

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. 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	
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 Vittorio Gauthier, 20 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° 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		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	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		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	26/01/2023	Certificato di Stato di Famiglia _____ nato _____ 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	Allegato (Eventuale)
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 Polici o Pollici Dante, nato a Roma, il 10/02/1943, 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

<i>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.</i>
--

Quesito 4.B) - CDU

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



Quesito 4.C) - Titoli edilizi

<i>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:</i> - 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

<i>Dichiarazione di agibilità: Richiesta Agibilità non presente</i>



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

<i>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.</i>



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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
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.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

LOTTO UNICO
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

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 -			
Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato			
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
LOTTO UNICO			
Residenziale	149,91	1.808,00	€ 271.037,28
Non Residenziale	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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

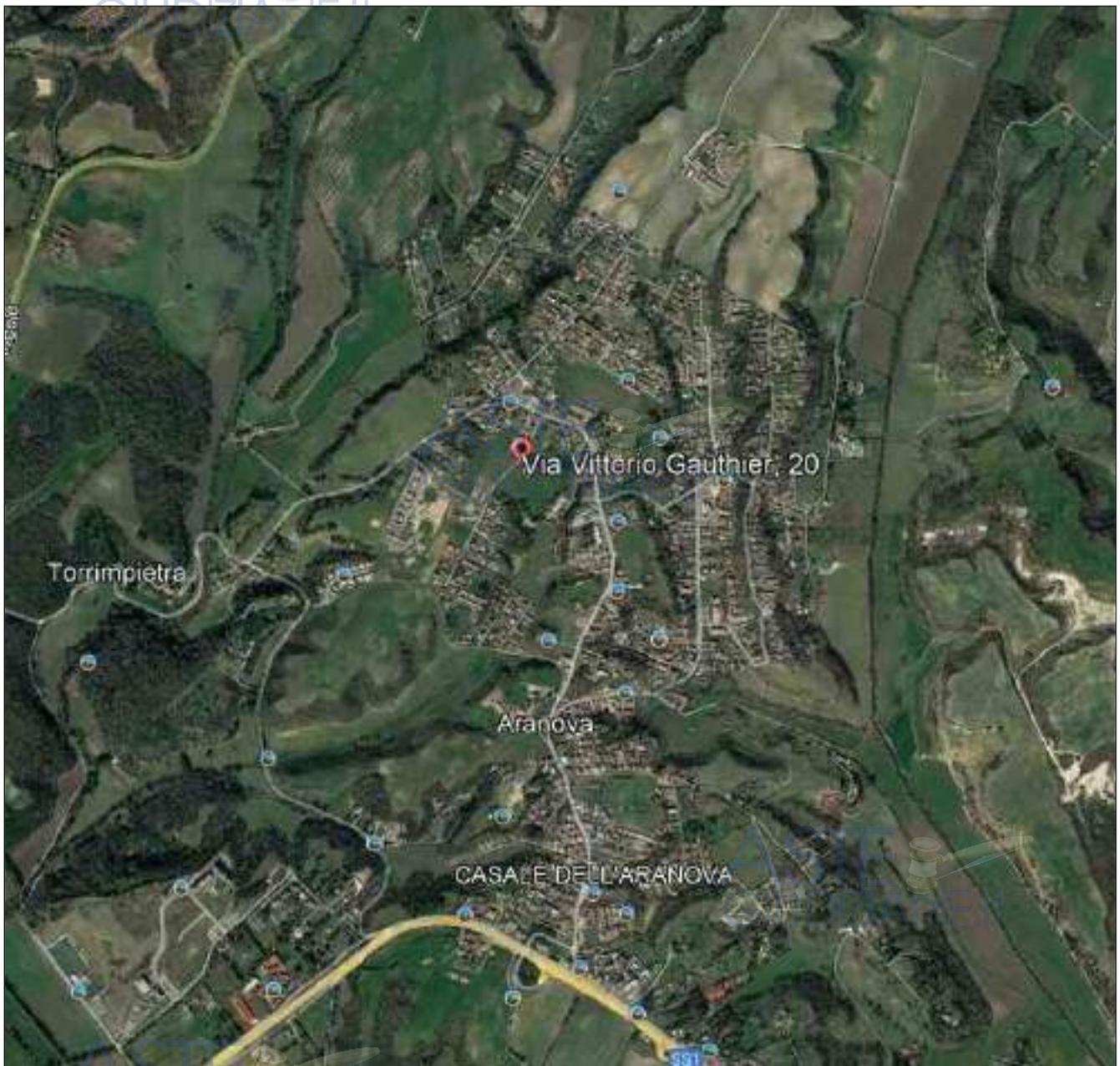


TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Procedura Esecutiva n° 187/2022



