 giugno 2025 si eseguiva primo tentativo di accesso ai cespiti pignorati, senza esito, ed un secondo sopralluogo con accesso in data 26 giugno 2025, giusti Verbali depositati dal Custode nel fascicolo PCT;
l'esperto con l'occasione ha compiuto i relativi rilievi per osservare le caratteristiche immobiliari interne ed esterne e lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti e impianti, effettuando i rilievi metrici e i dossier fotografici generale e di dettaglio utili a soddisfare le seguenti descrizioni.

* * *

Caratteristiche esterne

Il compendio peritale oggetto della presente relazione è costituito da una porzione del piano terra di un grazioso casale di campagna su due piani; il fabbricato si presenta in buone condizioni fatta eccezione per alcuni segni sulle pareti di umidità di risalita e infiltrazioni; esternamente appare ben curato curato.
L'immobile oggetto di perizia si trova a nord della città di Fiumicino, da cui dista circa 30 Km, completamente immerso nelle campagne dell'agro romano, in un contesto tranquillo, con poche altre abitazioni limitrofe e manufatti legati all'attività agricola.

* * *

Caratteristiche specifiche del cespite in esecuzione

Appartamento al piano terra di un piccolo casale plurifamiliare su due piani, sito nel Comune di Fiumicino (RM), in Via dell'Arrone n. 441, censito al catasto fabbricati del Comune di Fiumicino al **Foglio 166,** [redacted]. L'appartamento è composto da: ingresso,

disimpegno, due camere da letto, un bagno, una cucina con zona pranzo; completano la dotazione un piccolo locale tecnico, abusivamente collegato alla camera, e un comodo magazzino direttamente comunicante con l'ambiente zona pranzo, al quale senza titolo è stata chiusa con una tamponatura muraria la portafinestra, lasciandolo dotato della sola finestra.

Internamente l'abitazione mostra finiture datate, comunque discretamente mantenute e alcuni segni sui muri di umidità di risalita.

Descrizione dell'immobile

Unico Lotto d'asta	Censito al catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al Foglio 166, [redacted], vani 5,5 catastali. Tipologia: appartamento al piano terra, dotato di ingresso indipendente
Comune	Fiumicino (RM),
Toponomastica	Via [redacted], interno 1, piano terra
Sup. Residenziale	L'appartamento risulta composto da due comode camere da letto, un cucinotto con comoda zona pranzo, un bagno, ingresso e disimpegno, dalla zona pranzo si accede ad un'ampia stanza con destinazione magazzino (usato in modo improprio come soggiorno), completa la dotazione dell'appartamento un sottoscale. Totale superficie utile residenziale esclusi accessori -- mq 63,25
Sup. Accessoria	Sottoscale ad altezza variabile Totale superficie utile accessoria ---------- mq 3,30
	Locale Magazzino collegato alla casa Totale superficie utile accessoria ---------- mq 21,50
	Locale tecnico-ripostiglio Totale superficie utile accessoria ---------- mq 2,50
Rilievo	Elaborato fotografico allegato (vedi allegato 06)
	Planimetrie di rilievo allegata (vedi allegato 02)
Confini	Altra proprietà area esterna corrispondente [redacted]; appartamento altra proprietà corrispondente [redacted]; salvo se altri.
Dati catastali attuali	ABITAZIONE: Foglio 166, [redacted], Rendita Euro 766,94, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, in[redacted]

	[redacted], Interno 1, Piano T, FIUMICINO (RM)
Millesimo	Non esiste un condominio costituito
I.V.A. applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 633/197	Il villino quale porzione abitativa (categoria catastale A/7) risulta escluso dall'applicazione perentoria dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, come modificato dal D.L. 83/2021, in quanto non evidentemente destinati ad alloggi sociali e non sottoposti da parte … *[Versione G.D.P.R.]* ... ovvero da impresa costruttrice incaricata ad interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. c, d, f del D.P.R. 380/2001 entro od oltre i cinque anni dall'ultimazione dei lavori. Tuttavia ai sensi della predetta normativa, il proprietario dei suddetti immobili, … *[Versione G.D.P.R.]* ... ha la possibilità di esercitare l'opzione I.V.A. anche oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori se eventualmente provvede (per ratio legis) a richiederla nel corso della procedura, entro il potenziale trasferimento.

