

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esecuzioni Immobiliari –RGE 316/17 – Dott.ssa Dominici-

### Istanza al GE

Ecc.mo Giudice,

con ordinanza dell'08.11.2019, l'intestato Tribunale ha disposto la vendita dell'immobile meglio identificato nella perizia di stima a firma del Geom. Elena De Paolis e nominato lo scrivente delegato alle operazioni relative.

Ebbene, in sede di redazione dell'avviso di vendita e, segnatamente, nello svolgimento delle propedeutiche attività di verifica, effettuate visure aggiornate dell'immobile pignorato, sono emerse le discrasie che di seguito si vanno ad indicare.

Il compendio immobiliare staggito viene così descritto: appartamento facente parte di una maggiore consistenza con complessivi 4 alloggi di cui due al piano terra e due al piano primo. Primo piano costituito da ingresso, soggiorno e angolo cottura (open space), corridoio n. 2, camere da letto n. 1 bagno balcone. Piano lavatoio costituito da n. 1 locale e terrazzo a livello.

A pagina 1 della perizia di stima il compendio immobiliare staggito viene identificato catastalmente come segue: immobile sito in Fiumicino, via della Foce Micina 133 piano 1° int. 3 **foglio 741 particella 42 sub 4** categoria A/7 classe 3 di vani 4 superficie totale mq. 79,00 **piano primo e secondo** Rendita Catastale Euro 475,14 (appartamento) e **foglio 741 part. 41 sub 506** categoria C/2 classe 3 mq. 4,00 Rendita Catastale 10,95 (piano lavatoio).

Nel corpo della CTU, il geometra De Paolis, rilevato che l'appartamento con la sovrastante soffitta risultava accatastato al foglio 741 particelle 42 sub 4 del Comune di Fiumicino mentre il locale lavatoio e la terrazza, sebbene sovrastanti, erano accatastati al foglio 741 particella 41 sub 506, che dall'estratto di mappa si evince che nel foglio 741 non è presente la particella 42 e che tutto il fabbricato risulta graficamente essere ricompreso nella particella 41 - previa autorizzazione del GE, ha effettuato "rettifica in allineamento" (modifica identificativo particella, da 42 a 41- foglio 741 - per allineamento al fabbricato - cfr all. 4 perizia di stima).

A pagina 9 della consulenza è scritto che "*attualmente - ovvero, come verosimile, alla data del 17.04.2019 (data di stesura della relazione) - l'immobile oggetto di perizia ha la seguente identificazione catastale: Fiumicino via della Foce Micina 133 piano 1° int. 3 **foglio 741 particella 41 sub 4** categoria A/7 classe 3 di vani 4 superficie totale mq. 89,00 **piano primo e secondo** Rendita Catastale Euro 475,14 e **foglio 741 part. 41 sub 506** categoria C/2 classe 3 mq. 4,00 Rendita Catastale 10,95".*

Alla data odierna, tuttavia, l'identificazione catastale dell'immobile risulta in realtà differente da quanto indicato dal CTU, ovvero la seguente: porzione immobiliare sita in Fiumicino, via della Foce Micina 133 **p. 1 foglio 741 particella 41 sub 508** categoria A/2 classe 2 di vani 3,5 superficie totale mq. 81,00 Rendita Catastale Euro 451,90 (l'appartamento) via della Foce Micina 133 **p. 2 foglio 741 part. 41 sub 509** categoria C/2 classe 3 mq. 4,00 Rendita Catastale 10,95 (il piano lavatoio).

Effettuate ulteriori verifiche è emerso che, in ragione della rettifica per allineamento effettuata dal CTU e di cui si è detto, i dati identificativi dell'appartamento con sovrastante soffitta sono così variati: foglio 741 particella 41 sub 507 categoria A/7 classe 3 di vani 4 superficie totale mq. 89,00 rendita catastale € 475,14 via della Foce Micina 133, piano primo e secondo. Sono, invece, rimasti immutati quelli relativi al locale lavatoio con annesso terrazzo (foglio 741 part. 41 sub 506 categoria C/2 classe 3 mq. 4,00 Rendita Catastale 10,95", via della Foce Micina n. 133 piano secondo).

