

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 187/2022

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. SA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: GEOM. GIUSEPPE BRAVI

CUSTODE: DOTT. DARIO DI VAIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a



marginare. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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



B) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

C) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) *accerti se l'immobile è libero o occupato;*

B) *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

C) *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

D) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

E) *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.*

7. Identificazione dei lotti

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

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

8. Stima

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



Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO ESTIMATORE, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. emesso dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, in data 14/12/2022, avendo provveduto alle indagini ed accertamenti inerenti i quesiti di cui sopra, procede all'espletamento dell'incarico redigendo la presente relazione peritale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE | | | | |
|--------------------------------|----------------------|------------|--|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ | DATA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA | Giuramento | 29/12/2022 | Accettazione incarico esperto estimatore eseguito attraverso canale telematico | |
| | Fascicolo telematico | 30/12/2022 | Prelevata documentazione attraverso portale PST Giustizia | |
| | Deposito perizia | | | |



| | | | | |
|------------------------------|--|---|---|-------------------------|
| GEOWEB (Telematico) | Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali | 08/01/2023 | N.C.E.U. <i>Visura storica degli immobili pignorati di cui al foglio 310 del Comune di Fiumicino, particelle 414 sub. 2, sub. 3, sub.4, Elaborato planimetrico particella 414</i> | |
| AGENZIA DELLE ENTRATE | Ufficio Provinciale di Roma – TERRITORIO | 05/02/2023 Prot. 07/02/2023 nr. 29000 | Istanza rettifica e aggiornamento dati catastali relativi agli immobili pignorati, allineamento planimetrie come indicato nelle Visure, correzione e rettifica intestazione | |
| | Ufficio Provinciale di Roma – TERRITORIO | 13/03/2023 prot. Nr. 61181 | SOLLECITO ISTANZA DI RETTIFICA | |
| GEOWEB | (Inquadramento Territoriale) | 08/01/2023 | <i>Localizzazione Immobile Via Vittorio Gauthier, 20 Frazione di Aranova</i> | |
| REGIONE LAZIO | <i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i> | 08/01/2023 | <i>P.T.P.R. TAV. A23 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI -</i> | |
| | | | <i>TAV. B23 Beni Paesaggistici, AREE URBANIZZATE DL P.T.P.R.</i> | |
| ACCESSO AGLI ATTI | | | | |
| UFFICI | UFFICIO/ATTIVITÀ | ESITO | | Allegato (Eventuale) |
| <i>(COMUNE DI FIUMICINO)</i> | Urbanistica 06/02/2023 | <i>UFFICIO CONDONI Concessione a Sanatoria n° 491/S/04 relativa alle opere per la realizzazione di un edificio per civile abitazione di tipo unifamiliare con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terreno in Vi Gauthier, 20 Località Aranova</i> | | |
| UNIV. AGRARIA | | | | |
| AGENZIA ENTRATE | Catasto | <i>N.C.E.U. Visura Storica immobili pignorati individuati al foglio 310 del Comune di Fiumicino particelle 414 sub. 2, 414 sub. 3 e 414 sub. 4</i> | | |
| | Pubblicità Immobiliare | | | |
| | Locazioni | | | |
| ANAGRAFE | 26/01/2023 | <i>Certificato di Stato di Famiglia _____ nato _____ c.f. _____, _____ nata a Roma il _____ c.f. _____</i> | | |
| | Atto Ultraventennale | In merito all'atto ultraventennale si riprende quanto indicato nella relazione Notarile del Notaio Dr. Tommaso Gherardi, depositata agli atti dove si evince che l'acquisto del terreno a rogito del Dr. Achille De Martino, Notaio in Roma in data 07/11/1975 rep. N° 46263/7959, registrato a Roma in data 19/12/1975 al n° 3684, trascritto a Roma in data 24/11/1975 R.P. 28905, da considerare secondo | | |



| | | le precisazioni dello stesso Notaio, in "regime di comunione legale" (riferimento relazione Notarile depositata agli atti) | |
|---|-----------------------------------|--|---|
| DATI DI INTERESSE | | | |
| RIUNIONI/INCONTRI | MOTIVO | DATA/ORA | ESITO |
| COMUNE DI FIUMICINO (LOCALITA' ARANOVA) | Accesso | 20/01/2023 ore 16,00 | Unitamente al Custode Giudiziario Dott. Dario Di Vaia, il sottoscritto, recatosi in Via Gauthier, 20 ha provveduto alla ripresa delle operazioni di rilievo rinviate alla precedente convocazione del 13/01/2023, nell'occasione alla presenza degli esecutati _____ e _____ si è eseguito il rilievo e alla ripresa di alcune fotografie che riportassero lo stato dei luoghi. |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza | 18/04/2023 ore 10,30 | |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | (Tipo Deposito telematico) | | Si |
| CASI DI OPPONIBILITA' | Contratti di locazione | | No |
| | Assegnazione della casa coniugale | | No |

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

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

Quesito 1.A)

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

| | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza (d1 e d2) |
|---|------------------|---------------|----------------------|--|
| Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1 | | | | |
| Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2 | SI | 30/12/2022 | Presente agli atti | I dati catastali e storici sono riportati nella relazione notarile |
| Segnalazioni al Giudice: | | | | |

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

dall'esame di quanto contenuto nelle RELAZIONI NOTARILI SOSTITUTIVE ESEGUITE dal Notaio Dr. Tommaso Gherardi distretto notarile di Bologna, contenute agli atti, il sottoscritto procede alla elencazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli



IPOTECHE:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2, in data 06/04/2004 al n° 17766 RG ed al n° 3807 RP, per € 225.000,00 a garanzia di mutuo di € 150.000,00 durata anni 20, in forza del contratto di mutuo, stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Claudio Cerini di Roma in data 05/04/2004 rep. 195012/51102 a favore di _____ con sede in Bergamo, C.F. _____, con domicilio eletto in Roma, Via dei Crociferi n° 44, a carico di _____ nato a Roma il _____, C.F. _____ per la quota 1/1 di proprietà gravante sui beni individuati al foglio 310 del Comune di Fiumicino particelle 414 sub. 2, 414 sub. 3 e 414 sub. 4.

PIGNORAMENTI:

- **PIGNORAMENTO DI IMMOBILI** trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 03/11/2016 **RG 50084 RP 34255** in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Civitavecchia (RM) in data 21/09/2016 rep. 3672 a favore di _____ con sede in Bologna CF _____ a carico di _____ nato a Roma il 10/02/1943, C.F. _____ per la quota 1/1 di proprietà gravante sui beni individuati al foglio 310 del Comune di Fiumicino particelle 414 sub. 2, 414 sub. 3 e 414 sub. 4.
- **PIGNORAMENTO DI IMMOBILI** trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 06/10/2022 **RG 55678 RP 39806** in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Civitavecchia (RM) in data 08/08/2022 rep. 2735 a favore di _____ con sede in Bologna CF _____ a carico di _____, nato a Roma il 10/02/1943, C.F. _____ per la quota 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e _____, nata a Roma il 10/11/1950, C.F. _____, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale gravante sui beni individuati al foglio 310 del Comune di Fiumicino particelle 414 sub. 2, 414 sub. 3 e 414 sub. 4.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

| PROPRIETÀ | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|------------------|---|
| Esecutato: _____ | SI rif. Relazione Notarile depositata agli atti |

PROVENIENZA (1. F): ANTERIORMENTE AL VENTENNIO si riporta dalla Certificazione:

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto appartenevano a _____ nato a Roma, il _____ coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, per acquisto del terreno con atto a rogito Dr. Achille De



Martino, Notaio in Roma in data 07/11/1975 rep. 46263/7959, registrato a Roma in data 19/11/1975 al nr. 3684, trascritto a Roma in data 24/11/1975 nr. 28905 reg. part. PRECISAZIONI: Il Sig. _____ è risultato aver contratto matrimonio in data 14/10/1970 con la Signora _____ in epoca antecedente all'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia (20/09/1975); le famiglie costituite prima del 20/09/1975 venivano assoggettate al regime di comunione legale dei beni, per gli acquisti successivi a tale data, salvo volontà contraria di uno dei coniugi. Dall'estratto per riassunto di matrimonio del Sig. _____ non risulta alcuna annotazione a margine. Per questi motivi si evince che i beni in oggetto risultano essere di proprietà dei Signori _____ e _____ in ragione di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in quanto acquistati in data successiva all'entrata in vigore del diritto di famiglia.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: coniugati

-e2 – Certificato di matrimonio: precisazioni Certificato Notarile agli atti

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il corpo di fabbrica che comprende gli immobili oggetto della procedura è costituito da un edificio isolato, dove sono presenti due unità abitative, un'autorimessa ed una cantina a cui si accede dall'area cortilizia. L'edificio, nel complesso si sviluppa su due piani fuori terra, ed una piccola parte interrata, realizzato con struttura in muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto con manto di tegole in laterizio, pareti esterne, rifinite da intonaco prive di tinteggiatura a cui fa eccezione la parte occupata dal portico. Il compendio interessato dalla presente procedura riguarda esclusivamente i locali posti al piano terra del fabbricato, si rende necessario far rilevare che l'accesso al piano primo ricade sulla particella nella 1209 (non oggetto della procedura) posta a confine della particella 414 area di corte degli immobili pignorati

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

| | | |
|----------------|--|----------------------|
| Immobile UNICO | Tipo : Appartamento posto al piano terra del fabbricato principale | |
| COMUNE | FIUMICINO (Loc. Aranova) | |
| VIA / CIVICO | Via Vittorio Gauthier, 20 | |
| | PIANO TERRA | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | SUPERF. CALPESTABILE |



| | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|------------|
| | Ingresso | | mq | 5,56 | | | | |
| | Corridoio | | mq | 5,15 | | | | |
| | Bagno | | mq | 5,95 | | | | |
| | Soggiorno | | mq | 18,99 | | | | |
| | Open Space | | mq | 29,50 | | | | |
| | Letto | | mq | 13,71 | | | | |
| | Letto | | mq | 17,09 | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | | mq | 117,25 | | | | |
| | SUPERFICI ACCESSORIE | | | | | | | |
| | Portico | | mq | 14,26 | | | | |
| | Balcone | | mq | 1,99 | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | | mq | 16,25 | | | | |
| *alcune superfici sono state individuate graficamente | | | | | | | | |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | | ALLEGATA | | | | | |
| CONFINI | | | | | | | | |
| Unità di cui al Sub. 3, corte comune | | | | | | | | |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |
| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| 310 | 414 | 2 | 1 | A/7 | 5 | Vani 7 | Totale: mq 152 | € 1.229,17 |
| Indirizzo: Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | | |
| <p>CARATTERISTICHE INTERNE:</p> <p>l'appartamento, si compone di ingresso e disimpegno da cui si accede alla zona giorno ed alle camere. Nella zona giorno troviamo complessivamente quattro locali comunicanti tra di loro tra cui si distingue l'angolo cottura, la sala da pranzo, il soggiorno e sul lato opposto un ampio salone, la zona notte, è costituita da due camere da letto. Dal disimpegno posto nella zona centrale si ha accesso al bagno. Completano l'appartamento il portico ed un piccolo balcone posti sul fronte del fabbricato. Le finiture interne sono di tipo economico, costituite da pavimenti eseguiti per la maggior parte con piastrelle in graniglia di marmo, nel portico e nel salone risultano essere stati eseguiti pavimenti con piastrelle gres porcellanato. Le pareti del bagno e della cucina risultano essere rivestite con piastrelle in gres di varie tipologie. La finitura delle pareti in genere risulta essere stata eseguita con intonaco e tinteggiatura del tipo semilavabile con colori chiari. Il bagno è dotato di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco, rubinetteria cromata con dispositivo di comando a leva. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e serrande avvolgibili in P.V.C, porte interne in legno del tipo pantografato con specchiature bugnate. L'immobile è dotato dell'impianto, elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento posti sotto traccia, elementi radianti in ghisa, impianto di produzione di acqua calda sanitaria, con rete di distribuzione e unità centrale esterna. L'immobile sviluppa nel suo insieme una superficie utile di mq 117,25 a cui si aggiungono mq 14,26 del portico e mq 1,99 del balcone. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel</p> | | | | | | | | |



suo complesso buono.

| | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|----------|
| Immobile UNICO | Tipo : Garage posto al piano terra del fabbricato principale | | | | | | | |
| COMUNE | FIUMICINO (Loc. Aranova) | | | | | | | |
| VIA / CIVICO | Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | |
| | PIANO TERRA | | | | | | | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | | | | | | SUPERF. CALPESTABILE | |
| | Locale unico | | | | | | mq | 49,95 |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | | | | | mq | 49,95 | |
| *alcune superfici sono state individuate graficamente | | | | | | | | |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | | | | | ALLEGATA | | |
| CONFINI | | | | | | | | |
| Unità di cui al Sub. 2, corte comune | | | | | | | | |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |
| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| 310 | 414 | 3 | 1 | C/6 | 12 | Mq 51 | Totale: mq 61 | € 205,45 |
| Indirizzo: Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE INTERNE: | | | | | | | | |
| <p>Il garage è costituito da un unico ambiente, con due lati posti in aderenza all'appartamento, le finiture interne sono rappresentate da pavimento in cemento, pareti con intonaco privo di tinteggiatura, infissi in ferro con porta carrabile in lamiera zincata ed apertura ad anta. Il locale risulta comunicante con l'appartamento attraverso una porta interna posta in fondo alla muratura di divisione. Sviluppa singolarmente una superficie utile di mq. 49,95</p> | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|----------|----------------------|-------|
| Immobile UNICO | Tipo : Cantina posta al piano seminterrato | | | | | | | |
| COMUNE | FIUMICINO (Loc. Aranova) | | | | | | | |
| VIA / CIVICO | Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | | | | | | SUPERF. CALPESTABILE | |
| | Locale principale | | | | | | mq | 19,00 |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | | | | | mq | 19,00 | |
| *alcune superfici sono state individuate graficamente | | | | | | | | |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | | | | | ALLEGATA | | |
| CONFINI | | | | | | | | |
| Unità di cui al Sub. 3, corte comune | | | | | | | | |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |



| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
|--|-------|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|---------|
| 310 | 414 | 4 | 1 | C/2 | 10 | mq 21 | Totale: mq 34 | € 98,69 |
| Indirizzo: Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE INTERNE: la cantina è composto da un unico locale posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso indipendente attraverso il cortile, occupa solo parzialmente la sagoma della struttura in particolare, oltre alla parte sporgente occupa l'area di proiezione del soggiorno, sviluppa nel complesso una superficie di mq. 19,00. | | | | | | | | |

Quesito 2.B)

| |
|---|
| Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte |
| Vendita del compendio peritale non soggetta ad I.V.A. |

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

| |
|---|
| <p>Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento</p> <p><i>il Compendio oggetto della procedura risulta censito:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– <u>APPARTAMENTO</u> Foglio 310, Catasto Fabbricati, del Comune di Fiumicino, particella 414 subalterno 2, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 7, Superficie Catastale mq. 152, rendita catastale 1.229,17, Via Vittorio Gauthier, 20, piano T;– <u>GARAGE</u> Foglio 310, Catasto Fabbricati, del Comune di Fiumicino, particella 414 subalterno 3, categoria C/6, classe 12, consistenza mq 51, superficie catastale mq 61, rendita catastale 205,45, Via Vittorio Gauthier, 20, piano T;– <u>CANTINOLA</u> Foglio 310, Catasto Fabbricati, del Comune di Fiumicino, particella 414 subalterno 4, categoria C/2, classe 10, consistenza mq 21, superficie catastale mq 34, rendita catastale 98,69, Via Vittorio Gauthier, 20, piano S/1; |
|---|

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

| |
|--|
| <p>Dalla situazione rinvenuta in occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 20/01/2023, si è potuto verificare la mancata corrispondenza planimetrica rispetto a quanto contenuto in precedenza presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio per il Territorio della Provincia di Roma, a tale proposito si è preso in considerazione il fatto che dalle Visure Storiche relative alle singole Unità Immobiliari non sono emerse variazioni recenti. La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, identifica gli immobili in modo da essere chiaramente individuati. Necessita precisare che allo stato attuale i beni oggetto della procedura, nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, per i quali il sottoscritto, come indicato in precedenza ha inoltrato istanza per la rettifica ed il ripristino dei dati catastali in data 07/02/2023 prot. nr. 29000 dell'Ufficio Provinciale di Roma, non risulta ancora evasa. (All. 6) successivamente in data 13/03/2023 l'istanza è sollecitata.</p> |
|--|

Quesito 3.B)



Aggiornamento del catasto

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo precedente, l'aggiornamento della rappresentazione catastale dei beni, in quanto risultante priva di titoli abilitativi, si rimanda alla definizione delle pratiche edilizie.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

ESTRATTO DI MAPPA

VISURE STORICHE

PLANIMETRIE CATASTALI : allo stato attuale non risultano associate alla proprietà degli esecutati, per i quali si è inoltrata Istanza di rettifica e ripristino dati catastali (all. 6)

ELABOTATO PLANIMETRICO

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: l'area su cui sorge il fabbricato che ricomprende i beni pignorati ricade nel P.R.G. del Comune di Fiumicino Zona B3a – ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO AD ATTUAZIONE INDIRECTA APPARTENENTI A NUCLEI URBANI CONSOLIDATI E GIA' SOTTOSPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo.