* * * * *

Incarichi 7): CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E PIGNORATO

Identificazione del bene nel pignoramento

Con riferimento al verbale di pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 in data 26/03/2025, formalità 12078, i dati catastali riportati riguardano il Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM), e sono i seguenti:

Foglio 166, [redacted]

L'identificazione catastale nel pignoramento è corretta e conforme ai dati attuali e permette l'identificazione dei beni pertanto l'Esperto, anche mediante (ma non solo) attività di accertamento sui registri immobiliari, ritiene sussista rispondenza tra la rappresentazione descrittivo-catastale attuale dei beni (quanto sufficientemente a Comune, indirizzo, civico, catasto, foglio, particella e subalterni) e quella comunque indicata nel predetto "Verbale di pignoramento" che, così trascritto, ha raggiunto lo scopo cui è destinato (art. 555, c. I, c.p.c.: "il pignoramento immobiliare si esegue mediante [...] trascrizione di un atto nel quale gli si indicano").

* * * * *

Incarichi 8): CONFORMITÀ CATASTALE

Identificazione catastale

Per la u.i.u. si riscontra, in visura e nelle planimetrie catastali, corrispondenza tra lo stato attuale con quello legittimamente approvato, eccezione fatta per alcune piccole difformità prospettiche ed interne; si rivela inoltre l'uso improprio della stanza soggiorno, legittimamente destinata a magazzino, l'argomento è trattato nel capitolo "Incarico 10". L'incongruenza della planimetria catastale non inficia la consistenza del bene, pertanto si consiglia l'aggiornamento catastale non appena sanata-ripristinata la legittimità edilizia.

* * * * *

Incarichi 9): STRUMENTO URBANISTICO

Inquadramento Urbanistico Comunale

Con riferimento al Piano Regolatore Generale (nel seguito, per brevità, P.R.G.) del Comune di Fiumicino, si rileva che l'ambito urbano in cui ricade l'immobile è distinta come zona E – sottozona E4 – Zone agricole site in aree di elevato pregio ambientale.

Tavole dei Vincoli

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale unico (per brevità, P.T.P.R.), dall'esame della Tavola A emerge che il fabbricato ricade nel Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio Naturale di Continuità; dall'esame della Tavola B ricade all'interno della fascia di rispetto delle acque pubbliche (fiume Arrone), e delle aree archeologiche con relativi vincoli di protezione del paesaggio.

Si segnalano, infine, l'assenza di vincoli di cui ai beni culturali (come da "Vincoli in Rete" del MiBACT).

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

Non applicabile al caso concreto.

* * * * *

Incarichi 10): SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Riferimento ai titoli autorizzativi

Con riferimento all'iter autorizzativo mediante il quale è stato assentito il fabbricato in cui ricade l'immobile in esame, l'Amministrazione territorialmente competente, nell'ambito dell'accesso agli

atti prot. n. 138181/2025, espletato in data 26/09/2025, ha esibito all'Esperto la seguente documentazione:

- Concessione edilizia in sanatoria **n. 250/S/2007, per "*Aumento della superficie utile e di quella non residenziale eseguita su un edificio per civile abitazione realizzato dall'ex Ente Maremma..*";** nella descrizione delle opere oggetto della concessione in sanatoria il Comune nella **concessione** si esprime per l'appunto come segue: **"*Aumento della superficie utile e di quella non residenziale eseguita su di un edifico per civile abitazione realizzato dall' ex Ente Maremma (come da grafici allegati che fanno parte integrante della presente concessione) in via Dell'Arrone n° 441 loc. Isola Sacra.*". Della stesso tenore sono le dichiarazioni contenute nel certificato di stato istruttori della pratica di condono emesso dal Comune di Fiumicino il 07/05/2007.**

Inoltre sono gli stessi proprietari originari (Sig. [redacted] con l'atto di divisione amichevole del 23/07/1987, che dichiaravano che "*la costruzione del fabbricato è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967*".

- Sul fabbricato inoltre insiste anche la Concessione edilizia in sanatoria **n. 89/S/2007,** non pertinente però all'abitazione oggetto di perizia.