Successivamente è intervenuta una ulteriore variazione catastale che è consistita nella soppressione dei subalterni 506 e 507 e nella costituzione dei subalterni 508 e 509. Il tutto, come si evince dalla documentazione allegata (doc. 1), in ragione della divisione del piano primo (abitazione) dal piano secondo (soffitta) e della diversa distribuzione degli spazi interni del locale lavatoio. A seguito di tale variazione è cambiata anche la consistenza delle due porzioni immobiliari (da 4 a 3,5 vani l'appartamento; da 4 mq a 9 mq il piano lavatoio) oltre che la categoria catastale della porzione immobiliare al primo piano (da A/7 a A/2).

Alla luce di quanto rappresentato si chiede di conoscere le determinazioni del GE al riguardo, ovvero **se sia intenzione della SV autorizzare lo scrivente a mettere in vendita il compendio immobiliare staggito come attualmente identificato** e, quindi, così descrivendolo nel relativo avviso di vendita "porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Fiumicino, via della Foce Micina n. 133 e, più precisamente, **appartamento posto al primo piano** composto da ingresso, soggiorno e angolo cottura, corridoio, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno ed annesso balcone a livello censito al Catasto Fabbricati del ridetto Comune **al foglio 741 particella 41 sub 508** categoria A/2 classe 2 di vani 3,5 superficie totale mq. 81,00 Rendita Catastale Euro 451,90 e **locale lavatoio posto al secondo piano** con annesso terrazzo a livello censito al Catasto Fabbricati del ridetto Comune **al foglio 741 part. 41 sub 509** categoria C/2 classe 3 mq. 4,00 Rendita Catastale 10,95; **ovvero se l'Ecc.mo GE intenda incaricare il CTU di integrare la perizia di stima in atti, descrivendo il compendio immobiliare pignorato nella sua attuale consistenza e come attualmente identificato in catasto, specificando se le variazioni catastali in parola abbiano peraltro inciso sul valore di stima dello stesso.**

Si allega documentazione catastale citata.

Cerveteri, 2 dicembre 2020.

Il custode

Dott. Vittorio Gialanella



Ufficio Provinciale  
di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/10/2020

Orat: 8.01.34

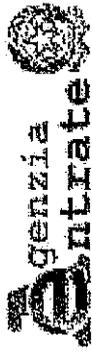
pag: 1 di 1

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di FIUMICINO (Codice: MIGC)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: RM0359862		
Codice di Riscontro: 0002A3A60	Unità a destinazione ordinaria n.: 2	Unità in variazione n.: -
Operatore: BLLMRC	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 2
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: 2
	Motivo della variazione: DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		741	41	507								
2	S		741	41	506								
3	C		741	41	508	VIA DELLA FOCE MICINA n. 133, p. 1	002	A02	02	3,5	81	451,90	
4	C		741	41	509	VIA DELLA FOCE MICINA n. 133, p. 2	002	C02	03	9	18	24,63	



Ufficio Provinciale  
di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 28/10/2020

Ora: 8.01.34

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di FIUMICINO (Codice: M1GC)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: RM0359862		
Codice di Riscontro: 0002A3A60	Unità a destinazione ordinaria n.: 2	Unità in variazione n.: -
Operatore: BLLMRC	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 2
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: 2
Motivo della variazione: DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI		

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	S		741	41	507								
2	S		741	41	506								
3	C		741	41	508	VIA DELLA FOCE MICINA n. 133, P. 1	002	A02	02	3,5	81	451,90	
4	C		741	41	509	VIA DELLA FOCE MICINA n. 133, P. 2	002	C02	03	9	18	24,63	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 104249/2020