Quesito 4.B) - CDU

*Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):
gli immobili pignorati risultano costituiti unicamente da fabbricati*

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: in base a quanto rinvenuto presso gli archivi del Comune di Fiumicino, il compendio di cui alla presente procedura è risultato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA. Il titolo, abilitativo, rilasciato dal Comune di Fiumicino, in data 19/08/2004, n° 491/S/04 a seguito della richiesta di sanatoria protocollo n° 25774 dall'esecutato, riguarda edificio per civile abitazione posto al piano terra della particella 414 con garage e annessa cantina al piano seminterrato.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Richiesta Agibilità non presente

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi: le difformità riscontrate in occasione dell'accesso eseguito in data 20/01/2023 risultano costituite dalla diversa rappresentazione planimetrica con riduzione della superficie calpestabile attraverso la prestazione di SCIA postuma per cui si prevede una spesa di € 2.500,00, il manufatto presente all'interno dell'area cortilizia dovrà essere oggetto di rimozione per cui si prevede una spesa di € 1.500,00.



5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

| | Esistente | Non esistente |
|---|-----------|---------------|
| <i>Vincolo artistico:</i> | | X |
| <i>Vincolo storico:</i> | | X |
| <i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i> | | X |
| <i>Vincolo di indivisibilità:</i> | | X |

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

non risulta essere costituito alcun condominio

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Il terreno su cui sorge il fabbricato che ricomprende i beni oggetto del pignoramento, non risulta gravato da usi civici, in merito alla situazione attuale ci si rifà a quanto contenuto nel Verbale della Conferenza di servizi per l'accertamento del Gravame Degli Usi Civici nel territorio del Comune di Fiumicino prot. 32217 del 29/05/2003 dove si evince che nell'ambito del territorio di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

| | Libero | Occupato |
|--|--------|--|
| | | Allo stato attuale l'insieme dei beni risultano occupati dagli esecutati |

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

| Immobile | Intestatario risultante attualmente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione del pignoramento |
|---|---|---------------------------------|--|
| <i>Beni siti nel Comune di Fiumicino Loc. Aranova distinti al Foglio 310 Particella 414 sub. 2, sub. 3 e sub. 4</i> | _____, nato a Roma il _____ per la quota 1/1 | Costituzione | PIGNORAMENTO DI IMMOBILI trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 06/10/2022 RG 55678 RP 39806 |

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

Descrizione: *non presenti*

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale



| |
|--|
| Descrizione: non si presenta tale situazione |
| Opponibilità – |

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

| Notifica atto di pignoramento: | | | |
|--|---|-------|---|
| Immobile | Intestatario/Destinatario | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà |
| Comune di Fiumicino Loc. Aranova distinti al Foglio 310 Particella 414 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 | _____, nato a Roma il _____, C.F. _____ per la quota 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e _____, nata a Roma il _____, C.F. _____, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale | 1/2 | acquisto del terreno con atto a rogito Dr. Achille De Martino, Notaio in Roma in data 07/11/1975 rep. 46263/7959, registrato a Roma in data 19/11/1975 al nr. 3684, trascritto a Roma in data 24/11/1975 nr. 28905 reg. part. |

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

| |
|---|
| <p>- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u></p> <p>Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il sottoscritto CTU considera che, allo stato attuale l'immobile non presenta caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda divisibilità, individua pertanto un solo lotto da porre a base d'asta.</p> |
|---|

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

| |
|--|
| <p>LOTTO UNICO</p> <p>Quota pari ad 1/1 degli immobili Comune di Fiumicino Loc. Aranova distinti al Foglio 310 Particella 414 sub. 2, sub. 3 e sub. 4</p> |
|--|

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il metodo



diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà. Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite primo semestre 2022. La valutazione, ottenuta dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell'effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 0,90 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine.

- Superficie commerciale

| LOTTO UNICO | | Sup. lorda (mq) | Ragguagliamento (DPRn138/1998) | | Sup. ragguagliata |
|---|-------------|------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Foglio 310 particelle 414 sub.2-sub-3 e sub. 4 | | | | | |
| Piano Terra P. 414 sub. 2 | | mq 144,83 | 100% muri perimetrali | 50% muri confinanti | mq 144,83 |
| Portico | | mq 14,26 | Coeff. Dest. | 30% | mq 4,28 |
| Balcone | | mq 1,99 | | 25% | mq 0,50 |
| | | | Superficie commerciale | | mq 149,91 |
| Accessori | | | | | |
| Garage P. 414 sub. 3 | | mq 58,77 | 100% della superficie | | mq 58,77 |
| Cantinola P. 414 sub. 4 | | mq 26,70*0,60* | 60% della superficie | | mq 9,61 |
| | | | Superficie commerciale | | mq 68,38 |
| * coefficiente di piano | | | | | |
| - Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato - | | | | | |
| <i>Stima sintetica comparativa</i> | | | | | |
| Tipologia immobile | | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | | Prezzo unitari con arrotondamenti |
| Residenziale | Val. locali | Min. 1400 ÷ Max. 3200 | €/mq 2.300,00 | | €/mq 2.260,00 |
| | OMI | Min. 1850 ÷ Max. 2600 | €/mq 2.225,00 | | |
| Non Residenziale locali accessori | Val. locali | * | | | |
| | OMI | Min. 800 ÷ Max. 1200 | €/mq 1.000,00 | | €/mq 1.000,00 |
| * la ricerca effettuata dal sottoscritto per l'individuazione di quello che avrebbe rappresentato il parametro del valore sul libero mercato, non ha dato risultati tali, data la scarsità di elementi reperiti attraverso, le strutture che operano nel settore immobiliare. | | | | | |



| | | | |
|---|--------------------------------|----------|------------------------------|
| - Adeguamenti e correzione del valore di mercato - | | | |
| <i>Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato</i> | | | |
| Residenziale | € 2.260,00 x 0,80 = € 1.808,00 | | |
| Non Residenziale | € 1.000,00 x 0,60 = € 600,00 | | |
| -Valore di mercato compendio pignorato - | | | |
| Bene | Mq | €/mq | Valore di mercato |
| <i>LOTTO UNICO</i> | | | |
| <i>Residenziale</i> | 149,91 | 1.808,00 | € 271.037,28 |
| <i>Non Residenziale</i> | 68,38 | 600,00 | € 41.028,00 |
| Valore di Mercato | | | € 312.065,27 |
| Costo ripristino conformità edilizia compendio pignorato | | | € 4.000,00 |
| - Altri tipi di detrazione - | | | |
| Descrizione: garanzia da vizi 10% del valore di mercato | | | € 31.206,52 |
| Totale detrazioni | | | € 35.206,52 |
| - Stima del valore di mercato (Arrotondato) | | | |
| LOTTO UNICO VILLINO CON ANNESSA CANTINOLA E GARAGE | € 270.000,00 | | Euro duecentosettantamila/00 |
| | | | |

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

Tarquinia, lì 07/04/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giuseppe Bravi



ALLEGATI

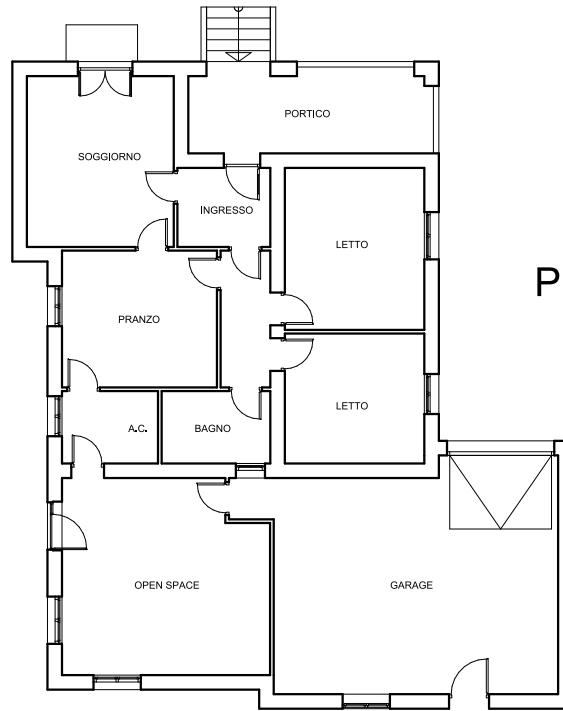
- 1) *SITUAZIONE PLANIMETRICA*
- 2) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- 3) *ESTRATTO DI MAPPA*
- 4) *ELABORATO PLANIMETRICO*
- 5) *VISURE STORICHE*
- 6) *ISTANZA PER RIPRISTINO DATI CATASTALI*
- 7) *COPIA PLANIMETRIE OGGETTO DELL'ISTANZA*
- 8) *SOLLECITO ISTANZA*
- 9) *TITOLO ABILITATIVO*
- 10) *STRALCIO ELABORATO GRAFICO SANATORIA 491/S/04*
- 11) *VERBALE ACCESSO*
- 12) *VERBALE CONFERENZA SERVIZI USI CIVICI*



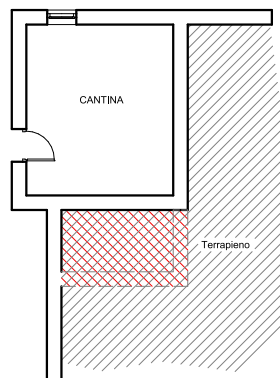
COMUNE DI FIUMICINO

LOCALITA' ARANOVA

VIA GAUTHIER 20



PIANO TERRA



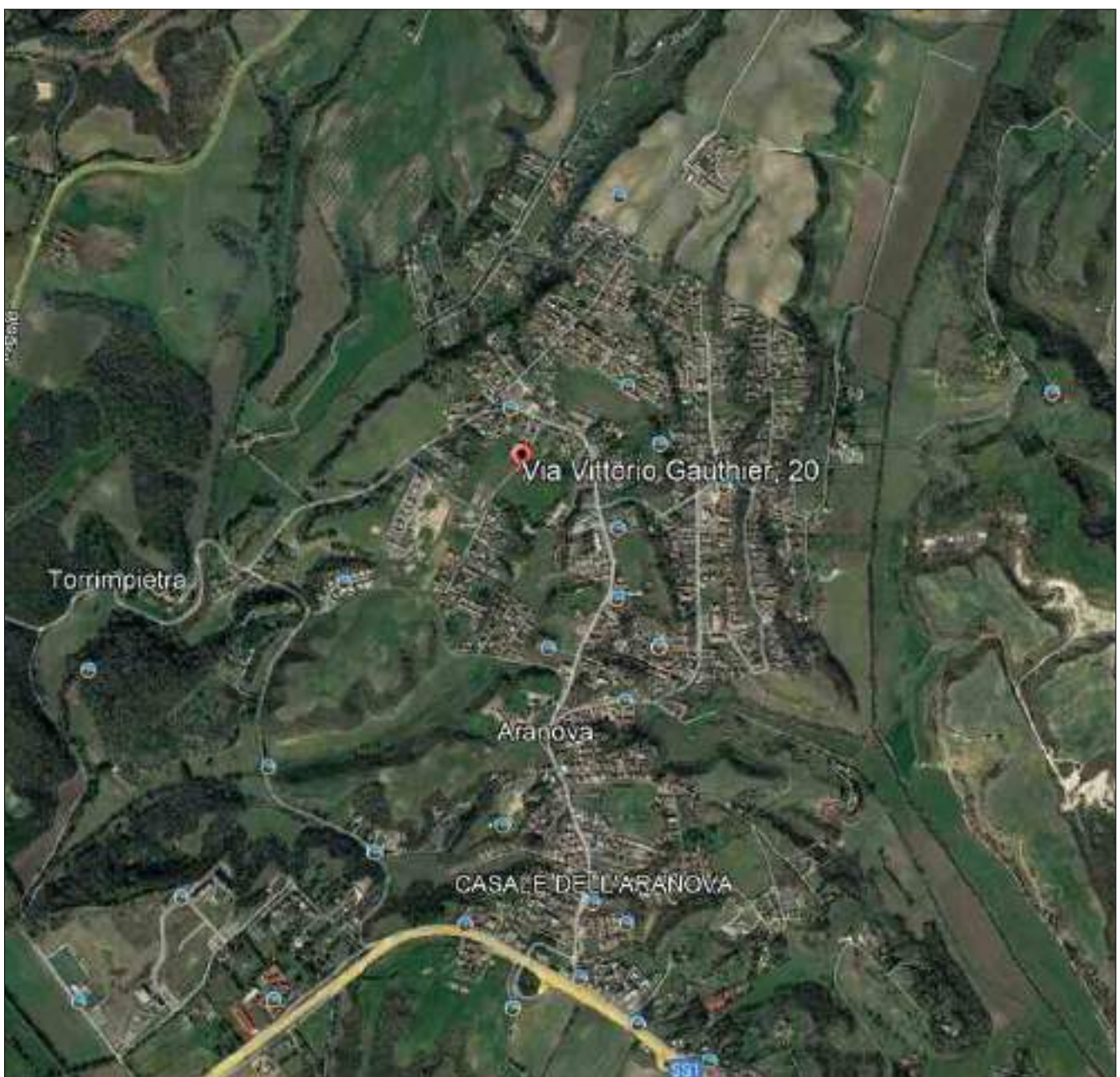
PIANO INTERRATO



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Procedura Esecutiva n° 187/2022

