

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. 176/2023

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U. arch. Alessandro Modanesi

Piazza G. Matteotti 14 - 01016 Tarquinia (VT)

Prossima Udienza : 19 marzo 2024

SOMMARIO

1. PREMESSA : INCARICO – QUESITI DEL GIUDICE
2. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1 :

VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 2 :

ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Risposta al quesito 3 :

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Risposta al quesito 4 :

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Risposta al quesito 5 :

ACQUISISCA ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Risposta al quesito 6 :

**DESCRIZIONE DEL BENE : UBICAZIONE – CONFINI – CARATTERISTICHE GENERALI E
COSTRUTTIVE – DOTAZIONE IMPIANTI – STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE**

Risposta al quesito 7 :

CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risposta al quesito 8 :

VARIAZIONI CATASTALI ED EVENTUALE AGGIORNAMENTO

Risposta al quesito 9 :

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – VINCOLI URBANISTICI



Risposta al quesito 10 :

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE – AGIBILITA'

Risposta al quesito 11 :

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Risposta al quesito 12 :

STATO DI OCCUPAZIONE

Risposta al quesito 13 :

OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

Risposta al quesito 14 :

VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI – DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

Risposta al quesito 15 :

QUOTE DI PROPRIETA'

Risposta al quesito 16 :

DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Risposta al quesito 17 :

DETERMINI IL VALORE DEL BENE



4. **CONCLUSIONI**

5. **Allegato 1** – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6. **Allegato 2** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
(Planimetria Catastale – Visura Storica)

7. **Allegato 3** – ISPEZIONE IPOTECARIA

8. **Allegato 4** – DOCUMENTAZIONE DEL SOPRALLUOGO
(Verbale del sopralluogo – Rilievo – Restituzione al CAD)

9. **Allegato 5** – DOCUMENTAZIONE TITOLI EDILIZI



10. **Allegato 6** – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

11. **Allegato 7** – QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI – BORSINO IMMOBILIARE

12. **Allegato 8** – CERTIFICATO URBANISTICO – USI CIVICI





INCARICO

Il G. E. dott.ssa Dominici Alessandra in data 18/01/2023 ha nominato consulente tecnico di ufficio, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi con studio in Tarquinia in Piazza G. Matteotti 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con n. 663 ; dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, è stato incaricato di rispondere ai quesiti sotto riportati.



QUESITI

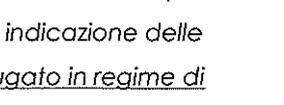
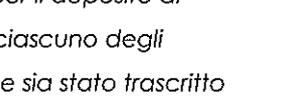
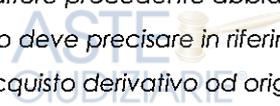


1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure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



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

- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; OPPURE se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



- 3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 7) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 8) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

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

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

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

- 16) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 17) **determini il valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- In data 10/11/2023 allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente tramite portale pst.giustizia.it - Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 10/11/2023, il sottoscritto CTU ha richiesto al creditore procedente certificazione notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento (**allegato 3**);
- In data 09/11/2023 il sottoscritto CTU ha richiesto la visura storica e la planimetria catastale (**allegato 2**);
- In data 01/12/2023 via portale SUE dell'Ufficio Tecnico del Comune di S.Marinella(RM), il sottoscritto CTU ha richiesto copia dei titoli edilizi autorizzativi dell'immobile oggetto del pignoramento (**allegato 5**);
- In data 10/01/2024, alle ore 15.00, il sottoscritto CTU accompagnato dal custode del bene, si reca presso l'immobile oggetto del procedimento nel Comune di S.Marinella(Rm); è stato possibile accedere ai luoghi e procedere al rilievo metrico e fotografico dell'intera unità;
- Il c.t.u. legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia al rappresentante del debitore; dopo l'esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale degli immobili; la riunione termina alle ore 16,40 dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (**allegato 4**);

In data 24/01/2024 il sottoscritto CTU ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Marinella (RM), per via telematica copia dei titoli edilizi (*allegato 5*); in data 29/01/2024 ha ricevuto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della procedura (*allegato 8*).

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

- › Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

Risposta al quesito n. 2

- › Dalla verifica della documentazione ho rilevato che il creditore procedente ha depositato Certificato Notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento, dove sono riportati i diversi atti di trasferimento e le diverse trascrizioni.

Risposta al quesito n.3

› **IPOTECHE**

- *ipoteca volontaria* a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio D'Alessandro Luciano del [redacted] repertorio n. [redacted] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data [redacted] al numero generale [redacted] e al numero particolare [redacted] a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena, Piazza Salimbeni N. 3

1. a carico di [redacted]

C.F. MSCFNC73R14C773J per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1317 Sub 501
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 2
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 3
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 4
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 6
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1318
- riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1986

2. a carico di [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su

- riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1988

Debitore non datore di ipoteca [redacted]

[redacted]

- *ipoteca della Riscossione*, ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 2 agosto 2023 repertorio n. [redacted] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data [redacted] al numero generale [redacted] e al

numero particolare [REDACTED] a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in Via Giuseppe Grezar 14 Roma, a carico di [REDACTED] in data 15 ottobre

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1318 Sub 502, graffato con Foglio 6 Particella 1316 Sub 502 Foglio 6 Particella 1317 Sub 503
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 503
- riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1986

> **PIGNORAMENTI**

trascritto a Civitavecchia atto Uff. Giud. UNEP Prema Tribunale Di Civitavecchia del [REDACTED] [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Civitavecchia in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED]

1. a carico di [REDACTED] in data 15 ottobre 2023

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su

- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 503
- riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1986

2. a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su

- riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1988

> **SEQUESTRI**

non risultano sequestri;

> **DOMANDE GIUDIZIALI**

non risultano trascritte domande giudiziali;

> **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

> **ATTI D'OBBLIGO**

non risultano trascritti atti d'obbligo

> **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

non risultano stipulati contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia

Risposta al quesito n.4-5

> **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

- risulta agli atti la certificazione della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatta in data 23/10/2023, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. a [REDACTED]
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili

- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 6,
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 3,
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 4,
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 2,
- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1317, riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1318, soppressi che generano l'immobile riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 503
- riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1986

sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Monica Paggi del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] da [REDACTED] Maria nata a Civitavecchia [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Santa Marinella (RM);

2. a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile

- riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1988

è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Monica Paggi del 18 [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Santa Marinella (RM).

Risposta al quesito n. 6

» **DESCRIZIONE DEL BENE**

» Ubicazione

Il fabbricato oggetto della perizia è ubicato nel Comune di Santa Marinella (RM) in area rurale a Nord del centro abitato, con ingresso su via Elcetina al civico 97. L'area si caratterizza per l'andamento collinare del terreno con possibilità in alcuni punti di godere di vista panoramica verso la costa, mentre la tipologia edilizia prevalente a questa altezza della via Elcetina è quella rurale con fabbricati di massimo 2 piani di altezza e grandi aree perimetrali di pertinenza, spesso in adiacenza a fondi coltivati.

La zona non è servita da mezzi pubblici e le più vicine attività commerciali sono ubicate a circa 2 km di distanza, oltre il ponte dell'Autostrada che separa l'area Nord da quella centrale della città.

Il bene oggetto del procedimento è il risultato di diverse trasformazioni succedutesi negli anni ed all'attualità, solo per alcune parti del fabbricato, ancora in definizione vista la richiesta di variazione della destinazione d'uso.

Come in quasi tutte le aree urbane, anche nel Comune di Santa Marinella il mercato immobiliare delle aree rurali a ridosso del centro urbano ha subito una forte contrazione; oggi si verificano prezzi di mercato fortemente al ribasso.

» Confini

L'U.I. oggetto del presente pignoramento ha 3 lati liberi che affacciano sull'area esterna di proprietà del debitore, mentre il 4° lato è il muro di confine con la proprietà adiacente. Il lotto nella sua interezza confina ad EST con il viale d'ingresso alla proprietà che immette direttamente su via Elcetina, mentre sui restanti lati con proprietà terzi o aventi causa, salvo altri.

» Caratteristiche sommarie del bene

La proprietà nella sua interezza, frazionata per esigenze funzionali della famiglia del debitore, è sviluppata al piano terra in un appartamento diviso in 2 unità residenziali comunicanti mentre al piano primo è presente l'unità residenziale originaria attualmente priva della cucina/angolo cottura.

IL fabbricato è composto dalle seguenti unità e vani:

Piano Terra frazione occupata dal debitore
portico + ingresso + soggiorno/angolo cottura + 2 camere + bagno + ripostiglio

(il frazionamento è solo funzionale, le 2 parti sono collegate per mezzo di porta interna)

Piano Terra frazione occupata dal genitore del debitore
portico + soggiorno/angolo cottura + 2 camere + bagno

Piano Primo
scala esterna (con sottoscala usato come deposito) + ingresso/corridoio + bagno + 2 camere + terrazza

L'area esterna è per lo più pavimentata a cemento mentre la parte residua è coltivata ad orto o lasciata incolta.