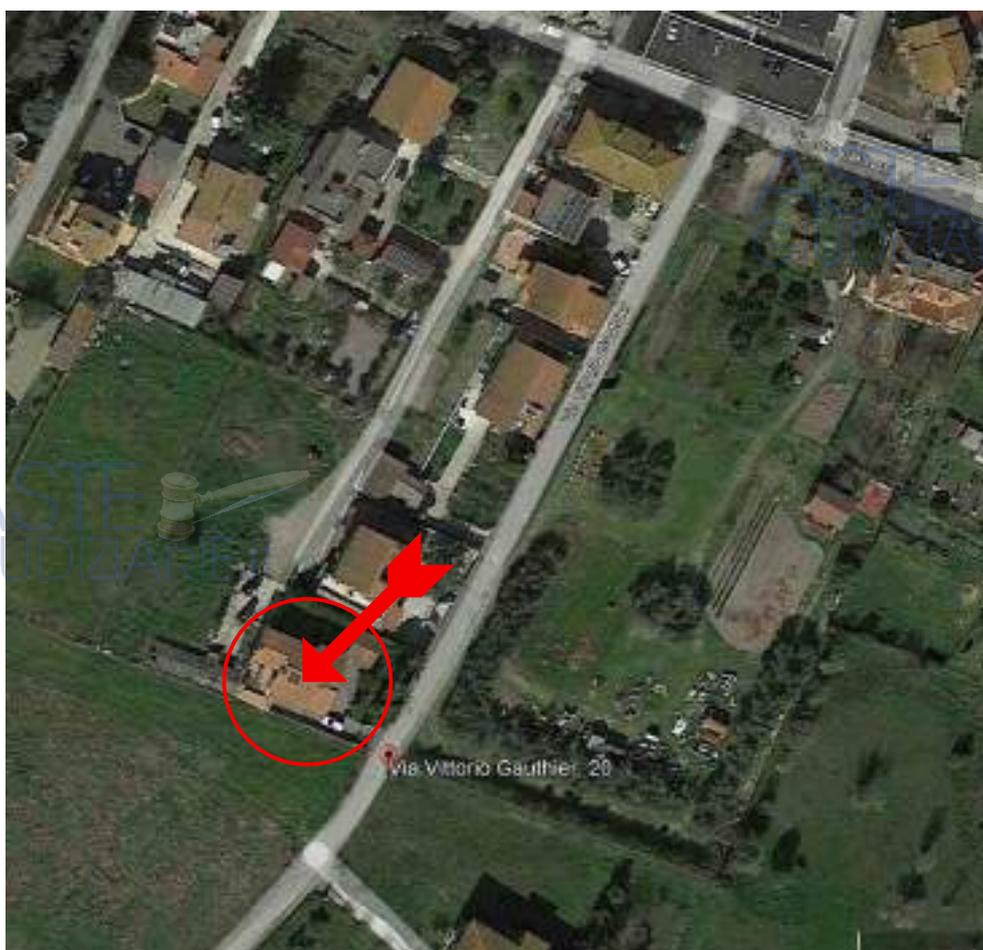
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE
VIA VITTORIO GAUTHIER, 20



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE



ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE GIUDIZIARIE.it



ESTERNO
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE - Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG-CA-3 - Serial#: 774deb4e7cf38742cb6e63d30d9a54824





ASTE
GIUDIZIARIE.IT



APPARTAMENTO
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO
Pubblicazione ufficiale ed uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it



GARAGE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

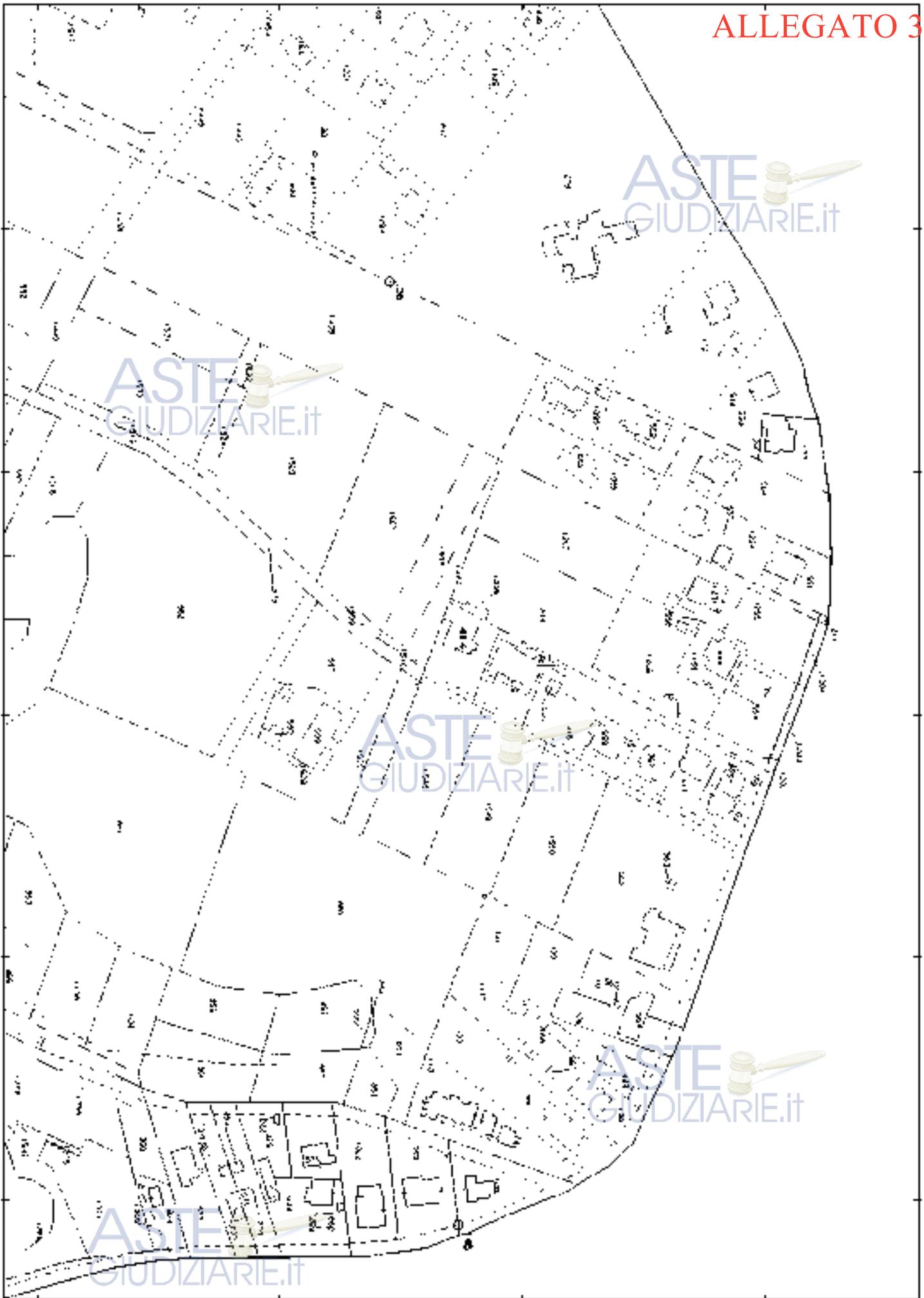
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