All'esito di questo primo accesso lo scrivente ha poi:

- inoltrato in data 22/01/2026, con protocollo n. 13627/2026, al Comune di Fiumicino, RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA attestante la prova dell'epoca di realizzazione del fabbricato;
- sollecitato in data 23/02/2026, con protocollo n. 35200/2026, al Comune di Fiumicino, RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA attestante la prova dell'epoca di realizzazione del fabbricato;
- inoltrato presso gli archivi della ARSIAL (Ex Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco-Laziale, detta anche ex Ente Maremma) nota prot. n. 5558/2026, con richiesta chiarimenti e documentazioni circa l'origine della edificazione del fabbricato in cui ricade anche l'immobile pignorato; in data 16/03/2026 acquisita documentazione dell'assegnazione del podere (vedi **Allegato "12"**)
- inoltrata ulteriore nota di chiarimento in data 15/04/2026, prot. n. 10177 del 16/04/26 a ARSIAL per acquisire ulteriori chiarimenti e documentazioni circa l'origine della edificazione del fabbricato in cui ricade anche l'immobile pignorato (vedi **Allegato "13"**).

All'esito della documentazione raccolta anche dall'ARSIAL risulta che l'edificazione del manufatto è stato eseguito come piano di miglioramento fondiario, successivamente all'atto di assegnazione e vendita del 1954, ma sicuramente prima del 1971, come risulta dall'allegato A alla deliberazione n. 343/1971 di determinazione del prezzo di assegnazione. Nel corpo di tale determinazione n. 343/1971 si legge che "con deliberazione consiliare n. 44/C del 16 maggio 1969 (anch'essa

reperita sebbene priva dei relativi allegati e che si allega in copia) risulta che per il fondo di cui trattasi siano state eseguite opere di miglioramento fondiario a carattere poderale …"

Pertanto risulta possibile desumere che il fabbricato colonico sia stato edificato tra il 1954 ed il 1969, non essendo disponibili ulteriori elementi per accertare in modo più preciso l'epoca dell'edificazione. Come ricostruibile dagli atti acquisiti dalla ARSIAL, in un periodo ricompreso tra il 1954, anno in cui fu assegnato con atto rep. 1680 - rac. 956 del 21/05/1954, il fondo di terreno al primo assegnatario, e il 1971, anno in cui in sede di deliberazione del prezzo di assegnazione del fondo contraddistinto con il numero 668, l'Ente descriveva anche delle opere di miglioria apportate al podere, tra cui: "fabbricato colonico, cucina economica, forno, porcile pollaio, concimaia" ecc. ... dando cosi prova del loro coinvolgimento alla realizzazione del fabbricato colonico, che per consolidata esperienza raccolta, veniva realizzato pochi anni dopo l'assegnazione originaria. Sul nostro territorio infatti i casali riconducibili alla bonifica dell'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco-Laziale risalgono agli anni 1955-1960. Va chiarito che all'Ente in virtù di decreti del Presidente della Repubblica, aveva il compito di attuazione della Riforma Fondiaria, adottando quindi tutte quelle azioni ed investimenti sui fondi, trascendendo anche da altri ulteriori regolamenti.

Esistenza/inesistenza di Agibilità

Null'altri titoli autorizzativi o atti d'obbligo edilizi o provvedimenti endoprocedimentali o in autotutela sono stati esibiti all'Esperto rispetto a quanto elencato, pertanto non si rileva neanche la domanda – richiesta di agibilità ovvero la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Violazioni e/o difformità rispetto al provvedimento autorizzativo e/o alla normativa

Dal confronto dei titoli autorizzativi con il rilievo eseguito dallo scrivente si riscontra una sostanziale rispondenza, eccezione fatta per l'inclusione del locale tecnico, il piccolo volume di ripostiglio, con apertura di un collegamento diretto dalla camera da letto, e la chiusura della portafinestra del magazzino. Si consiglia di ripristinare tali difformità al fine di restituire maggiore accessibilità al magazzino con la porta dall'esterno e di evitare un collegamento interno al ripostiglio, locale tecnico, fatto su una muratura portante, restituendo quindi al muro maggiore sicurezza statica.

Costi urbanistici di sanatoria e/o ripristino

Di seguito si prevedono le procedure e i costi dello stato in pristino e sanatoria.