» *Caratteristiche generali e costruttive*

Le fondazioni sono state realizzate presumibilmente con cordolo continuo; le strutture portanti verticali sono realizzate parte in pietra e la restante parte in tufo. Gli orizzontamenti sono costituiti da cordoli e travi in cemento armato nonché da solai con travetti ed interposti elementi in laterizio debitamente dimensionati secondo le necessità statiche. La copertura della parte sviluppata su 2 piani e dell'ambiente originariamente destinato a garage è del tipo a terrazza non calpestabile, mentre il resto del fabbricato è coperto con falda inclinata non isolata. Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura e similari all'interno e con materiali idrofughi all'esterno. Al piano terra, la parte occupata dal debitore è stata recentemente ristrutturata con pavimenti in gres mentre tutti i bagni sono pavimentati e rivestiti in gres ceramico. I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetro doppio, tutte le aperture sono protette da persiana in ferro; i serramenti interni sono in legno in buono stato di manutenzione. La frazione di appartamento al piano terra occupata dal genitore del debitore risulta di livello inferiore nelle finiture interne, sia per quanto riguarda le pareti che nei pavimenti seppure anche questi in gres. I serramenti esterni sono in alluminio ad 1 vetro nella zona soggiorno mentre nelle camere in una è presente un serramento in legno con doppio vetro con persiane in ferro e nell'altra telaio in PVC doppio vetro con persiane in alluminio. Anche l'unità al piano primo si presenta con finiture piuttosto modeste, pareti lasciate bianche recentemente tinteggiate con idropittura e pavimenti in graniglia tipici degli anni '60/70, il bagno è pavimentato e rivestito in gres ceramico. I serramenti esterni sono in alluminio con 1 vetro ed esternamente sono protetti da persiane in alluminio.

» *Dotazione Impianti*

L'impianto elettrico dell'unità al piano terra, così come l'impianto termoidraulico sono stati rinnovati durante la ristrutturazione avvenuta circa dieci anni fa, e pertanto risultano a norma; al piano primo invece, sia l'impianto elettrico che quello termoidraulico sono nello stato originario.

Entrambe gli appartamenti sono riscaldati da caldaia alimentata a gpl, a condensazione per quanto riguarda il piano terra, tradizionale e fuori uso quella che serviva il piano primo e pertanto l'alloggio è privo di acqua calda sanitaria.

Lo scarico in fogna, secondo quanto dichiarato dal debitore, avviene tramite fossa settica collegata alla condotta comunale che passa lungo la via Elcetina.

» *Stato di conservazione dell'Immobile*

L'alloggio al piano terra si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione ottime eccetto una infiltrazione nel soffitto del bagno che andrà verificata. Al piano primo è stata recentemente rinfrescata la tinteggiatura delle pareti ma è privo dell'angolo cottura e del riscaldamento.

» *Documentazione Fotografica*

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (*allegato 1*);

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

» **Consistenza**

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata (S.C.R.) secondo il D.P.R. n.138/98 (*allegato 6*). Per la determinazione della S.C.R. si tiene conto **di tutti gli ambienti che costituiscono il fabbricato sebbene il pignoramento riguardi la sola unità al 1° piano ed i terreni pertinenziali; il piano terra è stato escluso dal pignoramento per un errore materiale nella trascrizione dei dati catastali ma per il quale è stato depositato e trascritto nuovo pignoramento con richiesta del precedente ad unire le 2 azioni esecutive.** Le superfici lorde vengono calcolate tenendo conto della destinazione d'uso e dello sviluppo autorizzato dal Comune di Santa Marinella, come meglio descritto alla risposta n.10. Di seguito viene riportato il calcolo della S.C.R. :

piano terra sottratte le superfici illegittime	
S.L. "appartamento" calcolato come magazzini (39,00 x 0,25)	= 9,75
S.L. "cucina" calcolato come garage (37,00 x 0,25)	= 9,25
S.L. portico (16,00mq x 0,25)	= 4,00
	= 23,00
piano primo	
S.L. appartamento(54,80 x 1)	= 54,80
S.L. terrazza (16,00mq x 0,30)	= 4,80
S.L. magazzino nel sottoscala (18,00mq x 0,25)	= 4,50
	= 64,10
area esterna	
S.L. giardino pari alla sup.coperta (39,00 + 16,00 + 18,00 + 37,00)x 10%	= 11,00
S.L. giardino residuo(1226,00 – 110,00)mq x 2%	= 22,32
S.L. viale d'ingresso (261,00 x 1/2)mq x 10%	= 13,05
	= 46,37
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	133,47mq = 134,00mq

Risposta al quesito n. 7

) **CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 8

) **VARIAZIONI CATASTALI**

IL fabbricato non è regolarmente accatastato per diverse difformità riscontrate:

- l'estratto di mappa riporta una particella 1986 che allo stato di fatto risulta variata nella consistenza sul lato adiacente alla particella 1987 (*allegato 2*);
- sempre nell'estratto di mappa così come nella visura, la particella 1986 non risulta frazionata e priva di quell'area graffiata all'unità al primo piano come riportato invece nella planimetria catastale dell'alloggio; inoltre la particella 1988 non risulta intestata al debitore per ½ ma erroneamente solo a 3 proprietari che in realtà detengono l'altro ½ dell'area;

- la planimetria catastale dell'unità al piano terra rappresenta un appartamento realizzato senza alcun titolo edilizio che lo giustifichi;
- la planimetria catastale del piano primo rappresenta un bagno variato rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria 876/86.

Risposta al quesito n. 9

› **STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il Comune di Santa Marinella è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con delibera della Giunta Regionale (D.G.R.) del Lazio n.305 del 11/02/1975 e la variante successiva alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvata con D.C.C. n. 10 del 01/04/2014 approvazione regionale con D.G.R. n. 276 del 07/05/2019, risulta quanto segue:

L'area sulla quale insiste la costruzione in esame ricade in area destinata dal succitato strumento urbanistico parte a zona "N1 – Parco Privato" e parte a zona "H – Agricola – sottozona H1", con le seguenti disposizioni:

N1 – Parco Privato

- a) l'indice di edificabilità territoriale non deve superare gli 0,50 mc./mq.;
- b) l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 1.500;
- c) la superficie copribile non deve superare 1/8 dell'area del lotto e comunque non superare mq. 300;
- d) l'altezza massima non deve superare mt. 7,50;
- e) i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere \geq a mt. 10,00;
- f) i distacchi dai confini devono essere pari almeno a mt. 8,00;
- g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 1.500 mc.;

L'attuazione di tali zone dovrà avvenire a mezzo di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nell'ambito dei quali dovranno essere riservate le aree di servizio in ragione di quanto prescritto dal D.I. 2-4-1968 n. 1444 e cioè 24 mq./80 mc.

Dovrà inoltre essere effettuato l'impianto di alberi di alto fusto di altezza non inferiore a 4,00 mt. per ciascun lotto da edificare con un parametro pari ad 1 albero ogni 100mq. di sup. di lotto o sua frazione.

H – Agricola – sottozona H1

L'edificazione in tali zone dovrà avvenire nel rispetto della L.R. n. 38/1999 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento al Titolo IV, Capo II "Edificazione in zona agricola", dall'art. 54 all'art. 58.

› **REGIME VINCOLISTICO**

La costruzione non ricade in zona sottoposta a vincoli paesistico-culturali.

L'area ricade in zona a rischio idrogeologico interessate dal P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico), redatto ai sensi degli artt. 11 e 12 della L.R. n. 39/1996, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 17 del 04/04/2012 (BUR n. 21 del 07.06.2012, S.O. n. 35) ed aggiornato con successivi Decreti Segretariali.

Risposta al quesito n. 10

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S.Marinella, risulta che il fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio e che nell'anno 1989 ha ottenuto Concessione Edilizia in sanatoria n. 876/86. Nell'anno 2004 è stata depositata richiesta per Permesso a Costruire in Sanatoria (Legge 326/2003) per variazione della destinazione d'uso del garage; tale condono non è stato perfezionato perché mancante di alcuni documenti. Si allega nota del Comune di S.Marinella con la specifica dei documenti richiesti e dei pagamenti da effettuare per concludere il procedimento.

Durante il sopralluogo è emerso che allo stato di fatto l'ambiente oggetto della richiesta di sanatoria predetta non è fedele a quanto rappresentato nell'elaborato grafico depositato (**allegato 4**) essendo stato realizzato un bagno finestrato al suo interno.

Una volta chiusa la domanda di condono sarà possibile depositare una Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti.

Va però rilevato che la somma dei 2 condoni, legittimano 2 corpi di fabbrica e precisamente :

1. un volume a 2 piani con magazzini al piano terra ed un appartamento composto di 2 camere ed un bagno al piano primo, oltre che il magazzino realizzato nel sottoscala
2. un volume ad 1 piano, originariamente destinato a garage e successivamente a cucina-pranzo.

Pertanto le unità rilevate presentano molte irregolarità che potrebbero essere sintetizzate asserendo che l'appartamento al piano terra occupato dal debitore è stato realizzato in luogo dei magazzini previsti e di una parte completamente abusiva costruita tra i 2 corpi di fabbrica precedentemente autorizzati.

Anche il garage (futura cucina) è stato ampliato sul lato posteriore con un volume esterno alla sagoma che affaccia sull'orto; il nuovo volume è stato realizzato aprendo una porta sulla muratura portante ed è stata così realizzata una camera.