E-1-0000

I Particella 114

Via 121 00 50 euro



Comune RM) FIUMICINO: B
Pag. 10 310 All. B

Scale originale 1:2000
Dimensione cartace 534 000 x 378 000 nel file
8-Jan-2023 11:40:44
Protocollo pratica T.20055-2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774dcb4e7cf38742cb6e3d30d9a54824



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Provincia di ROMA
Foglio: 310 Particella: 414 Sub.: 2

INTESTATO

(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 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m ²	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												
Codifica					Partita		Mod.58				-	

Mapपाल 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 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m ²	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 n. 293059/2003					Partita		Mod.58				-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

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

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

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

INTESTATO	(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 m ²	Totale: 61 m ²	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												
Partita Mod.58												
Notifica n. 293059/2003												

Mappeali 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 m ²	Totale: 61 m ²	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												
Partita Mod.58												
Notifica n. 293059/2003												
Annotazioni di studio: classamento come da mod. d partita 430878,												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

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

Situazione degli intestati dal 22/03/2016

N. Sub	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 22/03/2016 LEGGE REG. 25		(1) Proprieta' 1000/1000
	DA 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
Contributi speciali: Euro 0,90



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

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

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 m ²	Totale: 34 m ²	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												
Partita Mod.58												
Indirizzo Mod.58												

Mappeali 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 m ²	Totale: 34 m ²	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												
Partita Mod.58												
Annotazioni di studio: classamento come da mod. d partita 430878,												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2023

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

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
Contributi speciali: Euro 0,90



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'Agazia 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 STATO 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 Culus Data decesso

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

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



Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774dcb4e7cf38742cb6e3d30d9e54824



CORREZIONE O RETTIFICA IMMOBILE

CATASTO TERRENI

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

CATASTO FABBRICATI

	Comune	Sez./Foglio	Particella/e	Sub.	Ubicazione (Via, n. civico, Piano, Interno, Scala, Edificio.)
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 _____



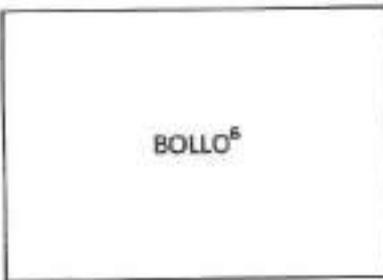
RISERVATO ALL'UFFICIO

Incarico assegnato a: _____ il _____

Osservazioni/annotazioni _____
ASTE GIUDIZIARIE.it

Evaso in data: _____

L'addetto _____
Il Responsabile _____
ASTE GIUDIZIARIE.it



BOLLO⁶

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.).