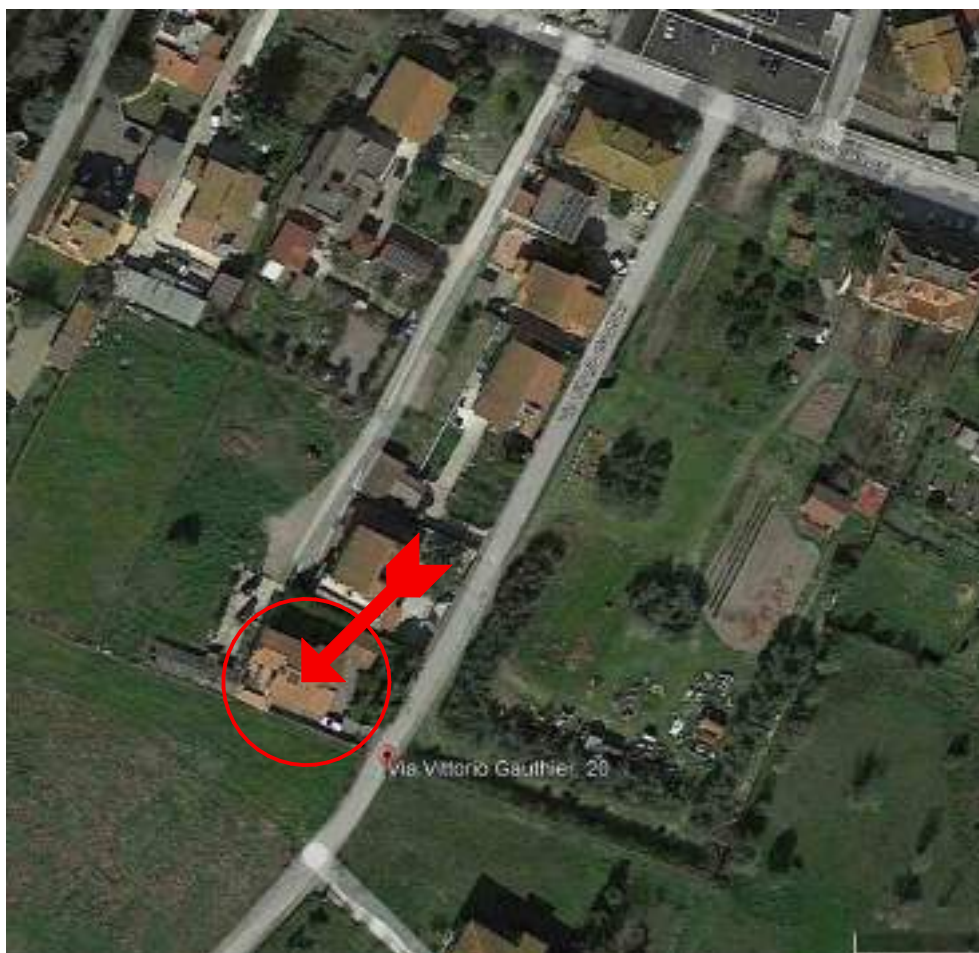
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE
VIA VITTORIO GAUTHIER, 20



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE





ESTERNO





CANTINA





APPARTAMENTO





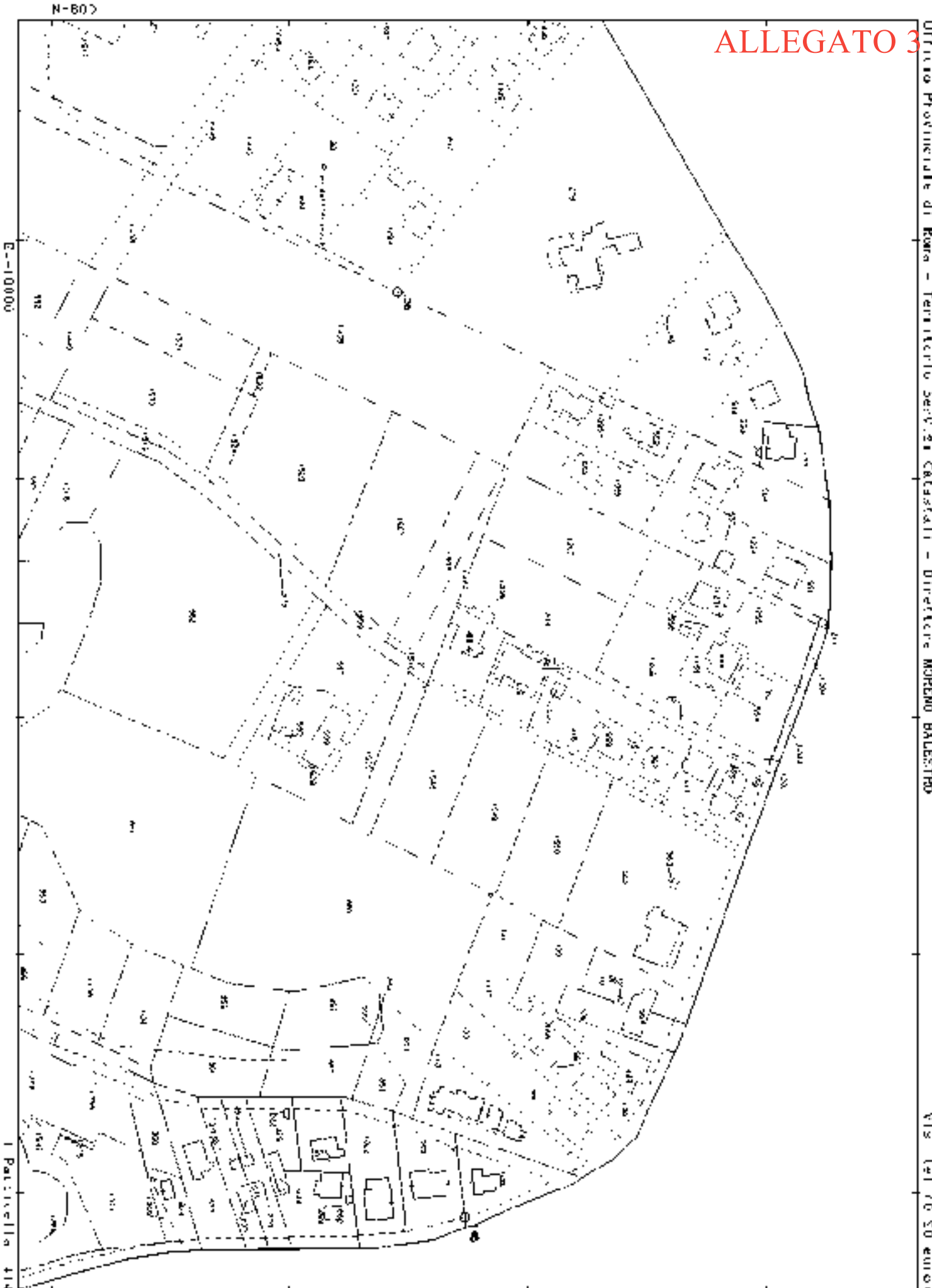
APPARTAMENTO





GARAGE

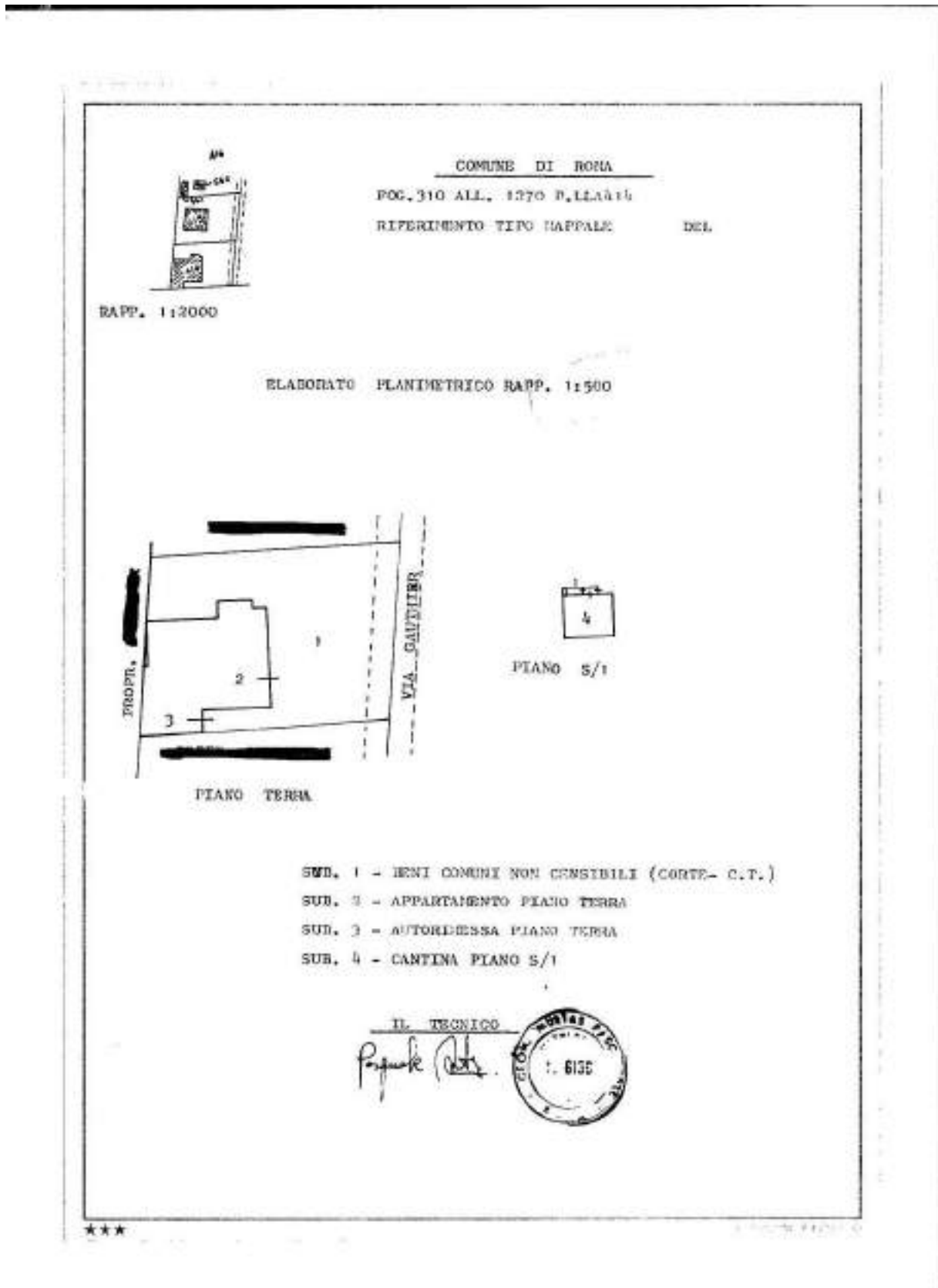




Comune RM) FIUMICINO: B
 Foglio 319 All. B

Scale originale 1:2000
 Dimensione cartace 534 000 x 378 000 nella Rete delle proiezioni T.20055:2003

8-Jan-2023 11:40:44



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di FIUMICINO (Codice:M297) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ROMA Foglio: 310 Particella: 414 Sub.: 2 |

INTESTATO

| | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|---|--|--------------------------|

Unità immobiliare dal 10/11/2016

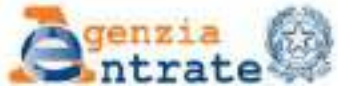
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------|----------|---------------------|----------------|------------|----------|---------------|---|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 310 | 414 | 2 | 1 | | A/7 | 5 | 7 vani | Totale: 152 m² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m² | Euro 1.229,17 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2016 Pratica n. RM0688193 in atti dal 10/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 215166.1/2016) |
| Indirizzo | | VIA VITTORIO GAUTHIER n. 20 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | Notifica n. 293059/2003 | | | | | Partita | | | | | Mod.58 | - |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione B - Foglio 310 - Particella 414

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|-------------------------|----------------------------|------------|----------|---------------------|----------------|------------|----------|---------------|---|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 310 | 414 | 2 | 1 | | A/7 | 5 | 7 vani | Totale: 152 m² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m² | Euro 1.229,17 | VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 22/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 9/2016) |
| Indirizzo | | VIA GAUTHIER n. 20 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | Notifica n. 293059/2003 | | | | | Partita | | | | | Mod.58 | - |



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/01/2023 Ora: 11.42.57

Fine

Visura n.: T120613 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

| | |
|--------------------|---|
| Annotazioni | di stadio: classamento come da mod. d partita 430878, |
|--------------------|---|

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/03/2016

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|--------------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 22/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 9/2016) | | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di FIUMICINO (Codice:M297) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ROMA |
| | Foglio: 310 Particella: 414 Sub.: 3 |

INTESTATO

| | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|---|--|--------------------------|

Unità immobiliare dal 10/11/2016

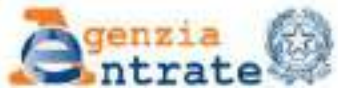
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------|----------|---------------------|----------------|------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|--------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 310 | 414 | 3 | 1 | | C/6 | 12 | 51 m² | Totale: 61 m² | Euro 205,45 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2016 Pratica n. RM0688195 in atti dal 10/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 215168.1/2016) |
| Indirizzo | | VIA VITTORIO GAUTHIER n. 20 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | Notifica n. 293059/2003 | | | | | Partita | | | | Mod.58 | - | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione B - Foglio 310 - Particella 414

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|-------------------------|---|------------|----------|---------------------|----------------|------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|--------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 310 | 414 | 3 | 1 | | C/6 | 12 | 51 m² | Totale: 61 m² | Euro 205,45 | VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 22/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 9/2016) |
| Indirizzo | | VIA GAUTHIER n. 20 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | Notifica n. 293059/2003 | | | | | Partita | | | | Mod.58 | - | |
| Annotazioni | | di stadio: classamento come da mod. d partita 430878, | | | | | | | | | | |



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/01/2023 Ora: 11.44.08

Fine

Visura n.: T120905 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/03/2016

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------|--|--------------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 22/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 9/2016) | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774ddb4e7c38742cb6e3d30d9a54824

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di FIUMICINO (Codice:M297) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ROMA |
| | Foglio: 310 Particella: 414 Sub.: 4 |

INTESTATO

| | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | | (1) Proprieta' 1000/1000 |
|---|--|--------------------------|

Unità immobiliare dal 10/11/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|---------------------|--------------------------------------|------------|----------|---------------------|----------------|------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 310 | 414 | 4 | 1 | | C/2 | 10 | 21 m² | Totale: 34 m² | Euro 98,69 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2016 Pratica n. RM0688194 in atti dal 10/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 215167.1/2016) |
| Indirizzo | | VIA VITTORIO GAUTHIER n. 20 Piano S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica n. 293059/2003 | | | | Partita | | | | Mod.58 | | - |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione B - Foglio 310 - Particella 414

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|---|------------|----------|---------------------|----------------|------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 310 | 414 | 4 | 1 | | C/2 | 10 | 21 m² | Totale: 34 m² | Euro 98,69 | VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 22/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 9/2016) |
| Indirizzo | | VIA GAUTHIER n. 20 Piano S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica n. 293059/2003 | | | | Partita | | | | Mod.58 | | - |
| Annotazioni | | di stadio: classamento come da mod. d partita 430878, | | | | | | | | | | |



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/01/2023 Ora: 11.44.58

Fine

Visura n.: T121107 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/03/2016

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------|--|--------------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 22/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 9/2016) | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774ddb4e7c38742cb6e3d30d9a54824

Data: 07 febbraio 2023, 11:21:17
Da: up_roma1@pce.agenziaterritorio.it
A: giuseppe.bravi@geopec.it
Oggetto: NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA
CERTIFICATA - ENTRATE.AGEUPTRM.REGISTRO UFFICIALE.29000.07-02-2023-I

Gentile utente, il messaggio di posta elettronica certificata da lei inviato il 05-02-2023 - 11:59 all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle entrate up_roma1@pce.agenziaterritorio.it con oggetto ISTANZA RIPRISTINO E RETTIFICA DATI CATASTALI e' stato ricevuto da UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA - TERRITORIO e protocollato in data 07-02-2023 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 29000.