Importo della liquidazione: Euro 100,00

Data: 28/10/2020

Protocollo accettazione n.: RM0359862/2020

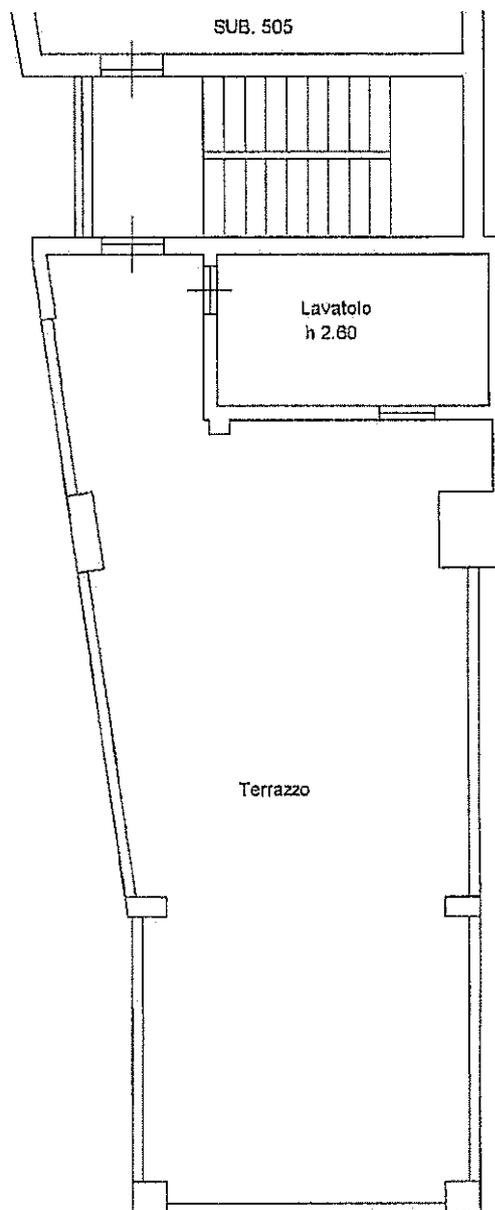
L'incaricato

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Fiumicino	
Via Della Foce Micina civ. 133	
Identificativi Catastali:	Compilata da: De Paolis Elena
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 741	Prov. Roma N. 3861
Particella: 41	
Subalterno: 509	

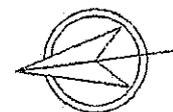
Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:100

PIANO SECONDO  
LAVATOIO  
H 2.60



DISTACCO SU PART. 690

Nord



DISTACCO SU PART. 689

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

<b>Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652</b>							
Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	2
		speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2
Causali: divisione, diversa distribuzione degli spazi interni							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 19/10/2020							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

<b>Quadro U   Unita' Immobiliari</b>																	
<b>Riferimenti Catastali</b>					<b>Utilita' Comuni Censibili</b>					<b>Dati di Classamento Proposti</b>							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl.	Cons. Scala	Superf. cat. Interno	Rendita € Lotto	1N/2N	Plan. Edificio
1		S		741	41 507												
2		S		741	41 506												
3		C		741	41 508					002	A/2	2	3,5	81	451,90	SI	SI
	via della foce micina			133							1			4			
4		C		741	41 509					002	C/2	3	9	18	24,63	SI	SI
	via della foce micina			133							2						

<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b>
divisione del piano primo abitazione dal piano secondo soffitta lavatoio diversa distribuzione degli spazi interni della soffitta- il sub 506 viene soppresso in quanto duplicato ora del piano secondo del ex sub 507 e duplicato dell'attuale sub 509

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
quale soggetto obbligato, residente in <b>FIUMICINO (RM) - VIA DELLA FOCE MICINA n. 00133 c.a.p. 00054</b>
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: <b>Geom. DE PAOLIS ELENA</b>
<b>ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 3861</b>
Codice Fiscale: <b>DPLLNE49H41C773D</b>

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### *Il Giudice dell'esecuzione*

**Letta** la relazione del custode delegato depositata in data 02.12.2020;

**rilevato** che il custode chiede l'autorizzazione a mettere in vendita il compendio immobiliare pignorato con indicazione degli attuali estremi catastati di identificazione, risultanti a seguito di modifiche operate d'ufficio (anche a seguito della rettifica di allineamento richiesta dall'esperto stimatore);

**ritenuto** che, avendo il custode delegato dato compiutamente atto nella suddetta relazione delle ragioni per cui gli estremi catastali attuali non corrispondano a quelli indicati nell'atto di pignoramento, non si rende necessaria un'integrazione delle perizie di stima; e che lo stesso può senz'altro mettere in vendita gli immobili con la descrizione attuale, rinviando nell'avviso di vendita alla sua relazione in data 02.12.2020 quanto a tale attuale descrizione;

**considerato** che nel decreto di trasferimento sarà necessario indicare per ogni particella a seguito di quali atti (con indicazione della data di variazione di ufficio) si pervenga da quella originariamente pignorata a quella alienata coattivamente, al fine di evitare problemi in sede di trascrizione dello stesso e realizzare la continuità delle trascrizioni;

#### **autorizza**

il professionista delegato a mettere in vendita il compendio immobiliare pignorato con indicazione degli attuali estremi catastati di identificazione, risultanti a seguito di modifiche operate d'ufficio (anche a seguito della rettifica di allineamento richiesta dall'esperto stimatore).

Civitavecchia, 04/12/2020

*Mario Montanaro*