SCOMPARSO
R. 12.004.483

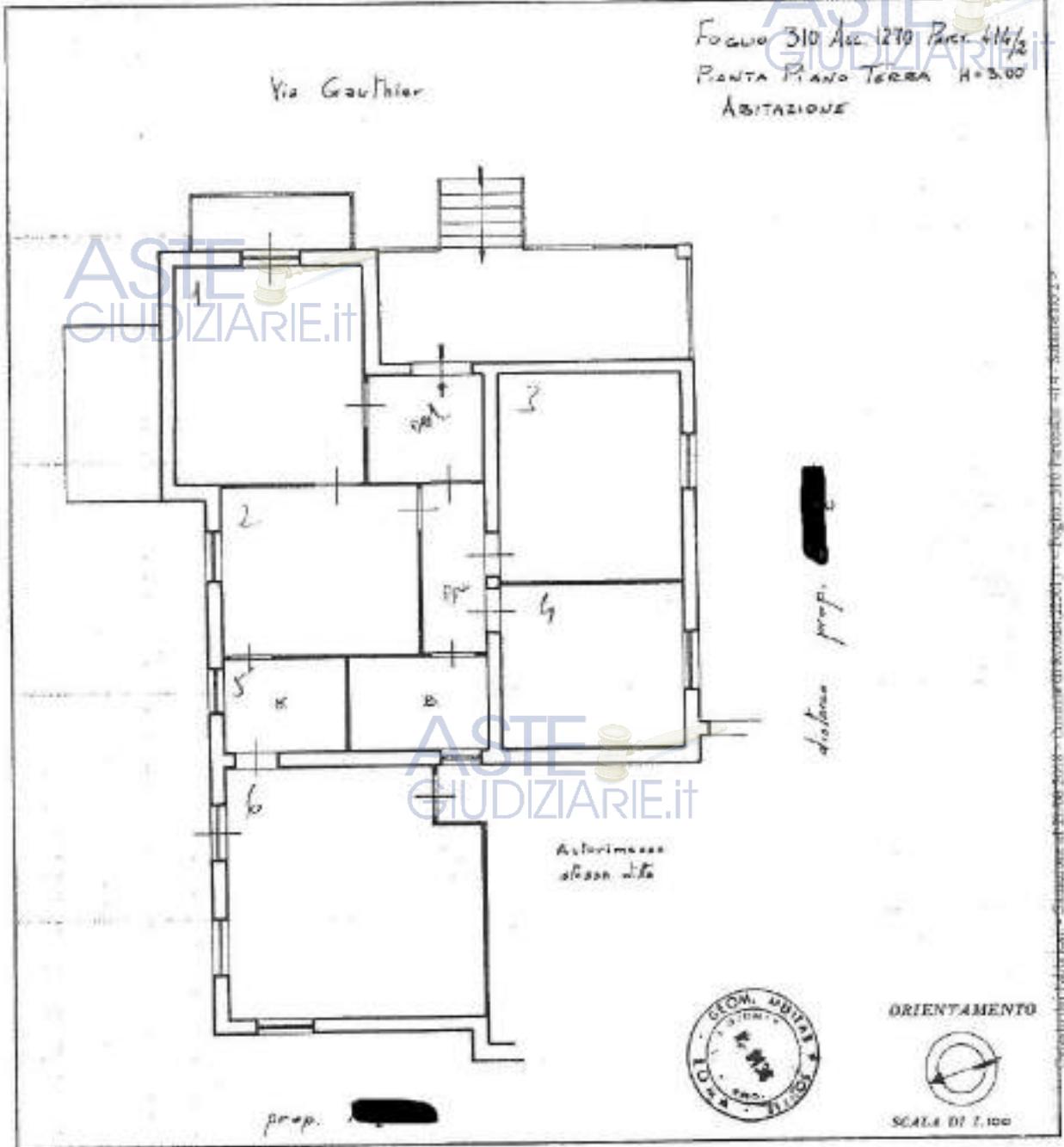


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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° _____

Completato dal Geom. [redacted]
Inviato all'Albo dei Geom.
della Provincia di ROMA
DATA 10-5-85
Firma [Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774dcb4e7cf38742cb6e3d30d9e54824

SCALARIO
N. 119 del 1-887



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

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

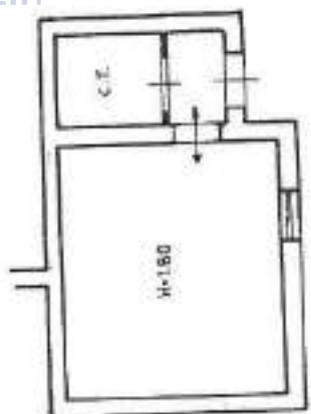
(P. DECRETI 23/03/74 e 24/04/74, n. 100)

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

Foglio 304 sub. 1270 Part. 416/1
Piano 5a Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

distacco dalla



distacco verso Via Gauthier

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Distacco verso Prop. [REDACTED]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. N°

Completata dal [REDACTED]
iscritto all'Albo di [REDACTED]
della Provincia di Roma
DATA 10-5-85
Firma: [Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774dcb4e7cf38742cb6e3d30d9a54824

Modello 1100/1985 - Data: 21/07/2009 - n. 15457/059 - Richiedente BRAVI GIUSEPPE - Urban: Planimetria in atti - Immobile Soppresso