CORREZIONE O RETTIFICA INTESTAZIONE

CATASTO TERRENI/FABBRICATI

| | Cognome/ Denominazione | Nome | Luogo e data di nascita/Sede | Natura possesso | Quota |
|----------|---------------------------|------------|---------------------------------|--------------------|-------|
| Attuale | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | PROPRIETA' | 1000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Corretto | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | COMUNIONE LEGA | 1/2 |
| | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | COMUNIONE LEGA | 1/2 |
| | | | | | |

MOTIVO

- 1A REGISTRAZIONE DOMANDA DI VOLTURE PROT. n. /
- 1B RETTIFICA INTESTAZIONE
- 1C RETTIFICA CODICE FISCALE
- 1D RETTIFICA QUOTE DI POSSESSO
- 1E RIPRISTINO DITTA ALLO STADIO PRECEDENTE
- 1F ALTRO:

Immobile di riferimento

| Catasto ⁵ | Comune | Sezione/Foglio | Particella | Subalterno |
|----------------------|-----------|----------------|------------|------------|
| CF | FIUMICINO | 310 | 414 | 2 |
| CF | FIUMICINO | 310 | 414 | 3 |
| CF | FIUMICINO | 310 | 414 | 4 |

Dettaglio motivi della richiesta:
 LA VARIAZIONE DERIVA DALLA CONTRAZIONE DI MATRIMONIO AVVENUTO IN DATA 14/10/1970, DATA ANTECEDENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL DIRITTO DI FAMIGLIA (20/09/1975); LE FAMIGLIE COSTITUITE PRIMA DEL 20/09/1975 VENIVANO ASSOGGETTATE AL REGIME DI COMUNIONE LEGALE.

ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO

Estremi titolo di provenienza o della dichiarazione di successione

Notaio repertorio/raccolta Data

Successione: Ufficio di registrazione Numero Volume

De Cuius Data decesso

Voltura Prot. del (dati obbligatori se successiva al 01/01/2001)

⁵ Indicare CF (Catasto dei Fabbricati) o CT (Catasto dei Terreni)



CORREZIONE O RETTIFICA IMMOBILE

| CATASTO TERRENI | | | | | | |
|--|--|-------------|--------------|------|--|--------|
| | Comune | Sez./Foglio | Particella/e | Sub. | Qualità | Classe |
| CATASTO TERRENI | Attuale | | | | | |
| | Attuale | | | | | |
| | Corretto | | | | | |
| | Corretto | | | | | |
| MOTIVO | | | | | | |
| 2A | RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO | | | | | |
| 2B | SUPERFICIE - DATI CENSUARI | | | | | |
| 2C | SOSTITUZIONE PUNTI FIDUCIALI | | | | | |
| 2D | REGISTRAZIONE TIPO MAPPALE PROT. n. / | | | | | |
| 2E | REGISTRAZIONE TIPO DI FRAZIONAMENTO PROT. n. / | | | | | |
| 2F | RETTIFICA CARTOGRAFICA (WEGIS) | | | | | |
| 2G | ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
| 2H | ALTRO: | | | | | |
| Dettaglio motivi della richiesta: | | | | | | |
| CATASTO FABBRICATI | | | | | | |
| | Comune | Sez./Foglio | Particella/e | Sub. | Ubicazione (Via, n. civico, Piano, Interno, Scala, Edificio.) | |
| CATASTO FABBRICATI | Attuale | | | | | |
| | Attuale | | | | | |
| | Corretto | | | | | |
| | Corretto | | | | | |
| MOTIVO | | | | | | |
| 3A | ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (DM n. 701/1994) O MANCATA EVASIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE O DI N.C. | | | | | |
| 3B | RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO | | | | | |
| 3C | RETTIFICA RIFERIMENTO AL PIANO | | | | | |
| 3D | RETTIFICA TOPONOMASTICA | | | | | |
| 3E | RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA | | | | | |
| 3F | ACQUISIZIONE IMMAGINE PLANIMETRIA | | | | | |
| 3G | CALCOLO SUPERFICIE (DATI METRICI) | | | | | |
| 3H | RETTIFICA ERRATA CONSISTENZA | | | | | |
| 3I | ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
| 3L | ALTRO: | | | | | |
| Dettaglio motivi della richiesta: ESPLETAMENTO C.T.U. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | | | | | | |

ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO

| | | |
|--|-----|--|
| Atto di aggiornamento di catasto terreni n. | del | |
| Dichiarazione di nuova costruzione n. | del | |
| Dichiarazione di variazione n. | del | |



ULTERIORI DICHIARAZIONI

Il/La sottoscritto/a _____ GEOM. BRAVI GIUSEPPE

DICHIARA

di essere consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, sulle sanzioni penali per le ipotesi di falsi in atti e dichiarazioni mendaci e che i dati forniti con il presente modello sono resi ai sensi dell'articolo 47 del medesimo decreto.

Data 05/02/2023

FIRMA _____



RISERVATO ALL'UFFICIO

Incarico assegnato a: _____ il _____

Osservazioni/annotazioni

Evaso in data: _____

L'addetto _____

Il Responsabile _____



Il versamento del tributo può essere effettuato anche con altre modalità (POS, Mod. F24, ecc.)

⁶ Nei casi previsti dalla legge (ad esempio: per correzioni di errori negli atti del catasto, per cause imputabile alla parte, per richieste di inserimento o cancellazione note di riserva, ecc.).



SCUOLARIO
R. 12.004.483

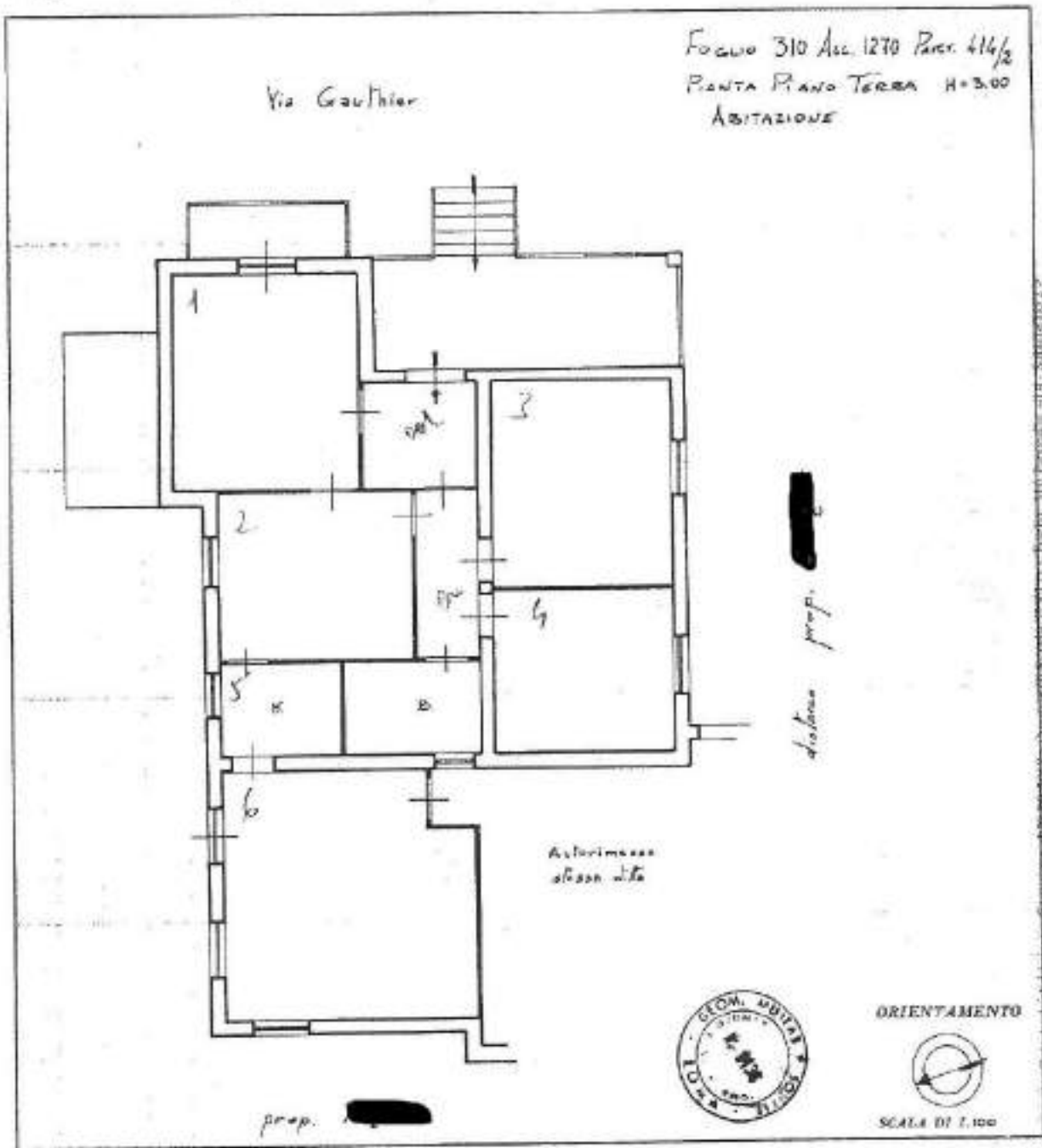


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

ALLEGATO 7

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via V. GAUTHIER 20
Data [redacted] 1985
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|----------|--|
| DATA | |
| PROT. N° | |

Compilata dal Geom. [redacted]
Invece all'Albo del Geom. [redacted]
della Provincia di Roma
DATA 10-5-85
Firma [Signature]

SCHEMATO
N. 119 del 1987



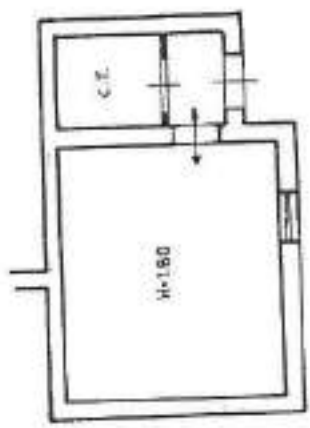
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Pianinstra dell'immobile situato nel Comune di Roma Via V. GAUTHIER 20
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Foglio 300 Ann. 1270 Part. 414/1
Piano S/4 CANTINA

stessa ditta



distacco verso Via Gauthier

Distacco verso Prop. [REDACTED]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. N°

Completato dal Geom. [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei Geom.
della Provincia di Roma
DATA 10-5-85
Firma: Giuseppe Bravi

Modello 1100/1985 - Data: 21/06/2018 - n. 154077069 - Richiedente BRAVI GIUSEPPE - Urbanizzazione in atto - Immobile Soppresso

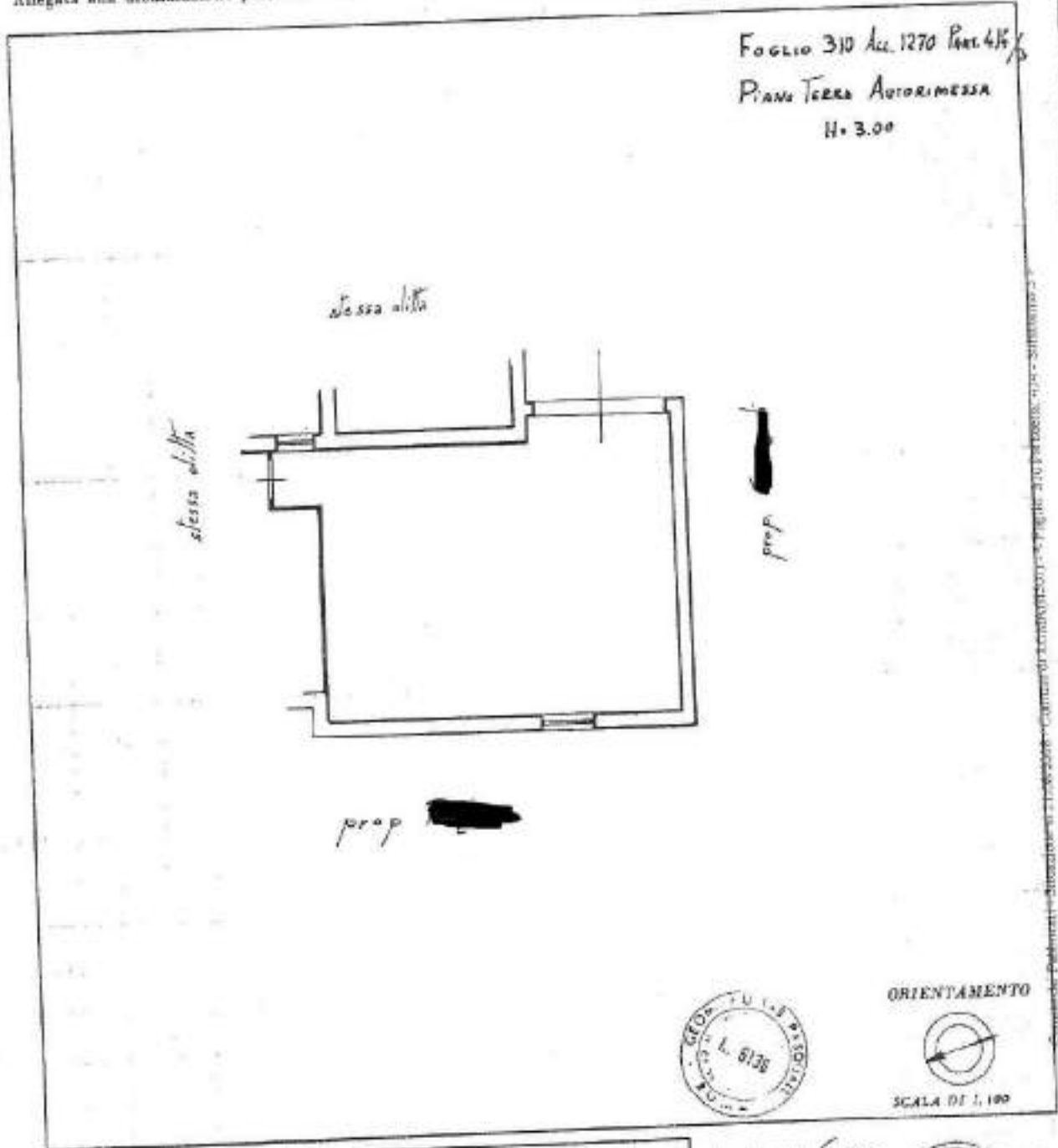


MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via V. GAUTHIER 20
Data: [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Foglio 310 All. 1270 Part. 45
Piano Terra Autorimessa
H. 3.00



GEOMETRI
L. 6138

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|--|
| DATA PROZ. N° | |

Completato dal Geom. [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma
data 10-5-85
Firma: Popiale [Signature]



Incaricato del Catasto Erariale - Roma - Ufficio Tecnico Erariale - Via V. Gauthier 20 - Tel. 06/4780111