Tutti gli abusi realizzati, per via del vincolo PAI e di quanto previsto dagli strumenti urbanistici del Comune, non possono essere oggetto di sanatoria edilizia pertanto andranno realizzate opere per la messa in pristino del fabbricato; unico impedimento alla demolizione può essere rappresentato da possibile pregiudizio alle parti legittime del fabbricato. Tuttavia non è possibile in questa fase stabilire quali elementi possano essere demoliti o quali parti del fabbricato possano rimanere in piedi dietro corresponsione di sanzione amministrativa stabilita dal Comune e dal Tribunale territorialmente competente. Per la determinazione del valore finale del bene viene considerata solo la superficie commerciale degli ambienti legittimi nella loro configurazione e destinazione d'uso assentita, inoltre sarà calcolato il costo delle lavorazioni per il ripristino dello stato dei luoghi.

AGIBILITA'

Per il fabbricato non è stata mai depositata richiesta di agibilità né di recente è stata depositata SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità).

Risposta al quesito n. 11

› **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

I beni oggetto di perizia non risultano essere oggetto di procedimenti giudiziari.

Risposta al quesito n. 12

› **STATO DI OCCUPAZIONE**

In virtù di quanto rilevato il giorno del sopralluogo, il bene risulta occupato dal debitore con la famiglia.

Risposta al quesito n. 13

› **OCCUPAZIONE DEL CONIUGE**

Come relazionato al punto precedente.

Risposta al quesito n. 14

› **VINCOLI**

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

› **ONERI CONDOMINIALI**

Non ci sono oneri condominiali a cui far fronte.

› **DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI**

Sull'area non gravano diritti demaniali o usi civici come da CDU rilasciato dal Comune di S.Marinella.

Risposta al quesito n. 15

› **QUOTE DI PROPRIETA'**

Tutti i beni oggetto della presente perizia sono pignorati in quota pari a 1/1 ad eccezione del viale d'ingresso alla proprietà registrato al catasto terreni al Foglio 6 particella 1988 pignorato per 1/2.

Risposta al quesito n. 16

› **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il bene oggetto della perizia può essere venduto esclusivamente come un unico lotto.

Risposta al quesito n. 17

› **STIMA DEL VALORE DEL BENE**

» Stima sintetico comparativa - vendita

La valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. In particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con uguali caratteristiche fra le quali superficie commerciale, tipologia, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, finiture e consistenza

del fabbricato. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola. Per quanto sopra esposto si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre del 2023 (*allegato 7*), più quelle del Borsino Immobiliare e di alcune Agenzie Immobiliari di zona:

VALORI DI RIFERIMENTO PER ABITAZIONI CIVILI

O.M.I. - Ag. Del Territorio

- Abitazioni civili	VALORE a metro quadrato	1.150,00 – 1.650,00
Borsino Immobiliare (abitazioni seconda fascia)	VALORE a metro quadrato	751,00 – 1.154,00
Agenzie Immobiliari di zona	VALORE a metro quadrato	800,00 – 1.100,00

Considerando le finiture ed i materiali dell'alloggio, è opportuno considerare il valore minimo indicato dall'OMI per beni di simile tipologia ed ubicati nella stessa area ed il valore medio dei dati forniti dalle Agenzie Immobiliari e dai dati delle ultime vendite in zona rappresentati dal Borsino Immobiliare, questi ultimi più legati al mercato reale del bene; la risultante dell'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere pari a € 950,00 /mq lordo.

Al valore finale andrà sottratto il costo per il perfezionamento della richiesta di Sanatoria del 2004, per l'aggiornamento catastale, per la Scia in Sanatoria e soprattutto per le demolizioni necessarie, oltre le spese tecniche.

$$\text{valore di mercato cespite} = 950,00 \text{ €/mq} \times 134,00 \text{ mq} = 127.300,00\text{€}$$

spese da sottrarre al valore dell'immobile

$$\text{costo per la conclusione della sanatoria del 2004} = 5.645,00\text{€}$$

$$\text{sanzione amministrativa per Scia in sanatoria} = 2.500,00\text{€}$$

$$\text{costo onorario Tecnico incaricato} = 7.000,00\text{€}$$

$$\text{costo delle demolizioni*} = 80\text{€/mc} \times (60 \times 3,20 + 10,00 \times 3,20) = 17.920,00\text{€}$$

VALORE DI MERCATO FINALE 94.235,00€ arrotondabile a 95.000,00€

* calcolato secondo i prezzi unitari del prezzario Regione Lazio 2023 per demolizione fabbricato, trasporto ed oneri della discarica

Come precedentemente riportato, per un errore materiale nella trascrizione dei beni pignorati, il fabbricato nella sua interezza è sottoposto a 2 esecuzioni immobiliari avanzate dallo stesso creditore con richiesta di unificazione. Tuttavia stando al pignoramento R.G.E. 176/2023, la valutazione dovrebbe riguardare la sola unità al 1° piano ed i terreni pertinenziali, escludendo quindi gli ambienti presenti al piano terra. Ne deriva quindi una valutazione al netto dei costi di demolizione degli abusi rilevati, dei costi per la conclusione del procedimento di sanatoria e delle relative spese tecniche :

$$[950,00 \text{ €/mq} \times (134,00 - 23,00) \text{mq}] - 1.000,00^* - 1.500,00^{**} = 102.950,00\text{€}$$

* CILA IN SANATORIA per sanare difformità bagno al piano 1°

** costi del tecnico

Il valore calcolato non tiene conto della condivisione delle aree pertinenziali e quindi della servitù di passaggio che si realizzerebbe dividendo il bene, della condivisione delle strutture e degli affacci ; quanto prospettato decurterebbe il valore del bene di una percentuale significativa che può essere stabilita pari al 30%:

VALORE DI MERCATO FINALE = 102.950,00 x 0,70 = 72.065,00€ arrotondabile a 72.000,00€

) CONCLUSIONI

A conclusione delle indagini, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, calcolando il valore ottenuto con il procedimento sintetico, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi, dichiara che il valore dei beni pari alla quota di :

1/1 di proprietà del sig. Masci Franco, riferita all'immobile ubicato nel Comune di S. Marinella(RM) in via Elcetina 97

- riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1316 Sub 503
 - riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1986
 - riportato in NCEU a Foglio 6 Particella 1318 Sub 502, graffato con Foglio 6 Particella 1316 Sub 502 Foglio 6 Particella 1317 Sub 503 *
- * SOLO DOPO RIUNIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI ESECUTIVI

1/2 di proprietà del sig. Masci Franco, riferita all'immobile ubicato nel Comune di S. Marinella(RM) in via Elcetina 97

- riportato in NCT a Foglio 6 Particella 1988
- è stimato pari a :

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE

95.000,00€

(EURO novantacinquemila/00)

mentre il valore delle sole parti pignorate dalla procedura RG 176/2023 è stimato pari a :

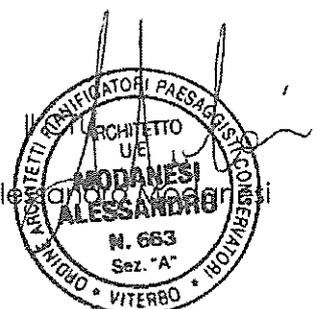
VALORE DI MERCATO DEL PIANO 1° E DEI TERRENI

72.000,00€

(EURO settantaduemila/00)