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

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

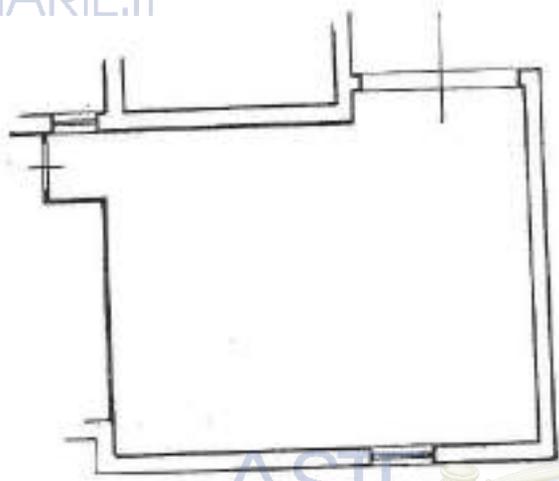
(R. DECRETI - LEGGE AL 15/10/1984, N. 340)

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. 4K
Piano Terra Autorimessa
H. 3.00

ASTE GIUDIZIARIE.it

stessa alita



prop

prop

ASTE GIUDIZIARIE.it



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROZ. N°

Completato dal [redacted]
Esente all'Albo dei [redacted]
della Provincia di [redacted]
data 10-5-85
Firma: Popiale [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774dcb4e7cf38742cb6e3d30d9a54824

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: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>					

**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	Data decesso
De Cuius			
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	

Marca
statale
€ 10,33



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

ALLEGATO 9

Marca
statale
€ 129,11

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 VIA GAUTHIER 20 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 mc. 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. RM il [redacted]
C.F. o Partita I.V.A. [redacted]
residente in : VIA VITTORIO GAUTHIER 20

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BRAVI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 774dcb4e7cf38742cb6e3d30d9a54824

COMUNE DI FIUMICINO
Protocollo Partenza N. 30749/2023 del 07-02-2023
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

Cassa: 101 in Sardegna n° 491/15/04
imp. mille: 173,92
Chiodera: 684,38
Bene di P. S. C. 0



ASTE GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico
Il Dirigente
p. H Dirigente