Per il ripristino mediante risanamento conservativo leggero è possibile impiegare una C.I.L.A. (ex art. 6 bis, del D.P.R. 380/2001) soggetta a diritti di segreteria ed istruttoria; infine bisognerà procedere con piccoli interventi mirati a ripristinare la conformità dell'abitazione con la chiusura

della portafinestra del magazzino e della porta interna tra camera e locale tecnico.
Pertanto si stimano a corpo i costi necessari ai lavori edili di ripristino e per la presentazione della planimetria catastale aggiornata.
Per detti interventi si stima un totale costi a corpo di ---------- € 7.000,00

* * * * *

Incarichi 11): STATO DI EVENTIALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Con riferimento al cespite in esecuzione non sono stati rintracciati ulteriori procedimenti giudiziari oltre a quelli già rilevati nel capitolo Incarico 3).

* * * * *

Incarichi 12): POSSESSO, DETENZIONE, OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Stato di occupazione

	Libero	Occupato da persone	Occupato da cose
"LOTTO UNICO"		Allo stato, l'immobile pignorato risulta occupato dalla [redacted] in base al titolo invocato ovvero il negozio fiduciario del 25 luglio 2007 con pagamento mensile di € 300,00 a titolo di indennità di occupazione (**vedi Allegato 15**)	X

Dello stato di occupazione e del negozio fiduciario, il Custode nominato ne ha dato una ampia descrizione nella propria relazione depositata il 20/06/2026.

* * * * *

Incarichi 13): VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Dall'esame della documentazione presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento dell'incarico, si rappresenta che:
Schema dei vincoli e/o oneri condominiale e servitù

	Esistente	Inesistente	Chiarimento
Vincolo beni culturali		X	
Vincoli Paesaggistici	X		L'immobile ricade all'interno della **fascia di protezione dei beni tutelati per legge** di cui all'art. 142, lettera **c)** e lettera **m)** del Dlgs 42/2004 e ssmmii ed inoltre viene individuato all'interno delle aree identitarie del patrimonio regionale riconosciute come "*aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie*"
Vincolo alberghiero di inalienabilità		X	
Vincolo di indivisibilità		X	
Servitù e similari	Da formalizzare sulla particella **609**		**Per accedere al bene bisogna attraversare la particella 609** del foglio 166; tale particella risulta catastalmente ancora come terreno seminativo e intestata a persone estranee all'esecuzione, ma intestatari di altri immobili raggiungibili proprio percorrendo detta particella; sul posto di fatto coincide con porzioni di corti di pertinenza di più fabbricati.
Spese condominiali		X	
Patto di Riservato Dominio	X		A seguito di verifica della documentazione contabile presente nell'archivio "Assegnatari di ARSIAL" relativamente al [redacted] sito nel Comune di Roma, **si rileva che sono state interamente pagate tutte le n. 30 annualità del prezzo di assegnazione**. Nonostante però risulti il pagamento integrale del prezzo di assegnazione, **permane ancora il vincolo di riservato dominio.** Pertanto, qualora si intenda richiedere la cancellazione di tale vincolo bisogna procedere con la relativa richiesta (vedi **Allegato "14"** completo del modulo di richiesta per la cancellazione). **STIMA DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE** Per la richiesta dello svincolo, seguendo il modello dedicato per la cancellazione, si stimano sommariamente costi per lo svincolo, comprese spese tecniche e bolli pari ad **€ 2.500,00**

Diritti demaniali, censi, livelli ed usi civici

Dall'esame della documentazione notarile, giuridica, catastale e urbanistica presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi, anche mediante ricerca non emergono, per il caso concreto, evidenze circa la presenza di diritti demaniali, censi e livelli.

Assegnazione della casa coniugale

Non applicabile al caso concreto.

* * * * *

Incarichi 14): QUOTA E DIRITTO DEL PIGNORAMENTO, DIVISIBILITÀ E LOTTI DI VENDITA

Quota e diritto di pignoramento

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1.

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

Non esistono condizioni tali da rendere economicamente vantaggiosa la divisione del bene.

* * * * *

Incarichi 15): VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

In considerazione delle caratteristiche e dell'oggettiva autonomia funzionale ed economica del cespite di cui alla presente perizia, la messa in vendita del bene pignorato non può altro che avvenire in un lotto unico.