Tarquinia, 10 febbraio 2024

Arch. Alessandro Modanesi

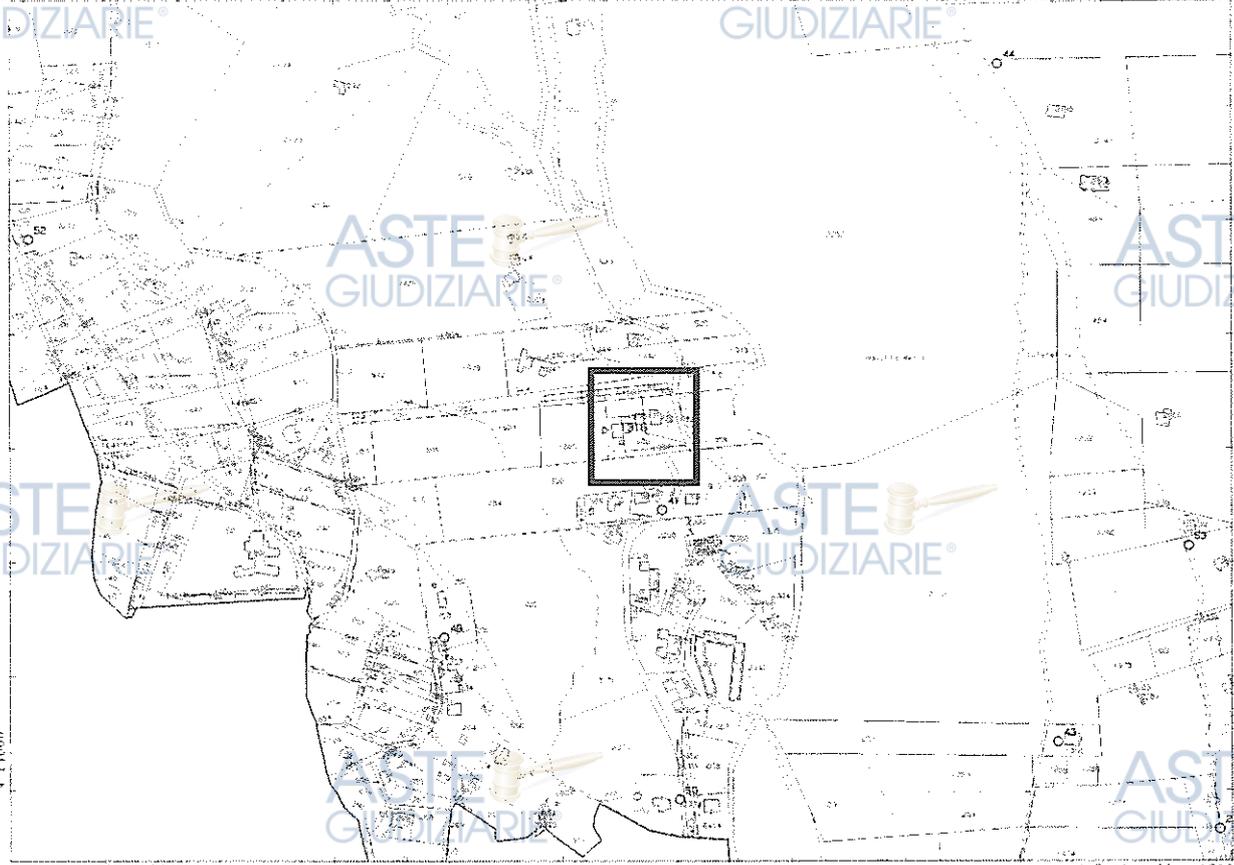


ASTE GIUDIZIARIE®

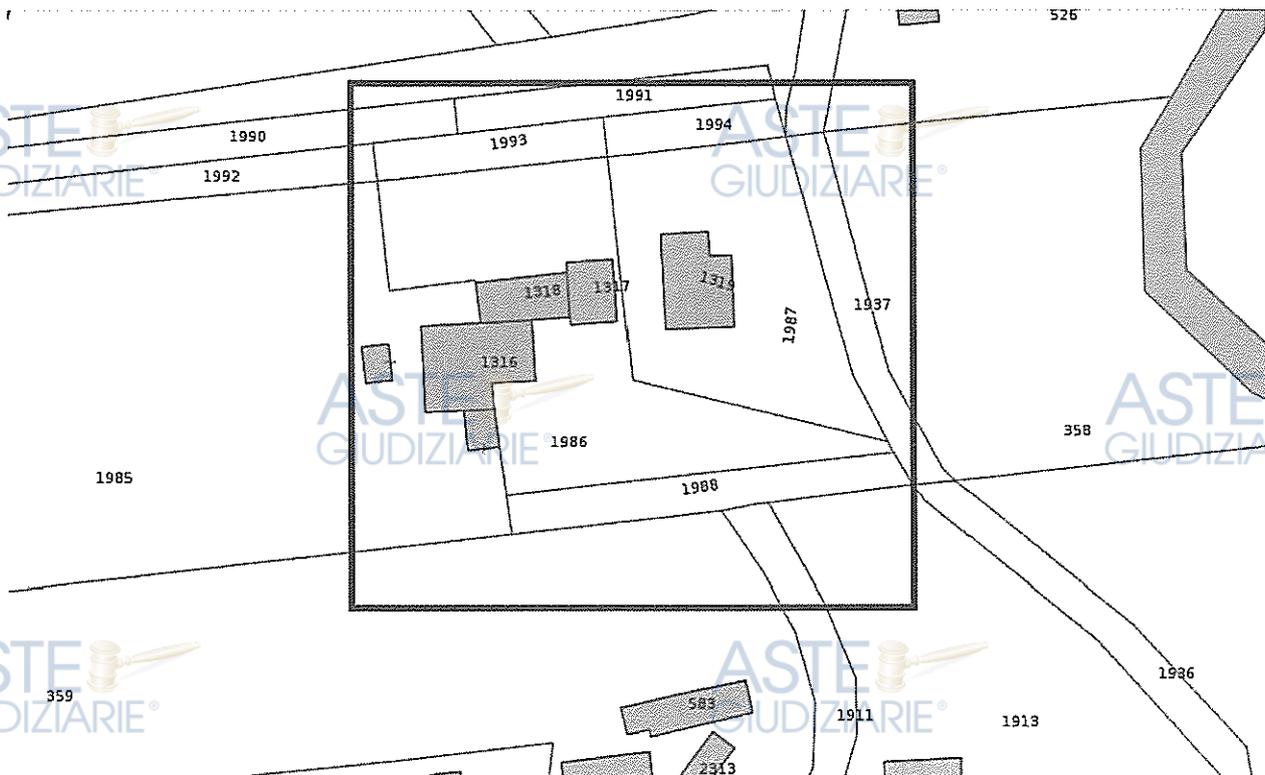
ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastrali - Direttore MORENO BALCISTRÒ

Vis. del n° 98 euro



ASTE GIUDIZIARIE®



estratto di mappa

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Data: 09/11/2023 - n. T352574 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0385307 del 24/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Marinella

Via Elcetina

civ. 97

Identificativi Catastali:

Sezione: 6

Foglio: 6

Particella: 1316

Subalterno: 503

Compilata da:
Nardangeli Stefania

Iscritto all'albo:
Architetti

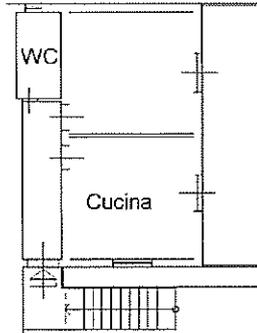
Prov. Roma

N. 9636

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Abitazione
Piano Primo
h=2.90m**



Corte esclusiva dell'appartamento



**Ripostiglio
Piano Terra
hmed=2.60m**



Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2023 - n. T352574 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di SANTA MARINELLA (255) - < Foglio 6 - Particella 1316 - Subalterno 503 >
Via Elcetina n. 97 Piano T-1

Planimetria abitazione P.Ila 1316 Sub 503 dal 2011



Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 09/11/2023 - n. T352485 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

MODULARIO
P. - Cat. A. P. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

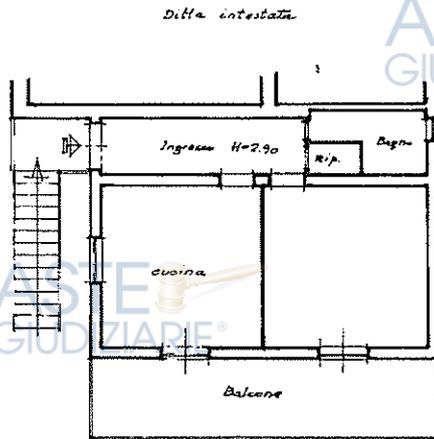
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1982, N. 523)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARINELLA Via Elcatina 97
Ditta MASCI VITTORIO n. a. Ponzano Romano 1/11/35 propr. per 1/2
MASCI MARIO n. a. Crognololet il 18-8-31 propr. per 1/2
MASCI Nunzio n. a. Crognololet il 3-11-36 propr. per 1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO PRIMO
FG part. 1316 sub 6

Distacco da prop. MINIPA 10451



Distacco da prop. Maschi Nunzio

Distacco da Via Elcatina

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geometra
Fantana Silvia
iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Roma N° 3090
DATA 16-12-83
Firma: *Silvia Fantana*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 09/11/2023 - n. T352485 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2023 - Comune di SANTA MARINELLA(1255) - < Foglio 6 - Particella 1316 - Subalterno 6 - Utu soppressa unat 01

Planimetria abitazione P.Ila 1316 Sub 6(poi Sub 503) fino al 2011



Data: 09/11/2023 - n. T382910 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