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

Doc. n. 11054

**C
I
N
O**

ASTE GIUDIZIARIE.it

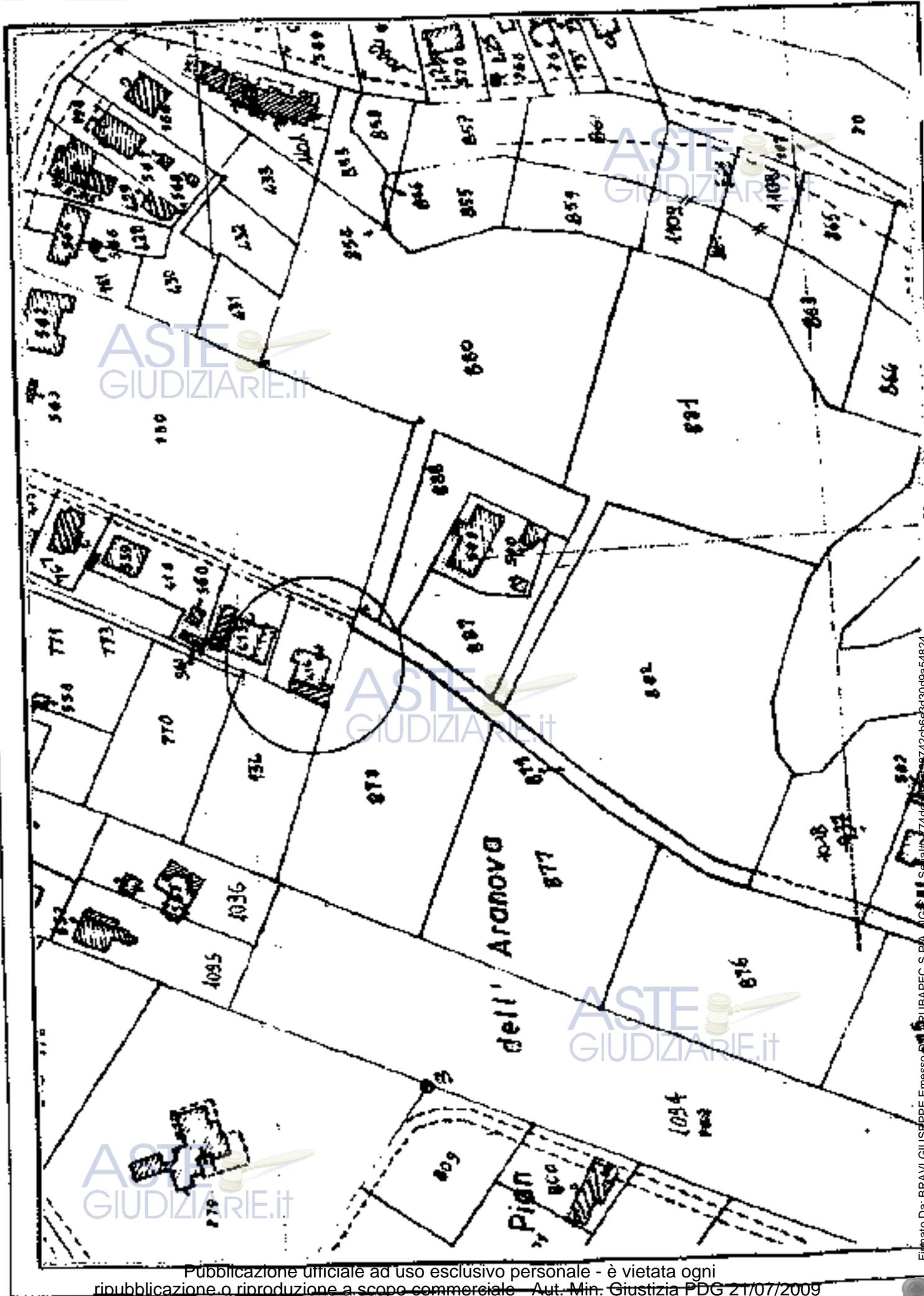
IL TECNICO

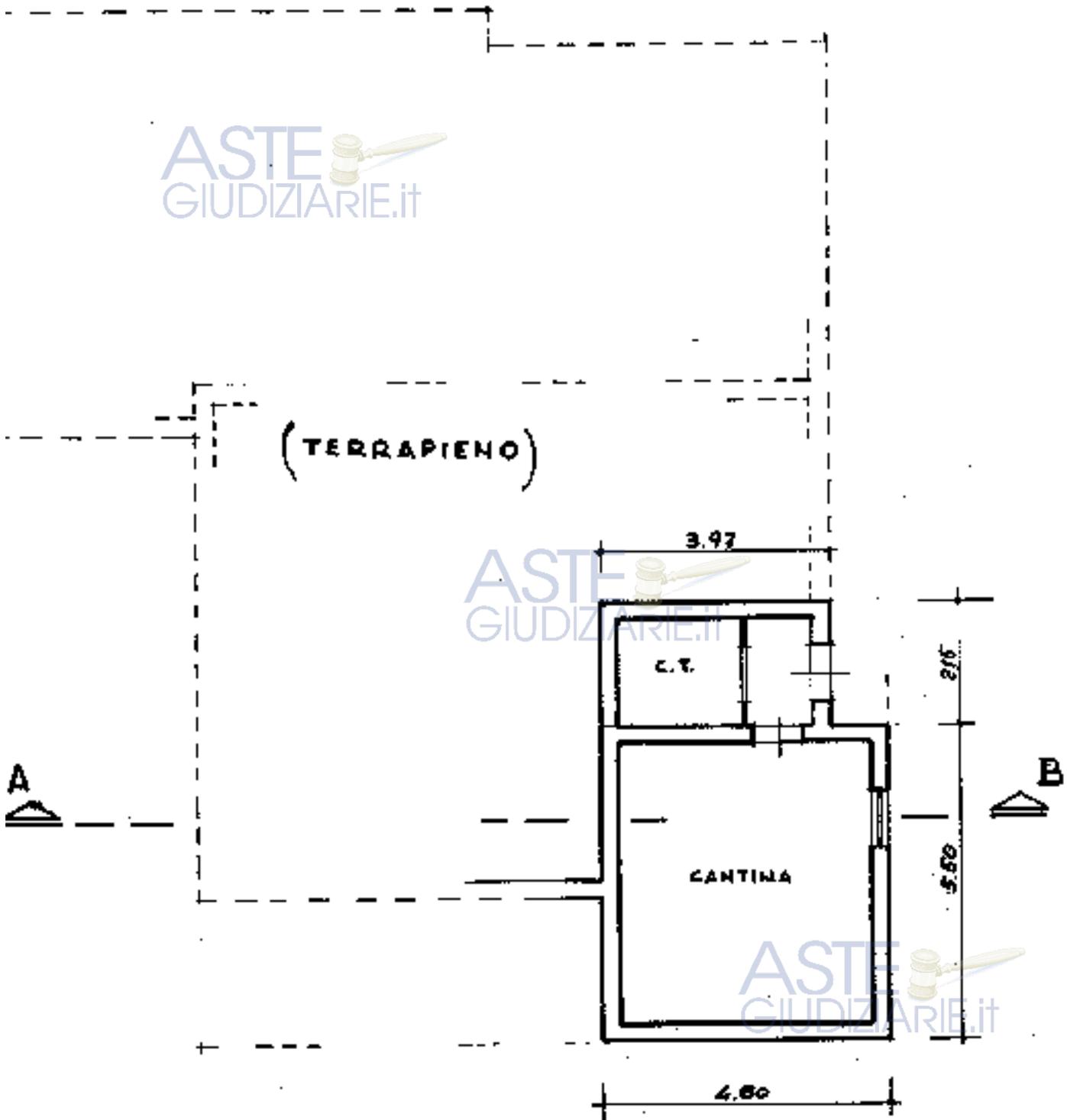
ASTE GIUDIZIARIE.it



AREOFOTOGRAMETRIA scala 1 : 10.000







PIANTA PIANO S/i



SUPERFICI RESIDENZIALI

P. TERRA : ABITAZIONE

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