ALLEGATO 8

Data: 13 marzo 2023, 12:05:06
Da: up_roma1@pce.agenziaterritorio.it
A: giuseppe.bravi@geopec.it
Oggetto: NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA
CERTIFICATA - ENTRATE.AGEUPTRM.REGISTRO UFFICIALE.62181.13-03-2023-I

Gentile utente, il messaggio di posta elettronica certificata da lei inviato il 13-03-2023 - 11:33 all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle entrate up_roma1@pce.agenziaterritorio.it con oggetto SOLLECITO ISTANZA PROT. NR. 29000 DEL 07.02.2023 e' stato ricevuto da UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA - TERRITORIO e protocollato in data 13-03-2023 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 62181.



| CORREZIONE O RETTIFICA INTESTAZIONE | | | | | |
|---|--|----------------|---|----------------------------|--------------|
| | Cognome/ Denominazione | Nome | Luogo e data di nascita/Sede | Natura possesso | Quota |
| Attuale | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Corretto | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| MOTIVO | | | | | |
| 1A | REGISTRAZIONE DOMANDA DI VOLTURE PROT. N. / | | | | |
| 1B | RETTIFICA INTESTAZIONE | | | | |
| 1C | RETTIFICA CODICE FISCALE | | | | |
| 1D | RETTIFICA QUOTE DI POSSESSO | | | | |
| 1E | RIPRISTINO DITTA ALLO STADIO PRECEDENTE | | | | |
| 1F | ALTRO: | | | | |
| Immobile di riferimento | | | | | |
| Catasto ⁵ | Comune | Sezione/Foglio | Particella | Subalterno | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dettaglio motivi della richiesta: | | | | | |

**ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE
GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO**

| | |
|---|--------------------------------------|
| Estremi titolo di provenienza o della dichiarazione di successione | |
| Notato | repertorio/raccolta Data . . . |
| Successione: Ufficio di registrazione | Numero Volume |
| De Cuius | Data decesso . . . |
| Voltura Prot. del (dati obbligatori se successiva al 01/01/2001) | |

⁵ Indicare CF (Catasto dei Fabbricati) o CT (Catasto dei Terreni)



CORREZIONE O RETTIFICA IMMOBILE

| CATASTO TERRENI | | | | | | |
|-----------------------------------|--|-------------|--------------|------|---|--------|
| | Comune | Sez./Foglio | Particella/e | Sub. | Qualità | Classe |
| Attuale | | | | | | |
| Attuale | | | | | | |
| Corretto | | | | | | |
| Corretto | | | | | | |
| MOTIVO | | | | | | |
| 2A | RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO | | | | | |
| 2B | SUPERFICIE - DATI CENSUARI | | | | | |
| 2C | SOSTITUZIONE PUNTI FIDUCIALI | | | | | |
| 2D | REGISTRAZIONE TIPO MAPPALE PROT. n. / | | | | | |
| 2E | REGISTRAZIONE TIPO DI FRAZIONAMENTO PROT. n. / | | | | | |
| 2F | RETTIFICA CARTOGRAFICA (WEGIS) | | | | | |
| 2G | ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
| 2H | ALTRO: | | | | | |
| Dettaglio motivi della richiesta: | | | | | | |
| CATASTO FABBRICATI | | | | | | |
| | Comune | Sez./Foglio | Particella/e | Sub. | Ubicazione (Via, n. civico, Piano, Interno, Scala, Edificio.) | |
| Attuale | | | | | | |
| Attuale | | | | | | |
| Corretto | | | | | | |
| Corretto | | | | | | |
| MOTIVO | | | | | | |
| 3A | ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO (DN n. 701/1994) O MANCATA EVASIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE O DI N.C. | | | | | |
| 3B | RETTIFICA O VARIAZIONE IDENTIFICATIVO | | | | | |
| 3C | RETTIFICA RIFERIMENTO AL PIANO | | | | | |
| 3D | RETTIFICA TOPONOMASTICA | | | | | |
| 3E | RETTIFICA ABBINAMENTO PLANIMETRIA | | | | | |
| 3F | ACQUISIZIONE IMMAGINE PLANIMETRIA | | | | | |
| 3G | CALCOLO SUPERFICIE (DATI METRICI) | | | | | |
| 3H | RETTIFICA ERRATA CONSISTENZA | | | | | |
| 3I | ERRATO INSERIMENTO DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
| 3L | ALTRO: SOLLECITO ISTANZA PROTOCOLLO NR. 29000 DEL 07/02/2023 | | | | | |
| Dettaglio motivi della richiesta: | | | | | | |

**ESTREMI DEI DOCUMENTI CHE
GIUSTIFICANO LA CORREZIONE O L'AGGIORNAMENTO**

| | |
|--|-----|
| Atto di aggiornamento di catasto terreni n. | del |
| Dichiarazione di nuova costruzione n. | del |
| Dichiarazione di variazione n. | del |



ULTERIORI DICHIARAZIONI

Il/La sottoscritto/a _____

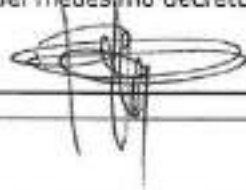
GEOM. BRAVI GIUSEPPE

DICHIARA

di essere consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, sulle sanzioni penali per le ipotesi di falsi in atti e dichiarazioni mendaci e che i dati forniti con il presente modello sono resi ai sensi dell'articolo 47 del medesimo decreto.

Data 13/03/2023

FIRMA _____



RISERVATO ALL'UFFICIO

Incarico assegnato a: _____

il _____

Osservazioni/annotazioni

Evaso in data: _____

L'addetto _____

Il Responsabile _____

BOLLO⁵

Il versamento del tributo può essere effettuato anche con altre modalità (POS, Mod. F24, ecc.)

⁵ Nei casi previsti dalla legge (ad esempio: per correzioni di errori negli atti del catasto, per causa imputabile alla parte, per richieste di inserimento o cancellazione note di riserva, ecc.).



Marca
statale
€ 10,33



ASSESSORATO ALLE POLITICHE PER L'EDILIZIA
PUBBLICA E PRIVATA E LA MOBILITA'

Marca
statale
€ 129,11

ALLEGATO 9

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO

Vista la richiesta prot. 0120352/86 XV^a Rip.ne Comune di Roma presentata da :

Nato/a a: RM il [redacted] Codice Fiscale o Partita IVA [redacted]
Residente in ARANOVA [redacted] Prov. RM C.A.P. 00050

tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per le seguenti opere abusivamente eseguite in questo Comune:
Edificio per civile abitazione di tipo unifamiliare con annesse cantina al piano seminterrato a autorimessa al piano terreno (come da grafici allegati che fanno parte integrante della presente concessione) in via V. Gauthier, 20 loc. Aranova

Superficie : mq. 173,92 Cubatura realizzata : mc. 684,38 Zona P.R.G. vigente O Zona P.R.G. adottato B3a
sul terreno distinto in Catasto al Foglio: 310 All. 1270 Particelle 414 sub 2-3-4

- Viste le Leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n.10, 28 febbraio 1985 n.47;L.R. n. 76/85
 - Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
 - Vista la documentazione allegata alla domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria e la relazione del Tecnico incaricato;
 - Visto l'atto di proprietà o di disponibilità dell'immobile oggetto di sanatoria;
 - Visto il Certificato di Idoneità Statica, redatto ai sensi dell'art. 35 comma 3 della L.47/85 per edifici di cubatura superiore ai 450 mc. o l'avvenuto deposito dello stesso ai sensi del comma 6 per costruzioni di cui all'art. 1 della L. 1086/71;
 - Visti i seguenti pareri rilasciati ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85 :
- Edificio sito in zona omogenea di tipo "b"
Anno ultimazione lavori 1967

-Vista l' Attestazione del tecnico Istruttore in merito alla rilasciabilità della presente Concessione Edilizia

-Vista la regolarità dei pagamenti delle somme versate secondo le disposizioni di Legge, rispettivamente :

| | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------|
| 1) Oblazione : € 192,12 | 2) Oneri Concessori : | a) Costo di costruzione : | € 0,00 |
| | | b) Urbanizzazione primaria : | € 0,00 |
| | | c) Urbanizzazione secondaria : | € 0,00 |
| | | d) Interessi legali : | € 0,00 |
| | | tot. Oneri Concessori : | € 0,00 |

considerato:

- che ai sensi dell'art. 2 , comma 46 della L. 662/96 per le opere eseguite in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39 e alla legge 431/85 il versamento dell'Oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall' art. 15 della citata legge 1497/39
- che qualora il terreno sia gravato da uso civico questo dovrà essere liquidato ai sensi della L. 1766/27
- che il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non vincola il Comune in ordine ad eventuali futuri lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (visibilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali il titolare della presente concessione non potrà pretendere rimborsi e/o indennizzi, salvo quanto previsto da Leggi e regolamenti;
- che la presente concessione è da ritenersi valida a tutti gli effetti di legge sotto la specifica condizione che gli atti ed i disegni corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

Fatti salvi i diritti dei terzi

CONCEDE

Nato/a a: [redacted] Prov. [redacted]
C.F. o Partita I.V. [redacted]
residente in : VIA [redacted]

La concessione edilizia in sanatoria per le seg. opere :

Edificio per civile abitazione di tipo unifamiliare con annesse cantina al piano seminterrato a autorimessa al piano terreno (come da grafici allegati che fanno parte integrante della presente concessione) in via V. Gauthier, 20 loc. Aranova

AREA EDILIZIA E MOBILITA'
per il Dirigente

Il Responsabile del Procedimento
arch. Franco Stepi

Cassa: 101 in Sardegna n° 491/5/04
 esp. mille: 173,92
 Chiamata: 684,38
 Esame di P. S. C. 0