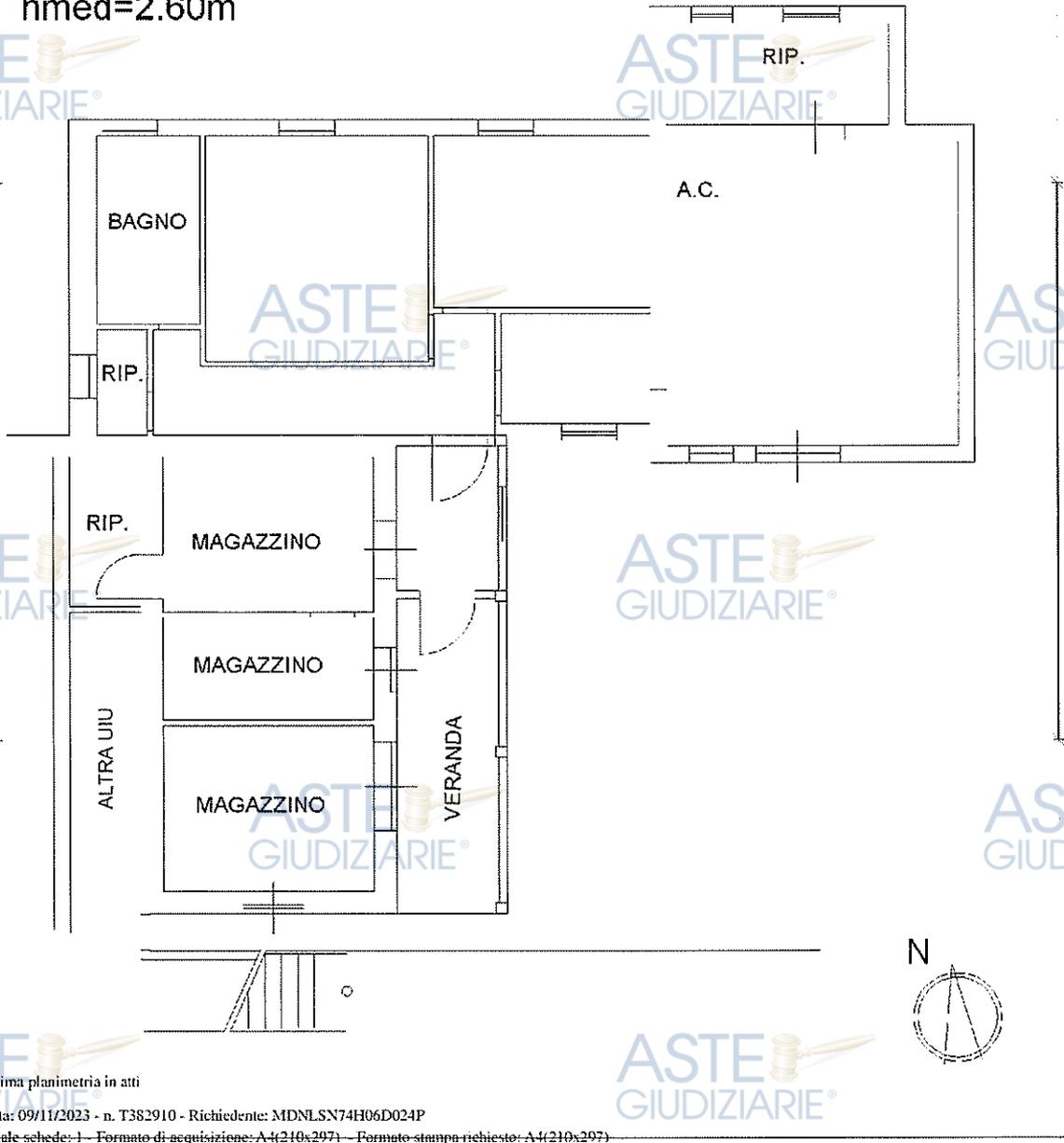


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0385307del 24/03/2011	
Planimetria di u.l.u. in Comune di Santa Marinella	
Via Elcetina	civ. 97
Identificativa Catastali:	Compilata da: Nardangeli Stefania
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 6	Prov. Roma
Particella: 1316	N. 9638
Subalterno: 502	

Scheda n. 1 Scala 1:100

Abitazione
Piano Terra
hmed=2.60m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/11/2023 - Comune di SANTA MARINELLA (4255) - Foglio 6 - Particella 1316 - Subalterno 502 - Uiu grafiata VIA EL CETINA n. 97 Piano T



Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2023 - n. T382910 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

Stato schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 15/01/2024 - n. T394620 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

F. 22.900 497



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

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

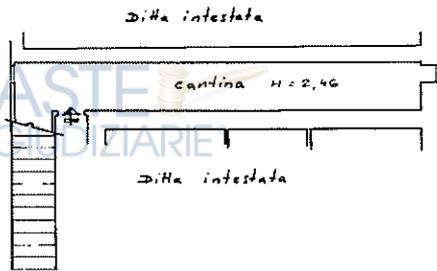
R. DECRETI LEGGE 11 APRILE 1952 N. 162

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARINELLA Via ELCETINA 97
Ditta MASCI VITTORIO nato a PONZANO ROMANO IL 8.2.1935 PROPR. PER 1/3
MASCI MARIO nato a CROCIOLATO IL 18.8.1931 PROPR. PER 1/3
MASCI SANTINO nato a CROCIOLATO IL 2.11.1936 PROPR. PER 1/3
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO TERRANO
F. G. p. 1316/2

distacco da propr.
ditta intestata

distacco da propr. MINNA LUIGI



distacco propr. Masci Maurizio

distacco via ELCETINA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geometra
Fontana Silvia
Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Roma
data 16.12.1983
Firma: Silvia Fontana

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 15/01/2024 - n. T394620 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2024 - Comune di SANTA MARINELLA(1255) - < Foglio 6 - Particella 1316 - Subalterno 2 > - Una soppressa

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 15/01/2024 - n. T394619 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

MODULANDI
N. 22 del 1977

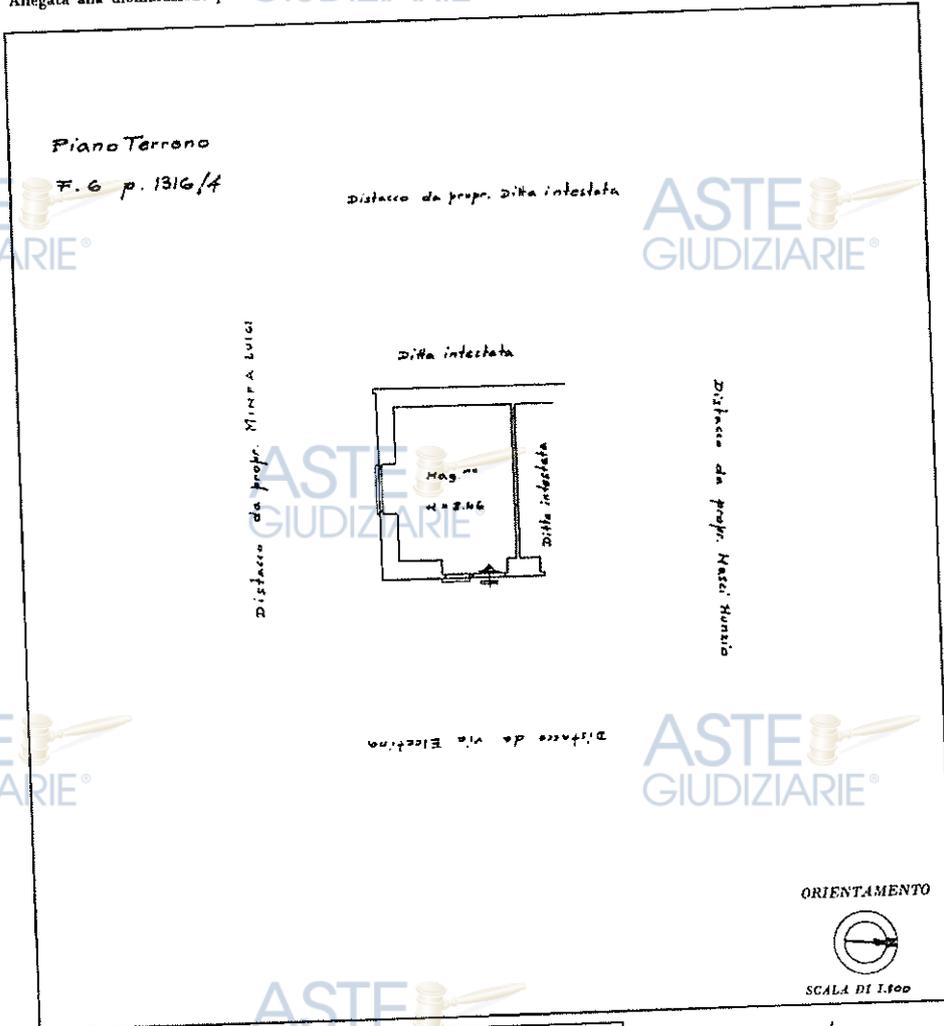


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 100

(D.M. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1979 N. 522)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **S. MARINELLA** Via **ELICETINA 97**
Ditta **MASCI VITTORIO** NATO A **POMZANO ROMANO** IL **2-2-1935** PROP. PER 1/3
MASCI MARIO NATO A **CROCIOLATO** IL **18-8-1931** PROP. PER 1/3
MASCI SANTINO NATO A **CROCIOLATO** IL **2-11-1926** PROP. PER 1/3
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ROMA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Compilata dal geometra Fontana Silvia Iscritto all'Albo de geometri della Provincia di Roma DATA 16.12.1983 Firma: Alm pulan
---------------	---

Stampa circolare: SANTA MARINELLA (1255) - N. 3000

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 15/01/2024 - n. T394619 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2024 - Comune di SANTA MARINELLA(1255) - < Foglio 6 - Particella 1316 - Subalterno 4 > - Utile soppressa

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 15/01/2024 - n. T399876 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