Ovvero quella già naturalmente definita dell'appartamento. I dati catastali che identificano il lotto in vendita sono:

U. I.U. : abitazione civile, più posto auto scoperto, censita al Comune di Fiumicino, (Codice M297), Provincia di Roma.

Foglio	p.lla	Sub	Ubicazione	Zona censuaria	Cat.	cl.	Cons.	Sup.cat.escluse aree scoperte e/o totale	rendita
166	**170**	**1**	Via [redacted] Interno 1, Piano T	1	**A/2**	5	5,5 vani	mq 121	Euro 766,94

* * * * *

Incarichi 16): DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA

In ottemperanza all'art. 568 c.p.c. e al Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., l'Esperto procede alla stima del valore di mercato specificando il criterio adottato ed i relativi

adeguamenti stante il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI, per brevità) quale rinomata ma non esclusiva letteratura di riferimento.

Superficie commerciale

Il criterio di calcolo delle superfici commerciali dei cespiti pignorati è uno tra quelli indicati dal CVI. Specificatamente si è scelto il Sistema Italiano di Misurazione (SIM, per brevità) mediante il quale si determina quanto segue

Tipo superficie	Acronimo da canc.	m^2 lordi	Indice SIM	m^2 ragguagliati
area principale residenziale	AP	89,85	1,00	89,85
area accessoria: magazzino interno		26,90	0,50	13,45
area accessoria: locale tecnico - ripostiglio		4,15	0,25	1,03
area accessoria: sottoscale		3,50	0,50	1,25
Totale superficie commerciale				**105,58**

Valore ordinario di mercato

Il Regolamento 575/2013/UE definisce, all'art. 4, comma 1, punto 76), valore di mercato "*per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*".

Ai fini della stima dei cespiti di cui al presente Rapporto, l'Esperto adotta, quale criterio scientifico di valutazione, il metodo del confronto di mercato che sostanzialmente prevede la comparazione diretta dei beni oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti e/o trasferiti in un arco temporale relativamente recente.

In presenza di un mercato immobiliare caratterizzato da difficoltà di reperimento di dati veritieri di confronto, stante l'esigenza di contenere i costi di procedura, l'Esperto ha individuato un campione sufficiente e reale di compravendite, in luogo di quotazioni ottenute combinando *valori OMI* o *Borsino Immobiliare* e similari ovverosia parametri di larga massima, frutto di rilevazioni statistiche per fini fiscali e non commerciali.

L'Esperto, nel confermare che il più conveniente e miglior uso degli immobili in esame è quello già in possesso, stante le ragion pratica fissata dalla legge, procede alla formulazione del giudizio di stima applicando:

- il procedimento diretto pluriparametrico e pluriequazionale Market Comparison Approach

(MCA, per brevità);

- considerate le caratteristiche allo stato attuale rilevato;

Si ha:

Lotto	Valore unitario commerciale [€/m^2]	Consistenza calcolata	Valore complessivo [€]
Unico lotto	1.700,00	**105,58**	**179.486,00**

Detrazioni

a detrarre i costi di:

- sanatoria edilizia come precedentemente calcolati;
- cancellazione patto di riservato dominio come precedentemente calcolati;
- si ha:

Lotto	Valore unitario commerciale [€]	Consti a detrarre	Valore complessivo [€]
Unico lotto	179.486,00	7.000,00 2.500,00	**169.986,00**

che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, **al netto delle detrazioni.**

Adeguamenti, correzioni e decurtazioni

Il Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c. richiede che l'Esperto adatti il valore ordinario di mercato "*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 ... 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*".

Al riguardo vista la natura e lo stato di conservazione dell'immobile e per le specifiche caratteristiche descritte della godibilità del bene vista la diversa proprietà della corte che gira su tre lati con una inevitabile limitazioni al godimento effettivo.

Tutto quanto considerato si ritiene pertanto congrua una percentuale di decurtazione del 20%.