Incaricato Tecnico

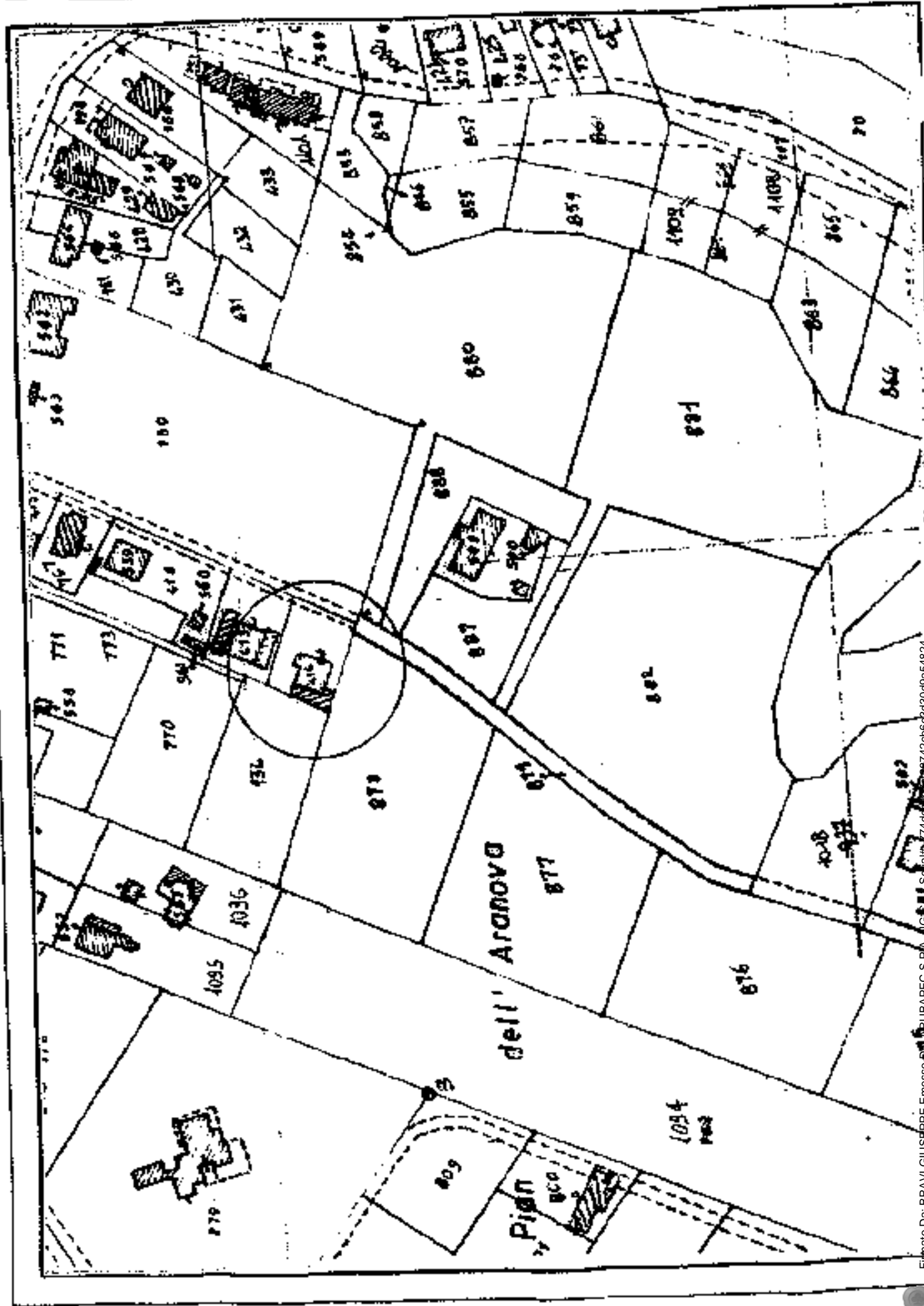
Il Dirigente
 p. H. Dirigente

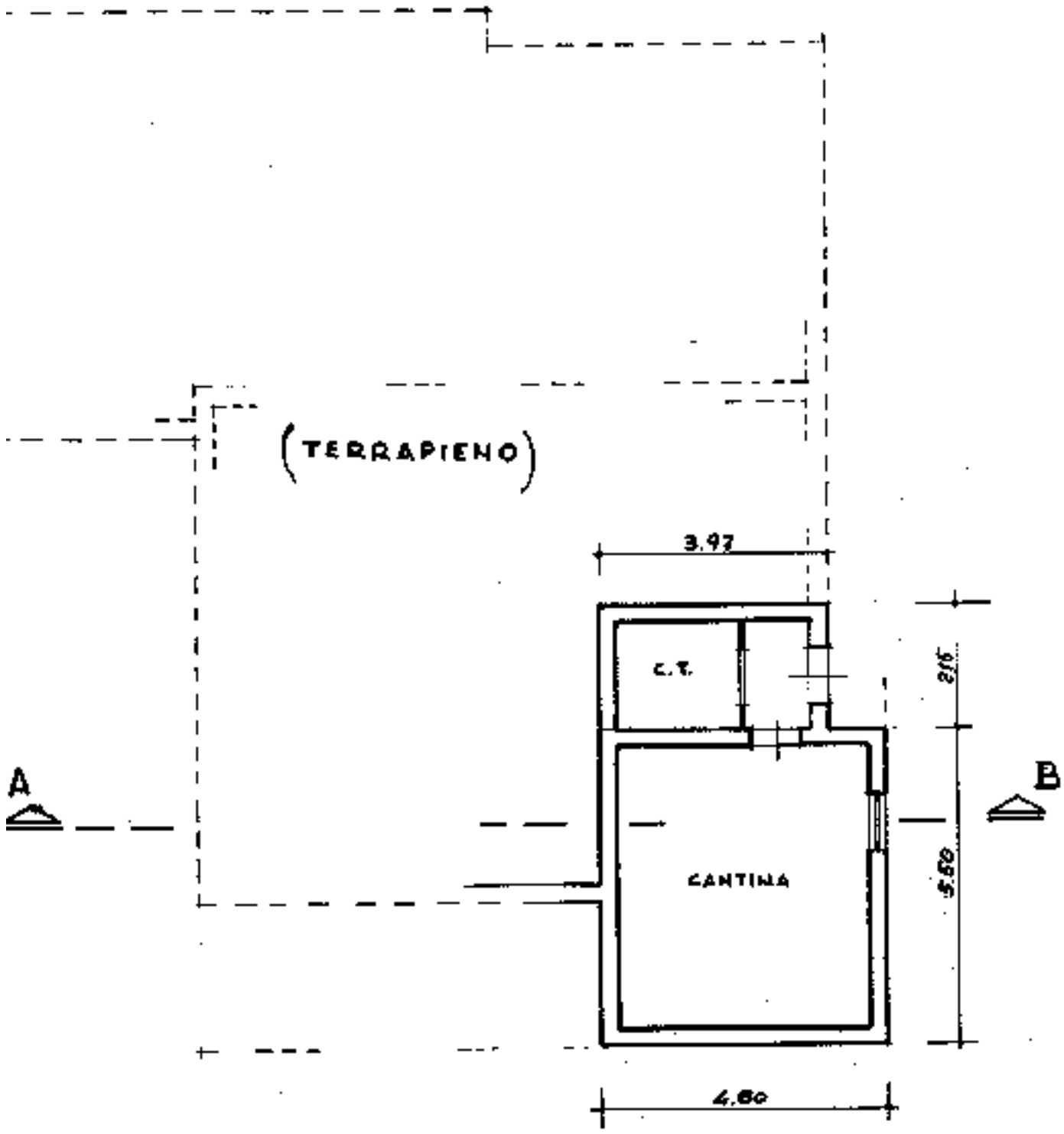


Doc. n. 11054

C
I
N
O

IL TECNICO





PIANTA PIANO S/I

SUPERFICI RESIDENZIALI

P. TERRA : ABITAZIONE

$$m \ 10.90 \times 11.40 = mq \ 124.26$$

$$m \ 5.60 \times 1.00 = mq \ 5.60$$

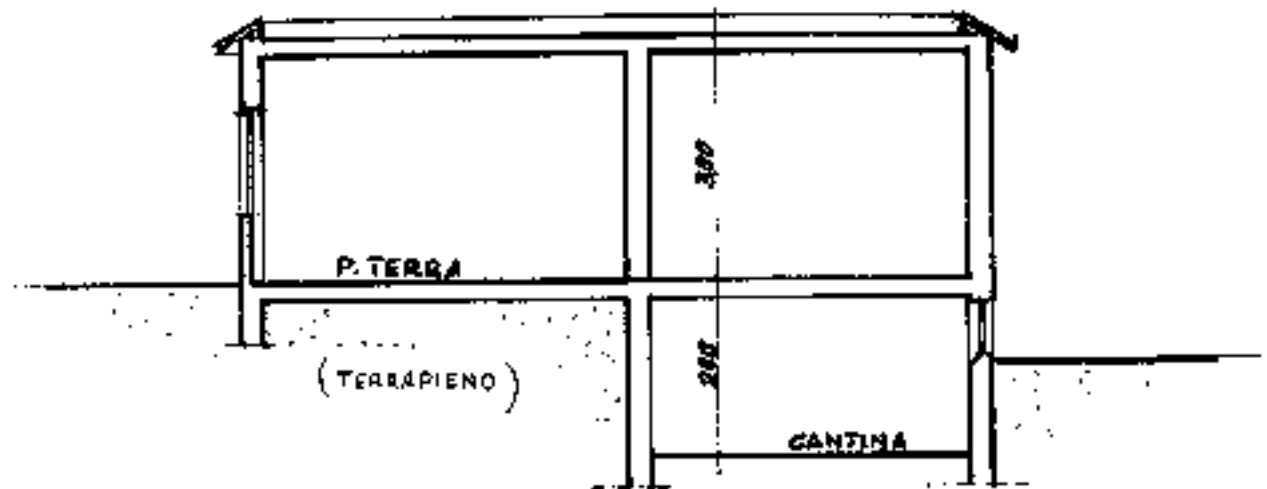
$$m \ 6.00 \times 6.10 = mq \ 36.60 = mq \ 166.46$$

A detrarre:

$$m \ 6.90 \times 2.50 = mq \ 17.25$$

$$m \ 1.23 \times 0.93 = mq \ 1.14 = mq \ 18.39$$

$$TOTALE \quad mq \ 148.07 \times 3.0 = mc \ 444.21$$



SEZIONE A-B 1:100

SUPERFICI N.R.

PIANO S/I: GANTINA

$$m \ 5.50 \times 4.80 = mq \ 26.40$$

$$m \ 2.15 \times 3.97 = mq \ 8.53$$

$$Totale \quad mq \ 34.93 \times 2.00 = mc \ 69.86$$

PIANO TERRA: GARAGE

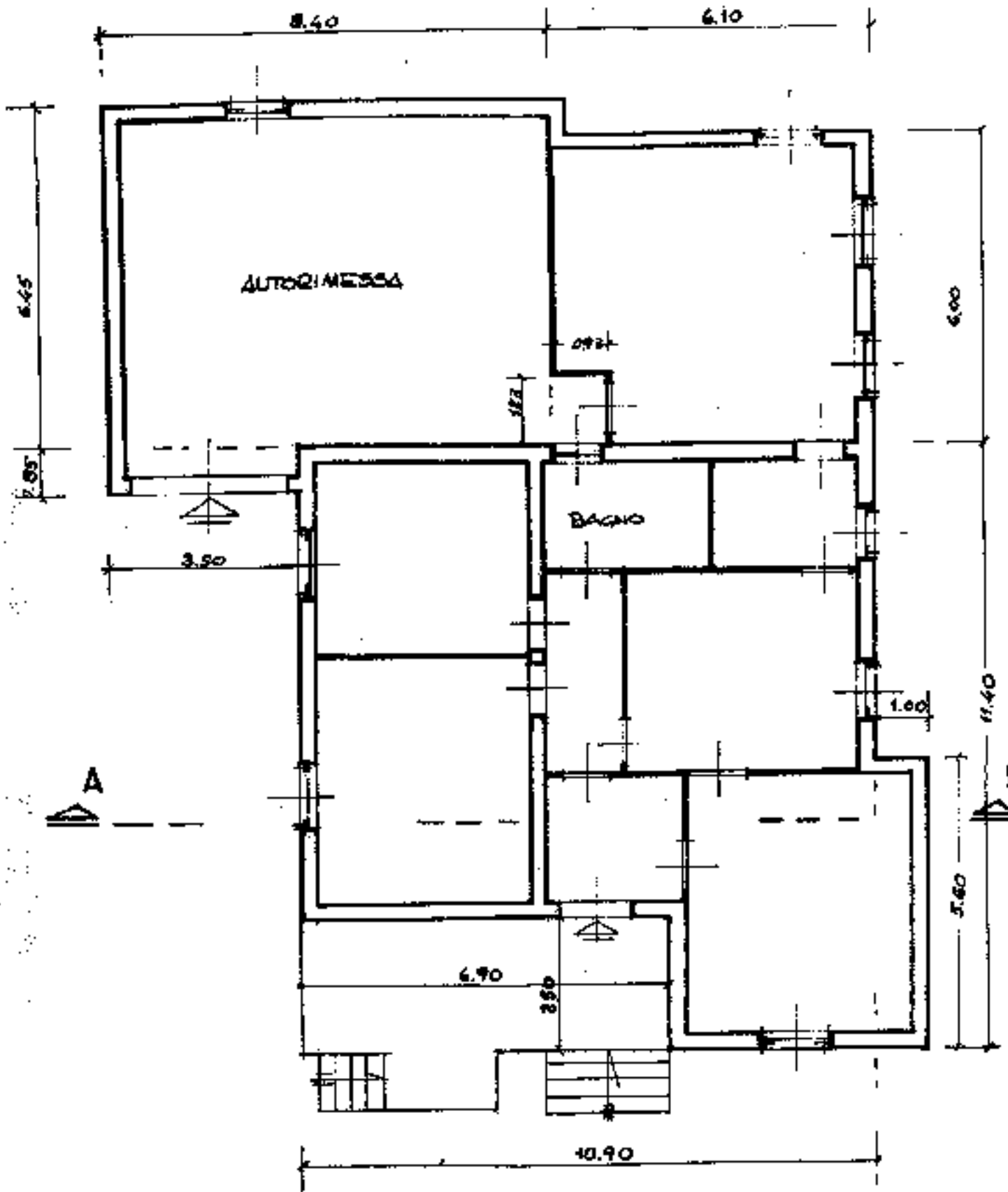
$$m \ 0.85 \times 3.50 = mq \ 2.97$$

$$m \ 6.45 \times 8.40 = mq \ 54.18$$

$$m \ 1.23 \times 0.93 = mq \ 1.14$$

$$Totale \quad mq \ 58.30 \times 3.00 = mc \ 174.90$$

B



PIANO TERRA SC. 1:100





TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Procedura esecutiva RGE n. 187/2022

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Dominici

promossa

contro

VERBALE DI 1° ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 20 gennaio 2023 alle ore 16,00 in FIUMICINO – località ARANOVA, io sottoscritto Dott. Dario DI VAIA, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 14 dicembre 2022 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, riprendendo le attività rinviate dalla precedente convocazione del 13.01.2023, unitamente al nominato esperto stimatore Geom. Giuseppe FRAVI, mi sono recato presso l'immobile pignorato sito in località ARANOVA alla VIA GAUTHIER N° 80

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato _____ nato a _____ e residente a _____
ROMA (RM)
ARANOVA FIUMICINO
CIE n° CA79592LS rilasciato _____ da MIN. INTERNO in _____
 data 14/04/2022 e _____
- del debitore esecutato _____ nata a _____ e residente a _____
_____ () il _____ via/piazza _____ identificato a mezzo _____
_____ da _____ in _____
_____ rilasciato _____ e _____
 data _____ e _____
- dell'avvocato _____ munito di procura alle _____
 liti da parte del debitore;

20/11/1980 nella qualità di CONIUGE CORRISPONDENTE a
mezzo PAF - GUIDA U 14 W 65 123 X (04/11/2020)
• del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il
_____ nella qualità di _____, identificato a
mezzo _____

❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

- circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:
 - il debitore o il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere ed a consegnare al sottoscritto custode il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
 - il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;
 - l'esecutato è divenuto “mero detentore” dell'immobile/i pignorati e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi;
 - al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
 - la parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
 - in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art 569 c.p.c. per il giorno 18 aprile 2023 alle ore 10,00 per l'esame della

il Tribunale di Civitavecchia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Via Terme di Traiano.

TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, di seguito dettagliata, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- quanto all'istanza di conversione del pignoramento, ho precisato che, per poter attivare detto procedimento (che comporta il soddisfacimento integrale dei crediti azionati in giudizio, oltre interessi, in un numero massimo di 18 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti; e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 cpc, il G.E. emetterà l'ordinanza di vendita.
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, che il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c..

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il/la Sig. ..

in cui attualmente si trova:

- a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

- b) nel godimento del

capito

telefonico 722 984 in virtù di contratto di

di cui mi viene rilasciata copia
c) occupato senza titolo dal sig. _____ nato a
_____ il _____ residente in _____ alla via
_____ recapito telefonico
_____.

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal
(decorrenza) _____; a tal proposito vengono /non vengono forniti documenti giustificativi
(contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ics, etc.)

**L'IMMOBILE NON È OCCUPATO, MA URGE
LA CONSEGNA DA PARTE DEL PROPRIETARIO
DEL DICHIARATO CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (numero cliente,
numero utenza, ecc.):

e per l'effetto, procedo ad effettuare un rilievo fotografico dello stesso così come per quelli delle
altre utenze esistenti.

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;
- si procederà ad instare per la liberazione immediata dell'immobile, salvo congrua offerta
in denaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal
Giudice.

A riguardo il sig. _____ dichiara di voler offrire a titolo di indennità di
occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente, corrisposto al debitore, che è
da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sito in Roma alla via
_____ interno _____ la somma di € _____

firma

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine
di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della
documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva

presenta in normali condizioni d'uso e ~~adempita~~/non necessita di interventi di urgente manutenzione

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

NESSUNA OPERA NECESSARIA

Inoltre, ho nuovamente ammonito il Sig. [REDACTED] del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

Ho richiesto alla parte esecutata di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione nonché le quietanze di pagamento relative ai tributi di natura dominicale afferenti allo stesso e, al riguardo, viene esibita la seguente documentazione, per la quale si procede a ricognizione fotografica:

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

a) le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

ALCOVA ([REDACTED]), **LUCE** ([REDACTED])

b) il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a

ed intestati a _____

L'esecutato Sig. consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc. NULLA DICHIARATO).

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

L'immobile pignorato ~~è parte~~/non è parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato _____ e che l'amministratore è il Sig. _____, recapito telefonico _____.

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro _____ e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore sig. _____ mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di successione legittima/testamentaria del _____, deceduto in data _____ e che da tale momento l'immobile è detenuto da esso debitore in via esclusiva, che esso sig. _____ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle trascrizioni].

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il sig. ~~.....~~ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

RILEVI FOTOGRAFOMETRICI - MISURAZIONI

Infine, debitore/occupante dichiara espressamente quanto segue:

IL [REDACTED] FIGLIO e CONDUTTORE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DICHIARATO HA NON IN SUO POSSESSO, SI IMPEGNA A TRASMETTERE AL CUSTODE, E AL PERITO COPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, ONDE VERIFICARNE LA POSSIBILE OPPOINIBILITA' ALLA PROCEDURA

Il presente verbale viene chiuso alle ore 17,30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

~~Farquana, 7 gennaio 2022.~~

ARANOVA, 20/01/2023

Il debitore pignorato / L'occupante

[REDACTED SIGNATURE]

Il CTU

Geom. Giuseppe Bravi

[Signature]

L'avvocato che assiste la parte esecutata

Avv. Simone Morani

Il Custode

Dott. Dario Di Vaia

[Signature]

COMUNE DI FIUMICINO

Provincia di Roma



Assessorato al Territorio

AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

COMUNE DI FIUMICINO

VIA PORTUENSE, 2496

29 MAG 2003

PROT. N. 30217

Conferenza di servizi per:
**ACCERTAMENTO DEL GRAVAME DEGLI USI CIVICI
 NEL TERRITORIO COMUNALE DI FIUMICINO**

Verbale della seduta del 10 GIUGNO 1999 tenutasi presso
 LA Sala della Giunta Comunale

Alle ore 12,00, si apre la seduta, risultano presenti/assenti le Amministrazioni/Enti come risulta nel foglio presenze allegato al presente verbale.

Premesso che:

- L'Amministrazione Comunale di Fiumicino ha conferito gli incarichi per l'accertamento di gravami di uso civico sul territorio comunale di Fiumicino all'Avv. Ugo Petronio e all'Arch. Roberto Magnani, periti demaniali nominati dalla Regione Lazio con D.P.G.R. n. 938 del 3.5.1995;
- Che i citati periti demaniali hanno consegnato in data 08.06.1999 a questa Amministrazione Comunale la documentazione attestante l'assenza di gravami di usi civici nelle seguenti zone del territorio comunale:
 1. prot. n. 4880 nuova sede del Commissariato di P.S. nel Comune di Fiumicino;
 2. prot. n. 4881 piano particolareggiato in variante di Fiumicino Centro;
 3. prot. n. 4882 p.p.e. di zona "O" - Isola Sacra.
- Che ~~in data odierna~~ il Prof. Ugo Petronio consegna la relazione nella quale si attesta l'assenza di gravami di usi civici relativa a tutto il territorio comunale di Fiumicino; *con prot. n. 18097 del 7/6/99 e prot. Segretario Comunale n. 403 del 9/6/99*
- Che conseguentemente si evince che nell'ambito del territorio di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici.