MOD. LARIG
F. 12. 1970 1997



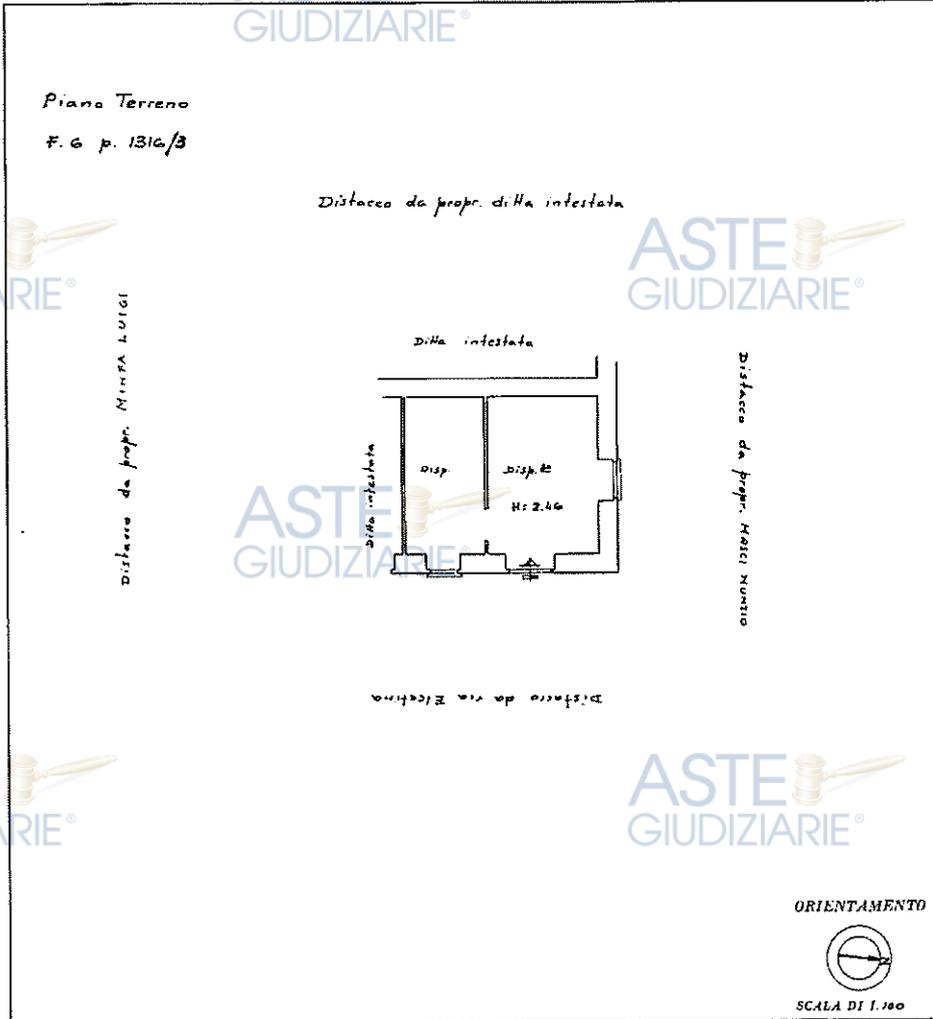
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRET. LEGGE 13 APRILE 1978 N. 357)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **S. MARINELLA** Via **ELICETINA 97**
MASEI VITTORIO NATO A PONZANO ROMANO IL 8-2-1935 PROP. PER 1/3
Ditta MASEI MARIO NATO A CROGNOLETO IL 18-8-1931 PROP. PER 1/3
MASEI SANTINO NATO A CROGNOLETO IL 2-11-1936 PROP. PER 1/3
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **ROMA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Geometra
Fontana Silvio
iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Roma
il giorno 16-12-1983
Firma: *Silvio Fontana*



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 15/01/2024 - n. T399876 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

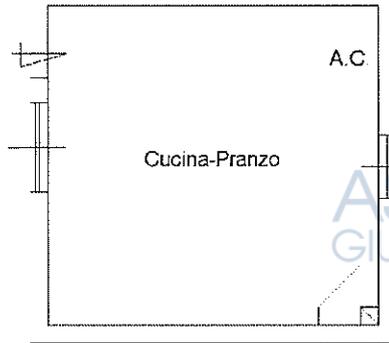
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2024 - Comune di SANTA MARINELLA(1255) - Foglio 6 - Particella 1316 - Subalterno 3 - Uiu soppressa

Data: 16/01/2024 - n. T376872 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0710123del 07/10/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Marinella Via Elcetina civ. 97	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1317 Subalterno: 501	Compilata da: Nardangeli Stefania Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 9638

Scheda n. 1 Scala 1:100

Abitazione
Piano Terra
H 2,75 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2024 - Comune di SANTA MARINELLA (1255) - < Foglio 6 - Particella 1317 - Subalterno 501 > - Uiu soppressi

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2024 - n. T376872 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

totale schede: 1 - formato di acquisizione: A4(210x297) - formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 17/01/2024 - n. T69414 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P



MOD. PLANO
1 P. MOD. 940 - 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 100

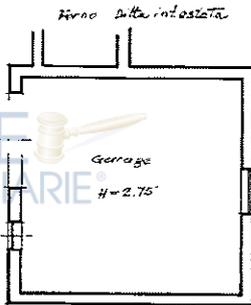
(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1976, N. 371)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARINELLA Via Eletina 97
MASEI MARIO n. a. Crognolo il 18-8-31 propr. per 1/3
Ditta MASEI VITTORIO n. a. Crognolo Romano l'8-2-35 propr. per 1/3
MASEI NONZIO n. a. Crognolo il 2-11-36 propr. per 1/3
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO TERRENO

Foglio 6 part. 1317

Distacco con proprietà Minfa Luici



Distacco con propr. Masei Nonzio

Distacco da Via Eletina

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal geometra
fontana Silvio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Roma N°3090
del 16-12-83
Firma: Silvio Fontana



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2024 - Comune di SANTA MARINELLA(4255) - < Foglio 6 - Particella 1317 - Subalterno > - Utile soppressa



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 17/01/2024 - n. T69414 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 16/01/2024 - n. T376873 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P

MOD. A-394
P. n. 497



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

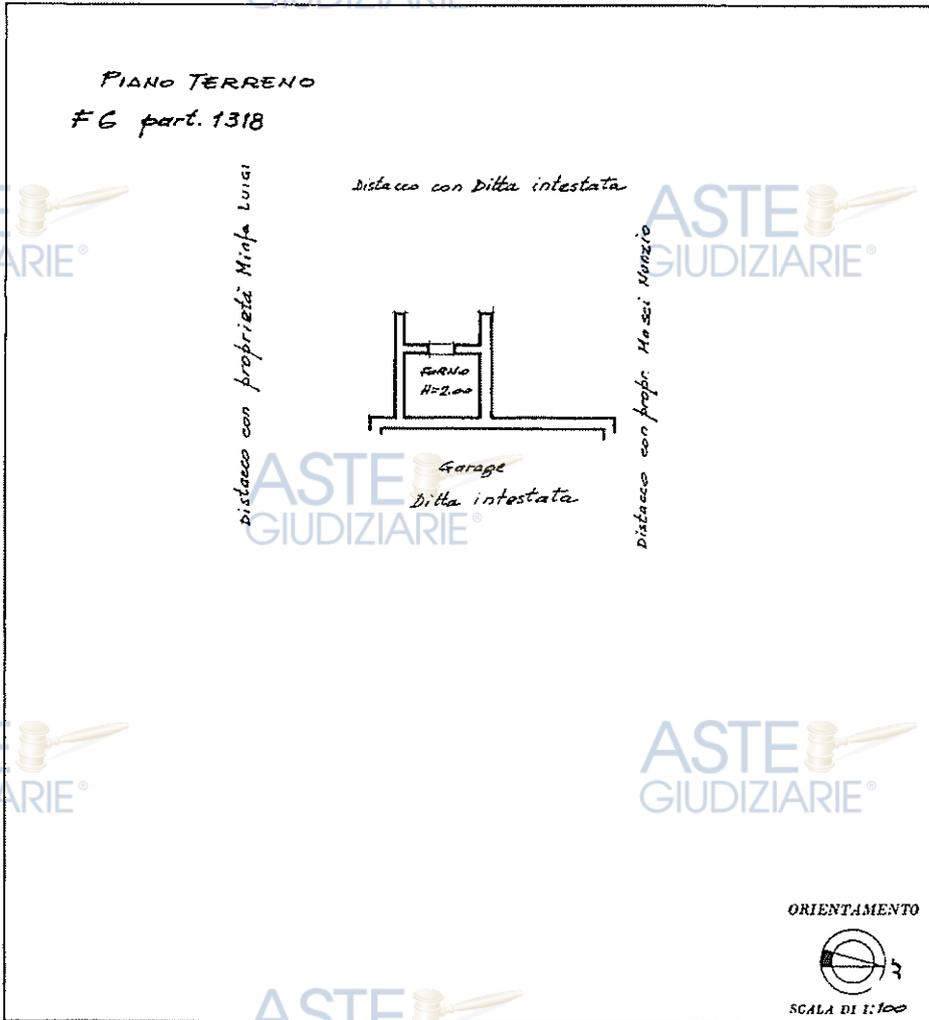
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LE. DIRETTORE-REGIO 12 APRILE 1984 N. 512

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. MARINELLA Via Eletina 97
Ditta MASCI MARIO n. a Crognolo il 18-8-1931 proprietario per 1/3
Ditta MASCI VIGORIO n. a Crognolo Romano 18-2-35 proprietario per 1/3
Ditta MASCI SANTINO n. a Crognolo il 2-11-36 proprietario per 1/3
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROF. N°	

Compilata dal geometra
(Titolare unico o coadiutore del terreno)
Fontana Silvia
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Roma N° 3090
DATA: 16-12-83
C. F. Silvia Fontana