Lotto	Valore complessivo [€]	Coefficiente correttivo	Valore di mercato della quota in esecuzione [€]
Unico lotto	**169.986,00**	20%	**135.988,80**

Che corrisponde al più probabile valore di mercato stimato **dell'abitazione.**

* * * * *

CAP. 5 ALLEGATI

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

Allegato "01": VERBALI DI SOPRALLUOGO
Allegato "02": RILIEVO
Allegato "03": VERBALE DI PIGNORAMENTO – TRASCRIZIONE N. 10498 DEL 17/03/25
Allegato "04": TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA-ULTRAVENTENNALE
Allegato "05": TRASCRIZIONE ATTO DI ACQUISTO
Allegato "06": DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Allegato "07a": ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
Allegato "07b": STRALCIO MAPPA CATASTALE CON SCHEMA PLANIMETRICO
Allegato "08": VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE
Allegato "09": COPIA RELAZIONE VERSIONE PRIVACY
Allegato "10": TITOLI EDILIZI
Allegato "11": DESCRIZIONE SUCCINTA
Allegato "12": RISCONTRO ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI ARCHIVI DI ARSIAL
Allegato "13": NOTA DELL'ARSIAL PROT N. 11100/2026 D3EL 29/04/2026
Allegato "14": NOTA DELL'ARSIAL PROT N. 18170/2026 D3EL 28/07/2026
Allegato "15": NEGOZIO FIDUCIARIO E OCCUPAZIONE DEL BENE

* * * * *

Cerveteri, lì 09/09/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Angelo RUSSO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto N. 1: Particolare del fabbricato colonico verso lo spigolo di sud-ovest, visto dalla **particella 609**, esclusa dal pignoramento perchè intestata a persona estranea alla procedura.



Foto N. 2: Particolare del fabbricato colonico verso il prospetto nord, visto dalla **particella 609**, esclusa dal pignoramento; a destra si vede l'attuale ingresso che avviene dalla strada attraverso la particella 609.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto N. 3: Particolare della zona cucina



Foto N. 4: Particolare della zona cucina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto N. 5: il locale magazzino utilizzato impropriamente come zona soggiorno



Foto N. 6: particolare del locale magazzino utilizzato impropriamente come zona soggiorno, verso il collegamento con la zona pranzo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto N. 7: particolare del bagno



Foto N. 8: Particolare dal del bagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

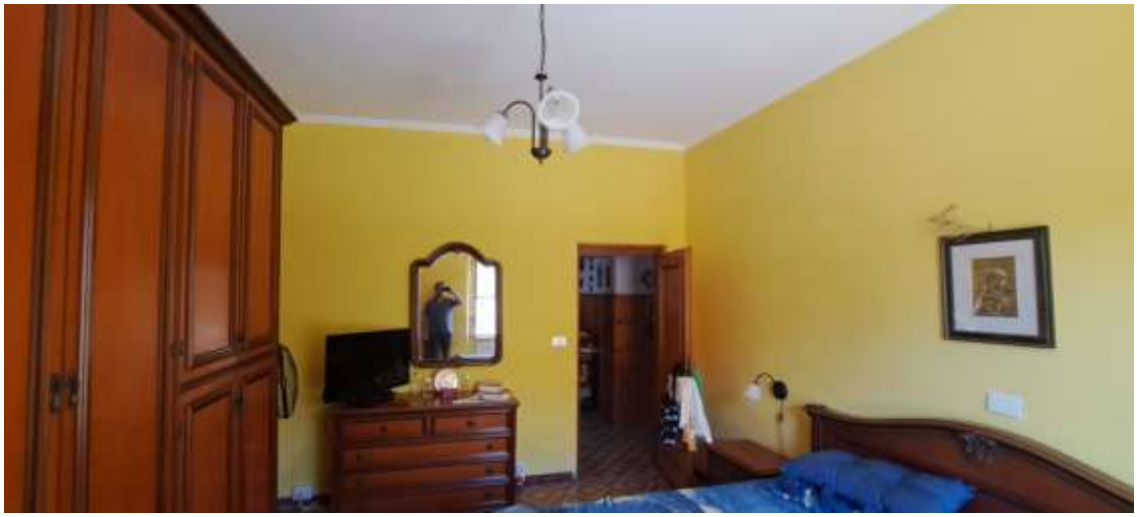


Foto N. 9: camera da letto



Foto N. 10: Particolare dell'altra camera da letto