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

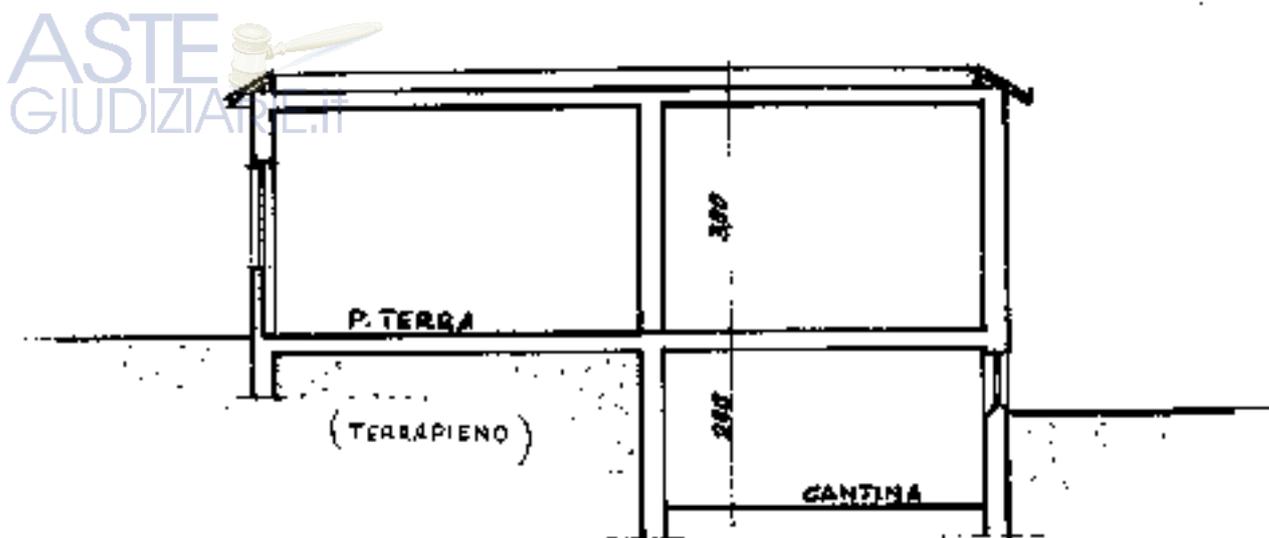
$$m \ 6.00 \times 6.10 = mq \ 36.60 = mq \ 166.46$$

A detrarre:

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

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

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



ASTE GIUDIZIARIE.IT
SEZIONE A - B 1:100

SUPERFICI N.R.