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 16/01/2024 - n. T376873 - Richiedente: MDNLSN74H06D024P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2024 - Comune di SANTA MARINELLA(1255) - s. Foglio 6 - Particella 1318 - Subalterno 5 - Uiu soppressa



sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto satellitare dell'area

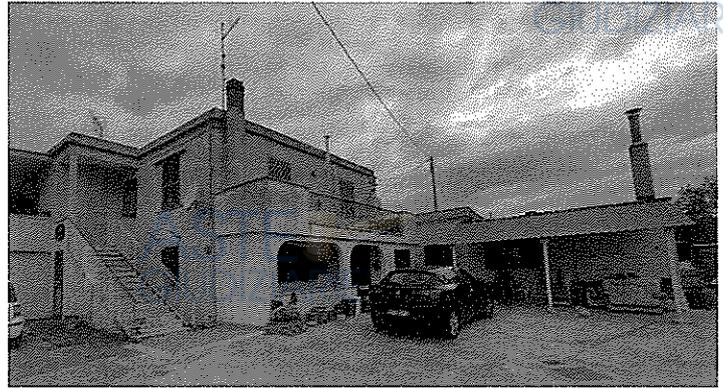
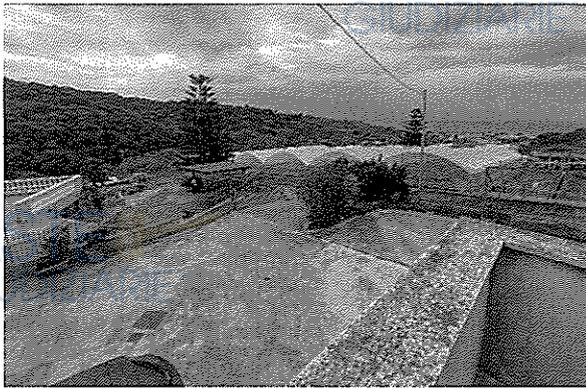
Tarquinia, 30 gennaio 2024

Arch. Alessandro Modanesi

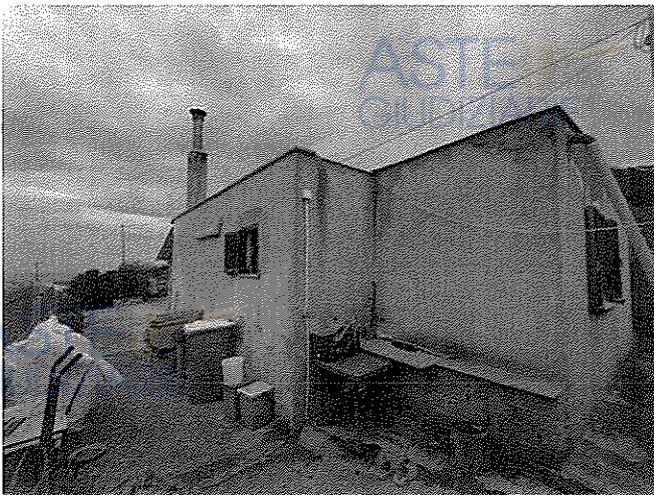




Inquadramento territoriale



Viste dell'ingresso alla proprietà



Viste della parte posteriore

UNITA' AL P. TERRA (P.LLA 1316 SUB 502-P.LLA 1317 SUB 503-P.LLA 1318 SUB 502)



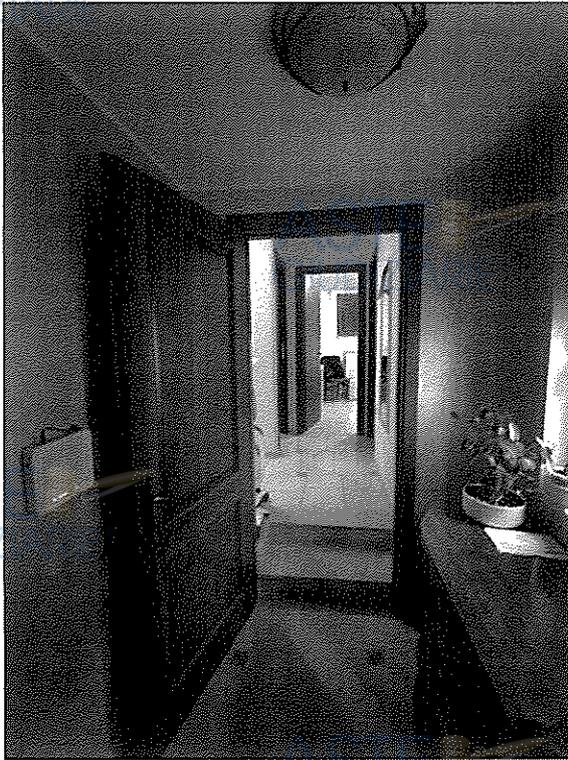
Vista dell'ingresso



Vista del soggiorno



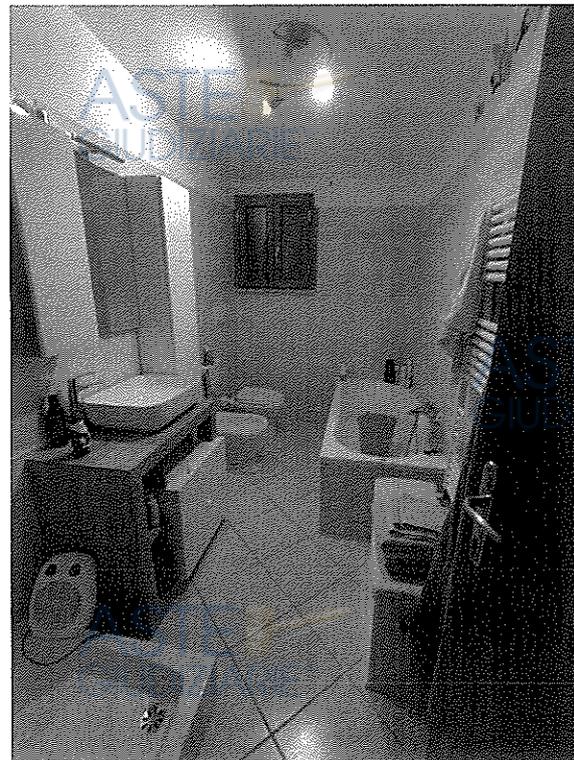
Vista del soggiorno - cucina



Vista del corridoio nella zona notte



Vista del ripostiglio



Vista del bagno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista della camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista della camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE

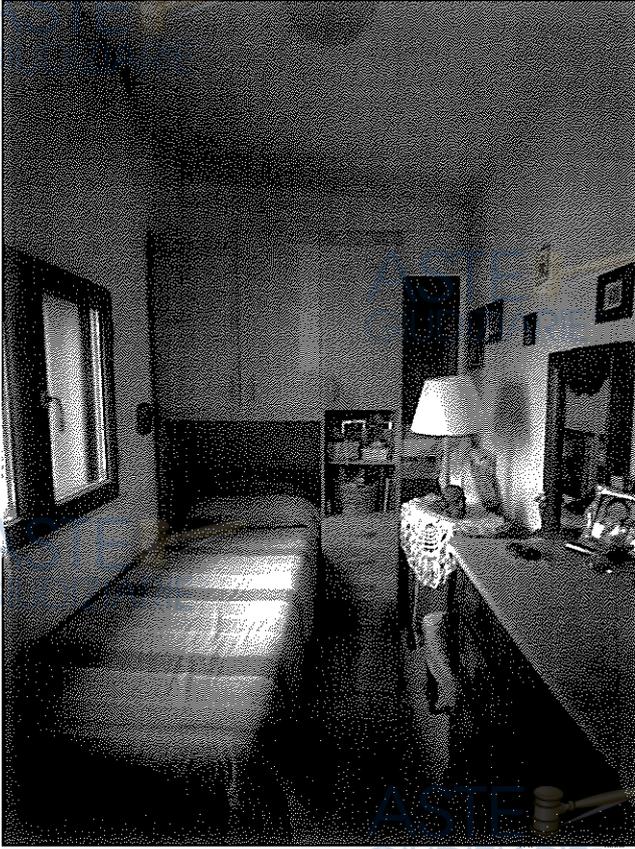
ASTE
GIUDIZIARIE

REGIONE A.G.E. n. 176/2023
dicembre 2023

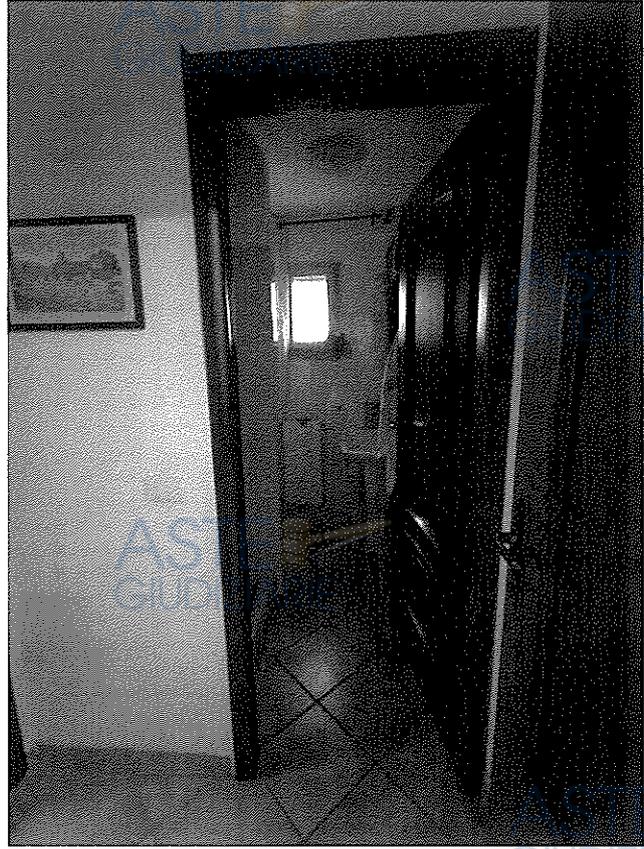
ASTE
GIUDIZIARIE



Vista del soggiorno/cucina dell'unità realizzata nell'ex-garage



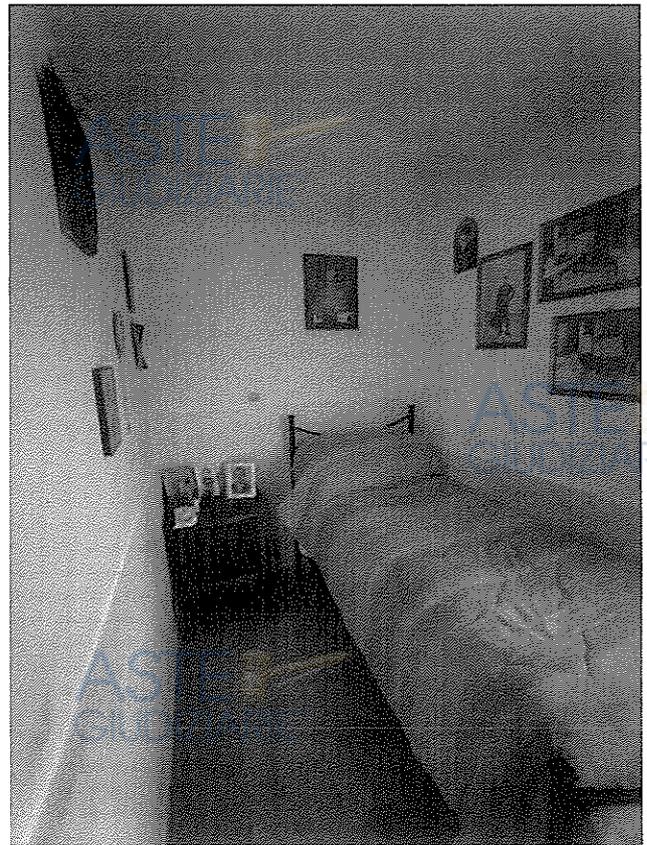
Vista della camera 3



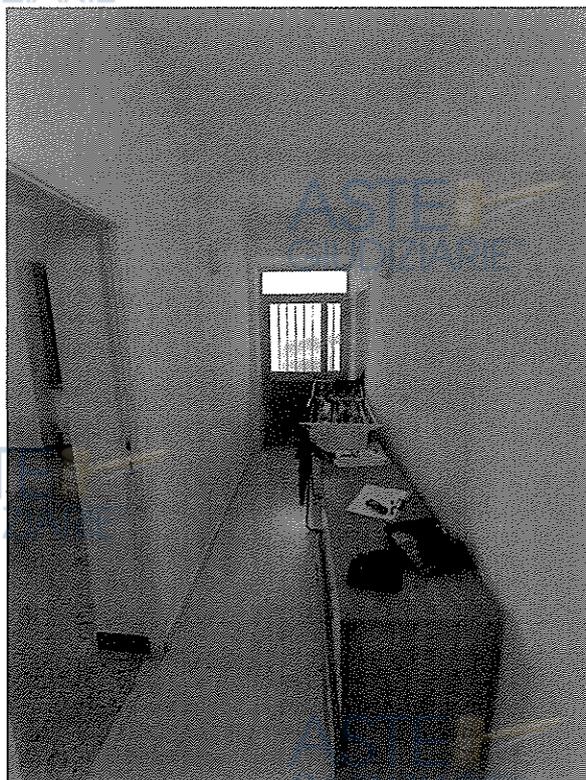
Vista del bagno 2



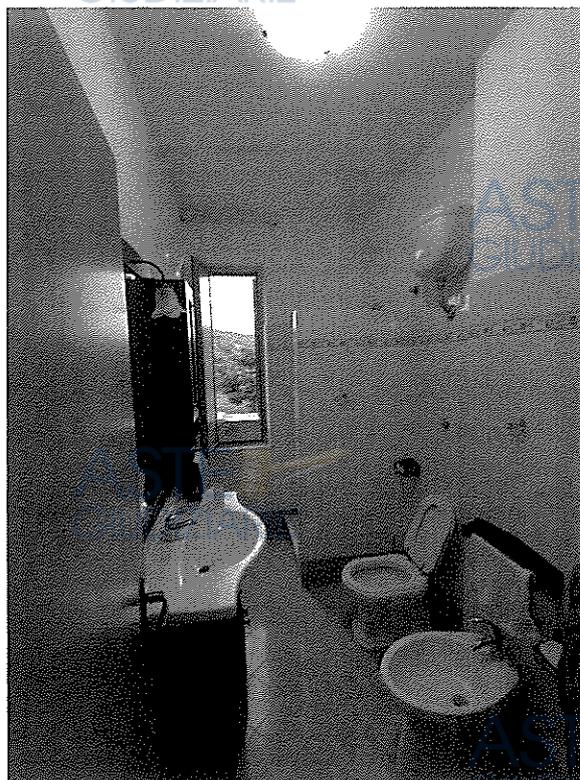
Vista della camera 4



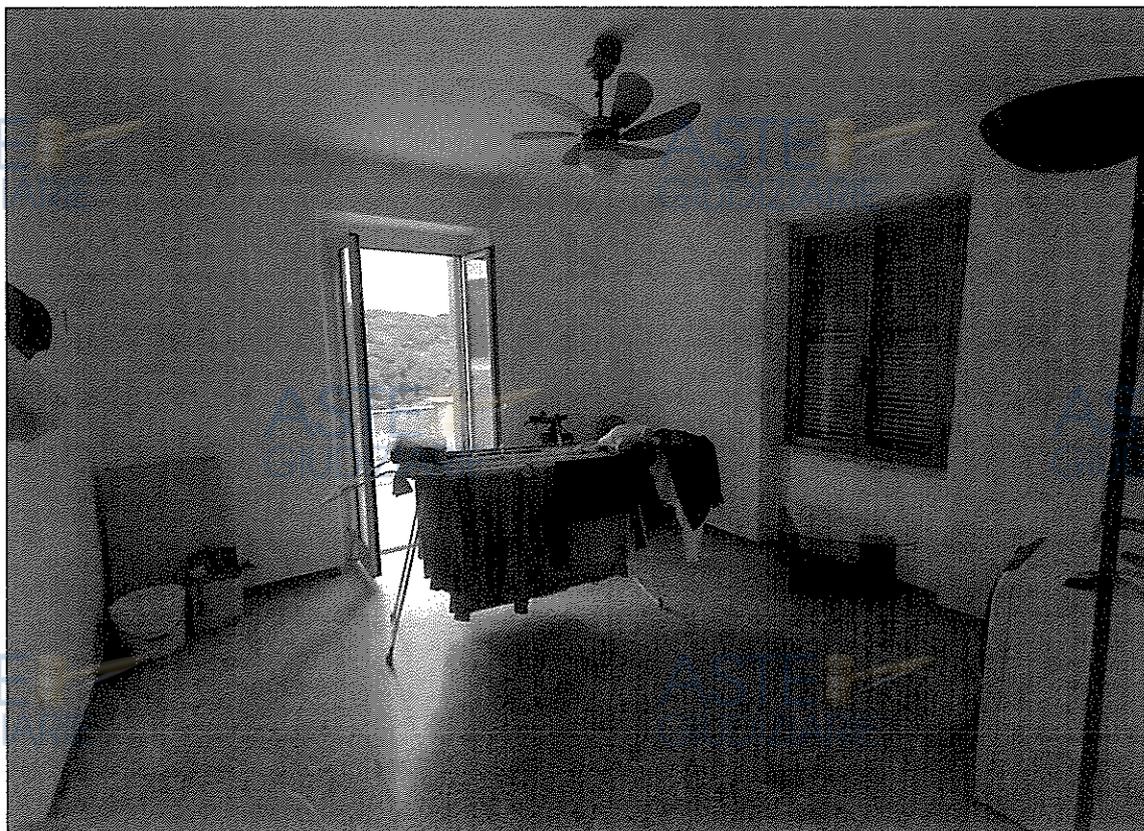
UNITA' AL P. PRIMO (P.LLA 1316 SUB 503)



Vista del disimpegno/ingresso



Vista del bagno



Vista della camera 1



Vista della camera 2



Vista del balcone al piano 1



Viste del sottoscala/deposito

Tarquinia, 30 gennaio 2024

Arch. Alessandro Modanesi