Conseguentemente in detta Conferenza di Servizi si concorda che, in assenza di gravami di Usi Civici, l'Amministrazione Comunale di Fiumicino può formare, adottare ed approvare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, essendo definitivamente accertata l'assenza di gravami di usi civici nel territorio comunale, *al 20/04/81*

1) DUBBIO NON RITATIVO ACCERT.
 Inoltre viene consegnata al rappresentante dell'Assessorato al Sistema Agricolo ed Al Mondo Rurale della Regione Lazio, copia del quadro d'unione dei fogli catastali, nella quale sono stati individuati i fogli catastali o parte degli stessi costituenti il territorio comunale di Fiumicino.
 Si fa comunque presente che i suddetti fogli catastali riportano ancora la denominazione di appartenenza al Comune di Roma, non essendo stato aggiornato il Nuovo Catasto e non essendo stata perfezionata l'assegnazione definitiva al Comune di Fiumicino.

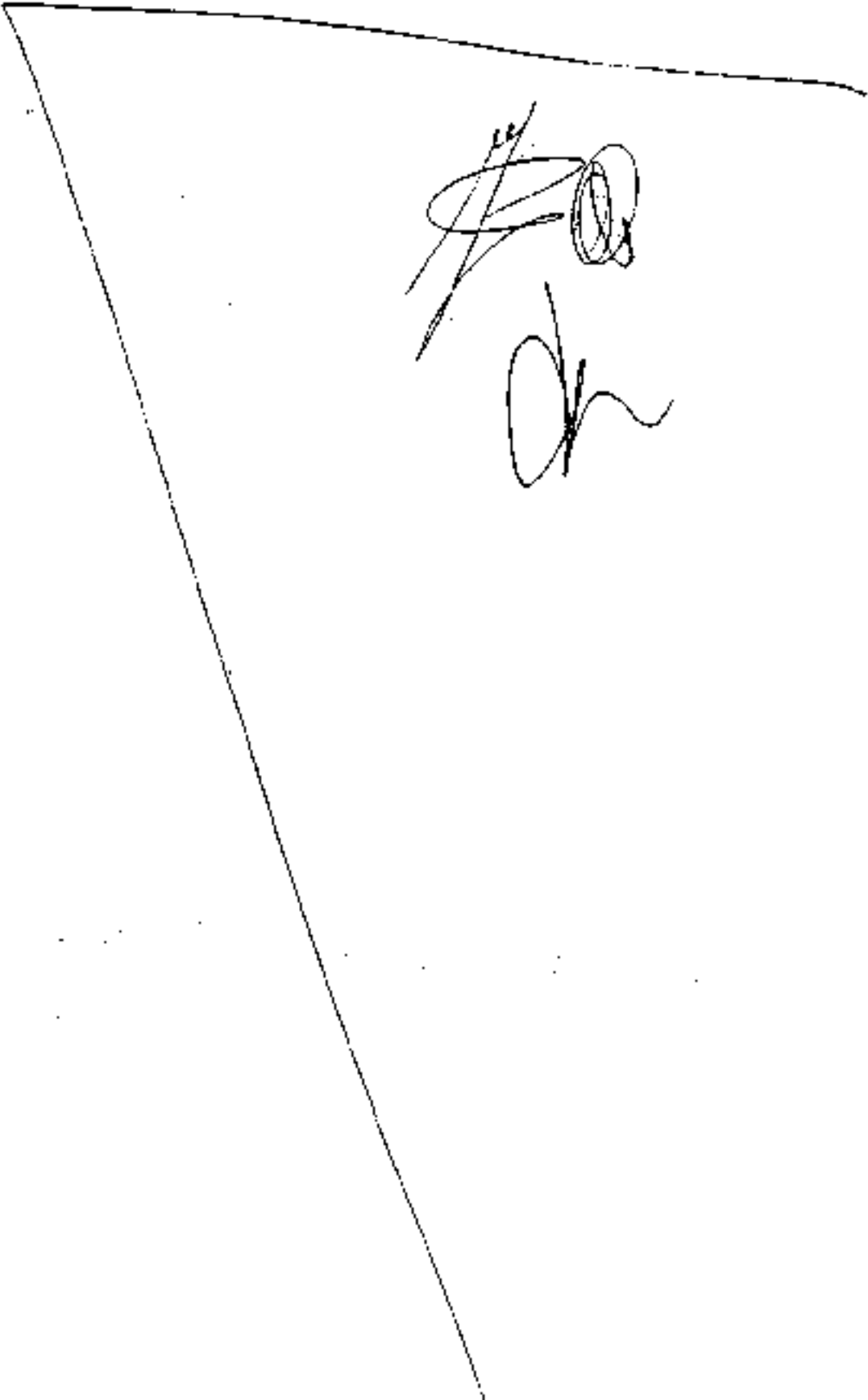
Viene aperto il dibattito e vengono recepiti agli atti i seguenti pareri/dichiarazioni:

| Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica - Ufficio Fiumicino | | |
|---|--|--|
| Rappr.: | | delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> |
| Parere/dichiarazione: | | |
| | | |
| | | |

| Regione Lazio - Assessorato al Sistema Agricolo ed al Mondo Rurale | | |
|--|--|--|
| Rappr.: | | delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> |
| Parere/dichiarazione: | | |
| | | |
| | | |

TUTTA LA PERDITA ISIDORICA DEVERA ESSERE
 PUBBLICATA AL SOLO. DATA LEGGE 10.6.1974 N. 1466,
 HO CASO IN CUI ~~DEVERA~~ FOSSE PRESENTATE, IN

DIARI, ~~DETTAGLI~~ AI SOGGETTI DELLA UOCBATIVA PRIMO CITTÀ,
SUCCESSIVAMENTE ~~DETTAGLI~~ CMB DOVVISORO
STORGERE.



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 187/2022

PROMOSSA DA: UNPOLSAI S.P.A.

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. SA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: GEOM. GIUSEPPE BRAVI

CUSTODE: DOTT. DARIO DI VAIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a



marginare. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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



B) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

C) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) *accerti se l'immobile è libero o occupato;*

B) *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

C) *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

D) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

E) *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.*

7. Identificazione dei lotti

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

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

8. Stima

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



Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO ESTIMATORE, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. emesso dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, in data 14/12/2022, avendo provveduto alle indagini ed accertamenti inerenti i quesiti di cui sopra, procede all'espletamento dell'incarico redigendo la presente relazione peritale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE | | | | |
|--------------------------------|----------------------|------------|--|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ | DATA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA | Giuramento | 29/12/2022 | Accettazione incarico esperto estimatore eseguito attraverso canale telematico | |
| | Fascicolo telematico | 30/12/2022 | Prelevata documentazione attraverso portale PST Giustizia | |
| | Deposito perizia | | | |



| | | | | |
|-----------------------------|--|--|---|-------------------------|
| GEOWEB (Telematico) | Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali | 08/01/2023 | N.C.E.U. Visura storica degli immobili pignorati di cui al foglio ██████ del Comune di Fiumicino, particelle ██████████ Elaborato planimetrico particella 414 | |
| AGENZIA DELLE ENTRATE | Ufficio Provinciale di Roma – TERRITORIO | 05/02/2023 Prot. 07/02/2023 nr. 29000 | Istanza rettifica e aggiornamento dati catastali relativi agli immobili pignorati, allineamento planimetrie come indicato nelle Visure, correzione e rettifica intestazione | |
| | Ufficio Provinciale di Roma – TERRITORIO | 13/03/2023 prot. Nr. 61181 | SOLLECITO ISTANZA DI RETTIFICA | |
| GEOWEB | (Inquadramento Territoriale) | 08/01/2023 | Localizzazione Immobile Via ██████████ Frazione di Aranova | |
| REGIONE LAZIO | (Tipo Ricerca vincoli territoriali) | 08/01/2023 | P.T.P.R. TAV. A23 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI - | |
| | | | TAV. B23 Beni Paesaggistici, AREE URBANIZZATE DL P.T.P.R. | |
| ACCESSO AGLI ATTI | | | | |
| UFFICI | UFFICIO/ATTIVITÀ | ESITO | | Allegato (Eventuale) |
| (COMUNE DI FIUMICINO) | Urbanistica 06/02/2023 | UFFICIO CONDONI Concessione a Sanatoria n° ██████ relativa alle opere per la realizzazione di un edificio per civile abitazione di tipo unifamiliare con annesse cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terreno in Vi Gauthier, 20 Località Aranova | | |
| UNIV. AGRARIA | | | | |
| AGENZIA ENTRATE | Catasto | N.C.E.U. Visura Storica immobili pignorati individuati al foglio ████████ del Comune di Fiumicino particelle ████████ ██████████ | | |
| | Pubblicità Immobiliare | | | |
| | Locazioni | | | |
| ANAGRAFE | 26/01/2023 | Certificato di Stato di Famiglia ██████ nato Roma ██████ c.f. ██████ ██████ nata a Roma il ██████ c.f. ██████ | | |
| | Atto Ultraventennale | In merito all'atto ultraventennale si riprende quanto indicato nella relazione Notarile del Notaio Dr. Tommaso Gherardi, depositata agli atti dove si evince che l'acquisto del terreno a rogito del Dr. Achille De Martino, Notaio in Roma in data 07/11/1975 rep. N° 46263/7959, registrato a Roma in data 19/12/1975 al n° 3684, trascritto a Roma in data 24/11/1975 R.P. 28905, da considerare secondo | | |



| | | le precisazioni dello stesso Notaio, in "regime di comunione legale" (riferimento relazione Notarile depositata agli atti) | |
|---|-----------------------------------|--|---|
| DATI DI INTERESSE | | | |
| RIUNIONI/INCONTRI | MOTIVO | DATA/ORA | ESITO |
| COMUNE DI FIUMICINO (LOCALITA' ARANOVA) | Accesso | 20/01/2023 ore 16,00 | Unitamente al Custode Giudiziario Dott. Dario Di Vaia, il sottoscritto, recatosi in Via [REDACTED], [REDACTED] ha provveduto alla ripresa delle operazioni di rilievo rinviate alla precedente convocazione del 13/01/2023, nell'occasione alla presenza degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] si è eseguito il rilievo e alla ripresa di alcune fotografie che riportassero lo stato dei luoghi. |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza | 18/04/2023 ore 10,30 | |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | (Tipo Deposito telematico) | | Si |
| CASI DI OPPONIBILITA' | Contratti di locazione | | No |
| | Assegnazione della casa coniugale | | No |

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

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

Quesito 1.A)

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

| | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza (d1 e d2) |
|---|------------------|---------------|----------------------|--|
| Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1 | | | | |
| Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2 | SI | 30/12/2022 | Presente agli atti | I dati catastali e storici sono riportati nella relazione notarile |
| Segnalazioni al Giudice: | | | | |

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

dall'esame di quanto contenuto nelle RELAZIONI NOTARILI SOSTITUTIVE ESEGUITE dal Notaio Dr. Tommaso Gherardi distretto notarile di Bologna, contenute agli atti, il sottoscritto procede alla elencazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli



IPOTECHE:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2, in data 06/04/2004 al n° 17766 RG ed al n° 3807 RP, per € 225.000,00 a garanzia di mutuo di € 150.000,00 durata anni 20, in forza del contratto di mutuo, stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Claudio Cerini di Roma in data 05/04/2004 rep. 195012/51102 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo, C.F. 03034810169, con domicilio eletto in Roma, Via dei Crociferi n° 44, a carico di [REDACTED] [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà gravante sui beni individuati al foglio [REDACTED] del Comune di Fiumicino particelle [REDACTED]

PIGNORAMENTI:

- **PIGNORAMENTO DI IMMOBILI** trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 03/11/2016 RG 50084 RP 34255 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Civitavecchia (RM) in data 21/09/2016 rep. 3672 a favore di UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A. con sede in Bologna CF 00818570012 a carico di [REDACTED] [REDACTED], nato a Roma il 10 [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà gravante sui beni individuati al foglio [REDACTED] del Comune di Fiumicino particelle [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO DI IMMOBILI** trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 06/10/2022 RG 55678 RP 39806 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Civile di Civitavecchia (RM) in data 08/08/2022 rep. 2735 a favore di UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A. con sede in Bologna CF 00818570012 a carico di [REDACTED] [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED] per la quota 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale gravante sui beni individuati al foglio [REDACTED] del Comune di Fiumicino particelle [REDACTED]

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

| PROPRIETÀ | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|------------|---|
| Esecutato: | SI rif. Relazione Notarile depositata agli atti |

PROVENIENZA (1. F): ANTERIORMENTE AL VENTENNIO si riporta dalla Certificazione:

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto appartenevano a [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, per acquisto del terreno con atto a rogito Dr. Achille De



Martino, Notaio in Roma in data 07/11/1975 rep. 46263/7959, registrato a Roma in data 19/11/1975 al nr. 3684, trascritto a Roma in data 24/11/1975 nr. 28905 reg. part. PRECISAZIONI: Il [REDACTED] è risultato aver contratto matrimonio in data 14/10/1970 con la [REDACTED] in epoca antecedente all'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia (20/09/1975); le famiglie costituite prima del 20/09/1975 venivano assoggettate al regime di comunione legale dei beni, per gli acquisti successivi a tale data, salvo volontà contraria di uno dei coniugi. Dall'estratto per riassunto di matrimonio del [REDACTED] non risulta alcuna annotazione a margine. Per questi motivi si evince che i beni in oggetto risultano essere di proprietà dei Signori [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in quanto acquistati in data successiva all'entrata in vigore del diritto di famiglia.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: coniugati

-e2 – Certificato di matrimonio: precisazioni Certificato Notarile agli atti

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il corpo di fabbrica che comprende gli immobili oggetto della procedura è costituito da un edificio isolato, dove sono presenti due unità abitative, un'autorimessa ed una cantina a cui si accede dall'area cortilizia. L'edificio, nel complesso si sviluppa su due piani fuori terra, ed una piccola parte interrata, realizzato con struttura in muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto con manto di tegole in laterizio, pareti esterne, rifinite da intonaco prive di tinteggiatura a cui fa eccezione la parte occupata dal portico. Il compendio interessato dalla presente procedura riguarda esclusivamente i locali posti al piano terra del fabbricato, si rende necessario far rilevare che l'accesso al piano primo ricade sulla particella nella 1209 (non oggetto della procedura) posta a confine della particella 414 area di corte degli immobili pignorati

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

| | | |
|----------------|--|----------------------|
| Immobile UNICO | Tipo : Appartamento posto al piano terra del fabbricato principale | |
| COMUNE | FIUMICINO (Loc. Aranova) | |
| VIA / CIVICO | [REDACTED] | |
| | PIANO TERRA | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | SUPERF. CALPESTABILE |



suo complesso buono.