PIANO S/I: CANTINA

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

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

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

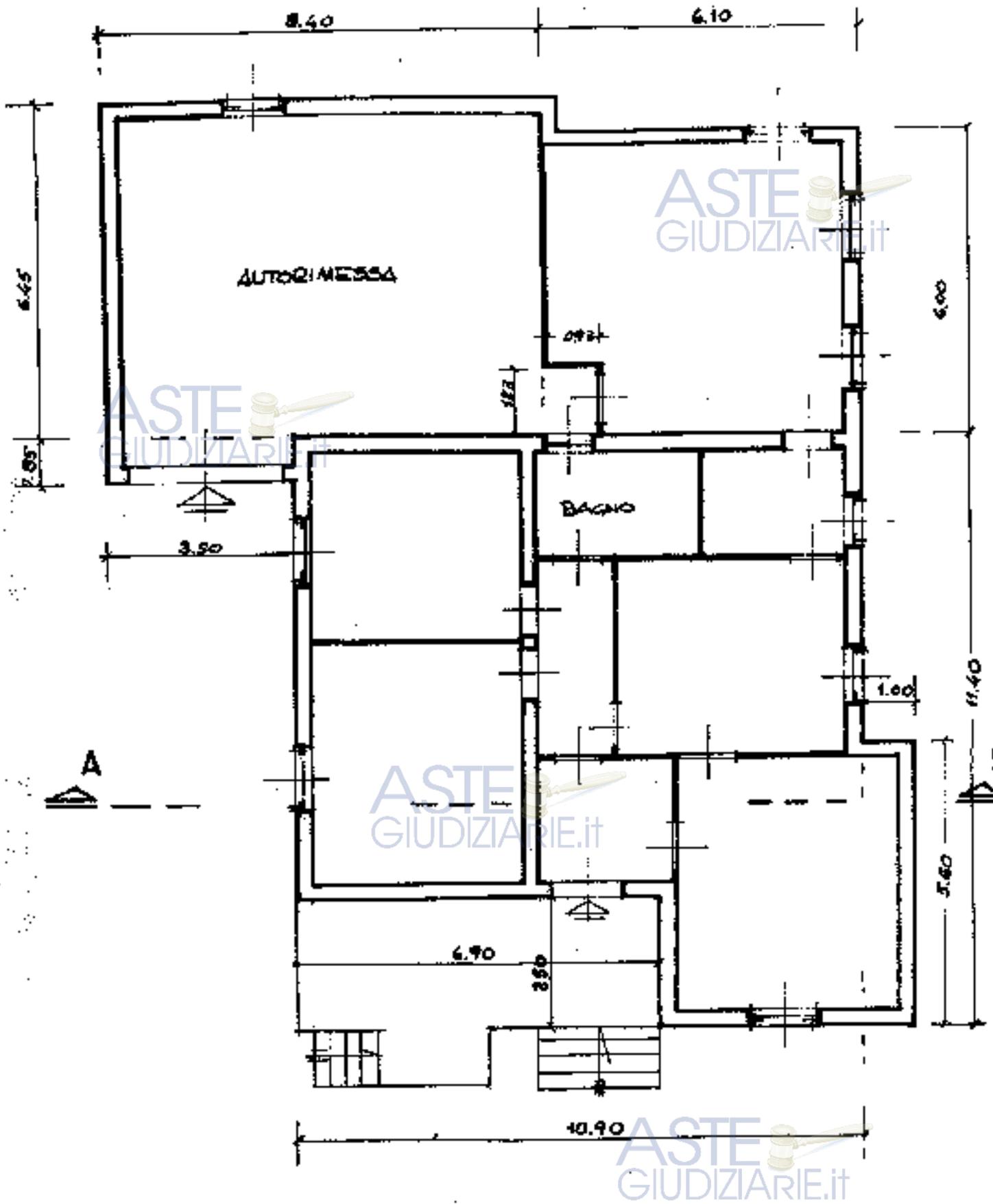
PIANO TERRA: GARAGE

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

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

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

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



ASTE GIUDIZIARIE.IT PIANO TERRA SC. 1: 100





TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA



Procedura esecutiva RGE n. 187/2022

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Dominici

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

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 ERRAVI, 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 [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] ROMA (RM) e residente a [REDACTED]

[REDACTED] ARANOVA FIUMICINO via/piazza GAUTHIER 80

[REDACTED] CIE n° CA79592LS da MIN-INTERNO in

[REDACTED] data 14/04/2022 e

- del debitore esecutato [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] () il [REDACTED] e residente a [REDACTED]

[REDACTED] via/piazza [REDACTED] identificato a mezzo

[REDACTED] da [REDACTED] in

[REDACTED] rilasciato [REDACTED] e

[REDACTED] data [REDACTED] munito di procura alle

- dell'avvocato [REDACTED]

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 frapporte 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

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. ~~.....~~.....

invece che lo stesso attualmente si trova:

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

~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~

- b) nel godimento del sig. ~~.....~~ nato a ~~.....~~ il ~~.....~~ capito

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 PIGNORITARIO
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. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presenta in normali condizioni d'uso e ~~adeguata~~/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:
ACO VA ([redacted]), LUCE ([redacted])
- b) il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:

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~~/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 FOTOGRAFICI - MISURAZIONI

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

IL ~~_____~~, FIGLIO E CONDUTTORE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DICHIARATO MA NON IN SUO POSSESSO, SI IMPEGNA A TRASMETTERE AL CUSTODE, E AL PERITO COPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, ONDE VERIFICARNE LA POSSIBILE OPPOIBILITA' 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.

~~Terquima, 7 gennaio 2022.~~

ARANOVA, 20/01/2023

Il debitore pignorato / L'occupante ~~_____~~

Il CTU

Geom. Giuseppe Bravi _____

L'avvocato che assiste la parte esecutata

Avv. Simone Morani _____

Il Custode

Dott. Dario Di Vaia _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI FIUMICINO

Provincia di Roma



AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
 COMUNE DI FIUMICINO
 VIA PORTUENSE, 2496
 29 MAG 2003
 PROT. N. 30217

ASTE GIUDIZIARIE.it

Assessorato al Territorio

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;
- 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, *di cui sono stati accertati*.

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:	

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - GIUDIZIO DI AMMINISTRAZIONE - SEZIONE TERZA

GIUDIZIO DI AMMINISTRAZIONE - SEZIONE TERZA - TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - GIUDIZIO DI AMMINISTRAZIONE - SEZIONE TERZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21707/2009

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 (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.),

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 [REDACTED] del Comune di Fiumicino, particelle [REDACTED]. 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 [REDACTED] 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° [REDACTED] 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 [REDACTED] del Comune di Fiumicino particelle [REDACTED]		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	26/01/2023	Certificato di Stato di Famiglia [REDACTED] nato Roma [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] c.f. [REDACTED]		
	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	Allegato (Eventuale)
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: POLLICI DANTE, PAGLIUCA CAROLINA	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'Agencia 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'Agencia 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
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		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
Beni siti nel Comune di Fiumicino Loc. Aranova distinti al Foglio ■■■ Particella ■■■ sub. 2, sub. 3 e sub. 4	■■■■ 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	[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] nata a Roma il 10/11/1950, C.F. [REDACTED] 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

LOTTO UNICO
Quota pari ad 1/1 degli immobili Comune di Fiumicino Loc. Aranova distinti al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] sub. 2, sub. 3 e sub. 4

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 ■■■ particelle ■■■ 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. ■■■ 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 -			
Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato			
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
LOTTO UNICO			
Residenziale	149,91	1.808,00	€ 271.037,28
Non Residenziale	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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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								