| | | | | | | | | |
|---|--|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|----------|
| Immobile UNICO | Tipo : Garage posto al piano terra del fabbricato principale | | | | | | | |
| COMUNE | FIUMICINO (Loc. Aranova) | | | | | | | |
| VIA / CIVICO | [REDACTED] | | | | | | | |
| | PIANO TERRA | | | | | | | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | | | | | | SUPERF. CALPESTABILE | |
| | Locale unico | | | | | | mq | 49,95 |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | | | | | mq | 49,95 | |
| *alcune superfici sono state individuate graficamente | | | | | | | | |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | | | | | ALLEGATA | | |
| CONFINI | | | | | | | | |
| Unità di cui al Sub. 2, corte comune | | | | | | | | |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |
| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| [REDACTED] | [REDACTED] | 3 | 1 | C/6 | 12 | Mq 51 | Totale: mq 61 | € 205,45 |
| Indirizzo: [REDACTED] | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE INTERNE: | | | | | | | | |
| <p>Il garage è costituito da un unico ambiente, con due lati posti in aderenza all'appartamento, le finiture interne sono rappresentate da pavimento in cemento, pareti con intonaco privo di tinteggiatura, infissi in ferro con porta carrabile in lamiera zincata ed apertura ad anta. Il locale risulta comunicante con l'appartamento attraverso una porta interna posta in fondo alla muratura di divisione. Sviluppa singolarmente una superficie utile di mq. 49,95</p> | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|----------|----------------------|-------|
| Immobile UNICO | Tipo : Cantina posta al piano seminterrato | | | | | | | |
| COMUNE | FIUMICINO (Loc. Aranova) | | | | | | | |
| VIA / CIVICO | [REDACTED] | | | | | | | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | | | | | | SUPERF. CALPESTABILE | |
| | Locale principale | | | | | | mq | 19,00 |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | | | | | mq | 19,00 | |
| *alcune superfici sono state individuate graficamente | | | | | | | | |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | | | | | ALLEGATA | | |
| CONFINI | | | | | | | | |
| Unità di cui al Sub. 3, corte comune | | | | | | | | |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |



| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
|--|-------|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|---------|
| ■ | ■ | 4 | 1 | C/2 | 10 | mq 21 | Totale: mq 34 | € 98,69 |
| Indirizzo: Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE INTERNE: la cantina è composto da un unico locale posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso indipendente attraverso il cortile, occupa solo parzialmente la sagoma della struttura in particolare, oltre alla parte sporgente occupa l'area di proiezione del soggiorno, sviluppa nel complesso una superficie di mq. 19,00. | | | | | | | | |

Quesito 2.B)

| |
|---|
| Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte |
| Vendita del compendio peritale non soggetta ad I.V.A. |

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

| |
|--|
| <p>Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento</p> <p><i>il Compendio oggetto della procedura risulta censito:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>APPARTAMENTO</u> Foglio ■ Catasto Fabbricati, del Comune di Fiumicino, particella ■ subalterno 2, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 7, Superficie Catastale mq. 152, rendita catastale 1.229,17, Via Vittorio Gauthier, 20, piano T; – <u>GARAGE</u> Foglio ■, Catasto Fabbricati, del Comune di Fiumicino, particella ■ subalterno 3, categoria C/6, classe 12, consistenza mq 51, superficie catastale mq 61, rendita catastale 205,45, Via Vittorio Gauthier, 20, piano T; – <u>CANTINOLA</u> Foglio ■, Catasto Fabbricati, del Comune di Fiumicino, particella ■ subalterno 4, categoria C/2, classe 10, consistenza mq 21, superficie catastale mq 34, rendita catastale 98,69, Via Vittorio Gauthier, 20, piano S/1; |
|--|

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

| |
|--|
| <p>Dalla situazione rinvenuta in occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 20/01/2023, si è potuto verificare la mancata corrispondenza planimetrica rispetto a quanto contenuto in precedenza presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio per il Territorio della Provincia di Roma, a tale proposito si è preso in considerazione il fatto che dalle Visure Storiche relative alle singole Unità Immobiliari non sono emerse variazioni recenti. La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, identifica gli immobili in modo da essere chiaramente individuati. Necessita precisare che allo stato attuale i beni oggetto della procedura, nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, per i quali il sottoscritto, come indicato in precedenza ha inoltrato istanza per la rettifica ed il ripristino dei dati catastali in data 07/02/2023 prot. nr. 29000 dell'Ufficio Provinciale di Roma, non risulta ancora evasa. (All. 6) successivamente in data 13/03/2023 l'istanza è sollecitata.</p> |
|--|

Quesito 3.B)



Aggiornamento del catasto

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo precedente, l'aggiornamento della rappresentazione catastale dei beni, in quanto risultante priva di titoli abilitativi, si rimanda alla definizione delle pratiche edilizie.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

ESTRATTO DI MAPPA

VISURE STORICHE

PLANIMETRIE CATASTALI : allo stato attuale non risultano associate alla proprietà degli esecutati, per i quali si è inoltrata Istanza di rettifica e ripristino dati catastali (all. 6)

ELABOTATO PLANIMETRICO

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: l'area su cui sorge il fabbricato che ricomprende i beni pignorati ricade nel P.R.G. del Comune di Fiumicino Zona B3a – ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO AD ATTUAZIONE INDIRECTA APPARTENENTI A NUCLEI URBANI CONSOLIDATI E GIA' SOTTOSPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo.

Quesito 4.B) - CDU

*Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):
gli immobili pignorati risultano costituiti unicamente da fabbricati*

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: in base a quanto rinvenuto presso gli archivi del Comune di Fiumicino, il compendio di cui alla presente procedura è risultato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA. Il titolo, abilitativo, rilasciato dal Comune di Fiumicino, in data 19/08/2004, n° [REDACTED] a seguito della richiesta di sanatoria protocollo n° [REDACTED] all'esecutato, riguarda edificio per civile abitazione posto al piano terra della particella [REDACTED] con garage e annessa cantina al piano seminterrato.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Richiesta Agibilità non presente

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi: le difformità riscontrate in occasione dell'accesso eseguito in data 20/01/2023 risultano costituite dalla diversa rappresentazione planimetrica con riduzione della superficie calpestabile attraverso la prestazione di SCIA postuma per cui si prevede una spesa di € 2.500,00, il manufatto presente all'interno dell'area cortilizia dovrà essere oggetto di rimozione per cui si prevede una spesa di € 1.500,00.



5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

| | Esistente | Non esistente |
|---|-----------|---------------|
| <i>Vincolo artistico:</i> | | X |
| <i>Vincolo storico:</i> | | X |
| <i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i> | | X |
| <i>Vincolo di indivisibilità:</i> | | X |

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

non risulta essere costituito alcun condominio

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Il terreno su cui sorge il fabbricato che ricomprende i beni oggetto del pignoramento, non risulta gravato da usi civici, in merito alla situazione attuale ci si rifà a quanto contenuto nel Verbale della Conferenza di servizi per l'accertamento del Gravame Degli Usi Civici nel territorio del Comune di Fiumicino prot. 32217 del 29/05/2003 dove si evince che nell'ambito del territorio di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

| | Libero | Occupato |
|--|--------|--|
| | | Allo stato attuale l'insieme dei beni risultano occupati dagli esecutati |

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

| Immobile | Intestatario risultante attualmente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione del pignoramento |
|---|---|---------------------------------|---|
| <i>Beni siti nel Comune di Fiumicino Loc. Aranova distinti al Foglio ■■■ Particella ■■■ sub. 2, sub. 3 e sub. 4</i> | ■■■■ nato a Roma il 10/02/1943, per la quota 1/1 | Costituzione | PIGNORAMENTO DI IMMOBILI trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 06/10/2022 RG 55678 RP 39806 |

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

Descrizione: *non presenti*

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale



| |
|--|
| Descrizione: non si presenta tale situazione |
| Opponibilità – |

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

| Notifica atto di pignoramento: | | | |
|--|---|-------|---|
| Immobile | Intestatario/Destinatario | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà |
| Comune di Fiumicino Loc. Aranova distinti al Foglio 310 Particella 414 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 | ██████████, nato a Roma il ██████████, C.F. ██████████ per la quota 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e ██████████ nata a Roma il 10/11/1950, C.F. ██████████ per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale | 1/2 | acquisto del terreno con atto a rogito Dr. Achille De Martino, Notaio in Roma in data 07/11/1975 rep. 46263/7959, registrato a Roma in data 19/11/1975 al nr. 3684, trascritto a Roma in data 24/11/1975 nr. 28905 reg. part. |

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

| |
|--|
| <p>- Separazione in natura e progetto di divisione:</p> <p>Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il sottoscritto CTU considera che, allo stato attuale l'immobile non presenta caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda divisibilità, individua pertanto un solo lotto da porre a base d'asta.</p> |
|--|

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

| |
|--|
| <p>LOTTO UNICO</p> <p>Quota pari ad 1/1 degli immobili Comune di Fiumicino Loc. Aranova distinti al Foglio ██████████ Particella ██████████ sub. 2, sub. 3 e sub. 4</p> |
|--|

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il metodo



diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà. Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite primo semestre 2022. La valutazione, ottenuta dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell'effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 0,90 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine.

- Superficie commerciale

| | | | | | |
|---|-------------|------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| LOTTO UNICO Foglio ■■■ particelle ■■■ sub.2-sub-3 e sub. 4 | | Sup. lorda (mq) | Ragguagliamento (DPRn138/1998) | | Sup. ragguagliata |
| Piano Terra P. 414 sub. 2 | | mq 144,83 | 100% muri perimetrali | 50% muri confinanti | mq 144,83 |
| Portico | | mq 14,26 | Coeff. Dest. | 30% | mq 4,28 |
| Balcone | | mq 1,99 | | 25% | mq 0,50 |
| | | | Superficie commerciale | | mq 149,91 |
| Accessori | | | | | |
| Garage P. ■■■ sub. 3 | | mq 58,77 | 100% della superficie | | mq 58,77 |
| Cantinola P. ■■■ sub. 4 | | mq 26,70*0,60* | 60% della superficie | | mq 9,61 |
| | | | Superficie commerciale | | mq 68,38 |
| * coefficiente di piano | | | | | |
| - Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato - | | | | | |
| <i>Stima sintetica comparativa</i> | | | | | |
| Tipologia immobile | | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | | Prezzo unitari con arrotondamenti |
| Residenziale | Val. locali | Min. 1400 ÷ Max. 3200 | €/mq 2.300,00 | | €/mq 2.260,00 |
| | OMI | Min. 1850 ÷ Max. 2600 | €/mq 2.225,00 | | |
| Non Residenziale locali accessori | Val. locali | * | | | |
| | OMI | Min. 800 ÷ Max. 1200 | €/mq 1.000,00 | | €/mq 1.000,00 |
| * la ricerca effettuata dal sottoscritto per l'individuazione di quello che avrebbe rappresentato il parametro del valore sul libero mercato, non ha dato risultati tali, data la scarsità di elementi reperiti attraverso, le strutture che operano nel settore immobiliare. | | | | | |



| | | | |
|---|--------------------------------|----------|------------------------------|
| - Adeguamenti e correzione del valore di mercato - | | | |
| <i>Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato</i> | | | |
| Residenziale | € 2.260,00 x 0,80 = € 1.808,00 | | |
| Non Residenziale | € 1.000,00 x 0,60 = € 600,00 | | |
| -Valore di mercato compendio pignorato - | | | |
| Bene | Mq | €/mq | Valore di mercato |
| <i>LOTTO UNICO</i> | | | |
| <i>Residenziale</i> | 149,91 | 1.808,00 | € 271.037,28 |
| <i>Non Residenziale</i> | 68,38 | 600,00 | € 41.028,00 |
| Valore di Mercato | | | € 312.065,27 |
| Costo ripristino conformità edilizia compendio pignorato | | | € 4.000,00 |
| - Altri tipi di detrazione - | | | |
| Descrizione: garanzia da vizi 10% del valore di mercato | | | € 31.206,52 |
| Totale detrazioni | | | € 35.206,52 |
| - Stima del valore di mercato (Arrotondato) | | | |
| LOTTO UNICO VILLINO CON ANNESSA CANTINOLA E GARAGE | € 270.000,00 | | Euro duecentosettantamila/00 |
| | | | |

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

Tarquinia, lì 07/04/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giuseppe Bravi



ALLEGATI

- 1) *SITUAZIONE PLANIMETRICA*
- 2) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- 3) *ESTRATTO DI MAPPA*
- 4) *ELABORATO PLANIMETRICO*
- 5) *VISURE STORICHE*
- 6) *ISTANZA PER RIPRISTINO DATI CATASTALI*
- 7) *COPIA PLANIMETRIE OGGETTO DELL'ISTANZA*
- 8) *SOLLECITO ISTANZA*
- 9) *TITOLO ABILITATIVO*
- 10) *STRALCIO ELABORATO GRAFICO SANATORIA 491/S/04*
- 11) *VERBALE ACCESSO*
- 12) *VERBALE CONFERENZA SERVIZI USI CIVICI*



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 187/2022

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. SA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: GEOM. GIUSEPPE BRAVI

CUSTODE: DOTT. DARIO DI VAIA

DESCRIZIONE LOTTO

LOTTO UNICO: costituito da tre unità immobiliari distinte, site nel Comune di Fiumicino Loc. Aranova Via Vittorio Gauthier, 20 distinte al Foglio 310 Particella 414 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 – Quota 1/1

APPARTAMENTO

l'appartamento, si compone di ingresso e disimpegno da cui si accede alla zona giorno ed alle camere. Nella zona giorno troviamo complessivamente quattro locali comunicanti tra di loro tra cui si distingue l'angolo cottura, la sala da pranzo, il soggiorno e sul lato opposto un ampio salone, la zona notte, è costituita da due camere da letto. Dal disimpegno posto nella zona centrale si ha accesso al bagno. Completano l'appartamento il portico ed un piccolo balcone posti sul fronte del fabbricato. L'immobile sviluppa nel suo insieme una superficie utile di mq 117,25 a cui si aggiungono mq 14,26 del portico e mq 1,99 del balcone. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso buono.

GARAGE

Il garage è costituito da un unico ambiente, con due lati posti in aderenza all'appartamento, le finiture interne sono rappresentate da pavimento in cemento, pareti con intonaco privo di tinteggiatura, infissi in ferro con porta carrabile



in lamiera zincata ed apertura ad anta. Il locale risulta comunicante con l'appartamento attraverso una porta interna posta in fondo alla muratura di divisione. Sviluppa singolarmente una superficie utile di mq. 49,95

CANTINA

la cantina è composto da un unico locale posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso indipendente attraverso il cortile, occupa solo parzialmente la sagoma della struttura in particolare, oltre alla parte sporgente occupa l'area di proiezione del soggiorno, sviluppa nel complesso una superficie di mq. 19,00.

| | | |
|-----------------|--------------|------------------------------|
| VALORE DI STIMA | € 270.000,00 | Euro duecentosettantamila/00 |
|-----------------|--------------|------------------------------|



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 187/2022

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. SA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: GEOM. GIUSEPPE BRAVI

CUSTODE: DOTT. DARIO DI VAIA

RIEPILOGO DATI CATASTALI

| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|------------|
| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| 310 | 414 | 2 | 1 | A/7 | 5 | Vani 7 | Totale: mq 152 | € 1.229,17 |
| Indirizzo: Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | | |

| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|----------|
| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| 310 | 414 | 3 | 1 | C/6 | 12 | Mq 51 | Totale: mq 61 | € 205,45 |
| Indirizzo: Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | | |

| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|---------|
| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| 310 | 414 | 4 | 1 | C/2 | 10 | mq 21 | Totale: mq 34 | € 98,69 |
| Indirizzo: Via Vittorio Gauthier, 20 | | | | | | | | |

