



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 99/2024

PROMOSSA DA:



Spring SPV S.r.l.
e per essa

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.



CREDITORI INTERVENUTI

CONTRO:



GIUDICE

Presidente Dott. Francesco VIGORITO

C.T.U.:

Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE:

Avv. Marco PIETROCOLA

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:

- all. 1 vista satellitare
- all. 2 mappa catastale
- all. 3 perimetrazione vincolo paesaggistico
- all. 4 aerofotogrammetria
- all. 5 accertamento del gravame degli usi civici
- all. 6 visure catastali
- all. 7 planimetrie catastali
- all. 8 documentazione fotografica



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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente 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 obblazioni 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 esegutato 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 esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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 conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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; alleghi, 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:

1) utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari.

2) depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili oferenti ex art. 569 bis c.p.c. nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del Tribunale.

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

4) depositi, in forma telematica, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito 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:

- le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 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 periziat, 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).

5) 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

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del **05/09/2024**, il G.E. dott. Francesco VIGORITO ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 in Trevignano Romano, nella procedura N. **99/2024 del R.G.E.**, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati, all'udienza del **10.12.2024, ore 09,00**;

In data 09.09.2024 il sottoscritto, architetto Costantino Avincola formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento, stabilendo in pari data l'inizio delle operazioni peritali nel proprio studio; Di seguito il CTU ha effettuato la verifica della documentazione tecnica presente nel fascicolo telematico verificando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riguardanti l'immobile pignorato come di seguito descritto, ubicato nel Comune di Fiumicino (RM), in via Solarussa, n. 13/c, loc. Aranova;

In data 31.10.2024 il CTU ha inviato, per eventuali note di osservazioni, mediante posta elettronica certificata, copia della perizia provvisoria al Custode il quale ha segnalato il giusto nominativo occupante l'immobile, e chiesto chiarimenti in merito alle somme in detrazione al valore di mercato dell'immobile. Il CTU ha inviato inoltre la perizia provvisoria ai legali delle parti le quali non hanno inviato note di osservazioni.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuali)
PST GIUSTIZIA	Nomina	05.09.2024	– Nomina	
	Giuramento	10.09.2024	– Giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	10.09.2024 25.10.2024	Consultazione documentazione su fascicolo telematico	

			<i>tramite portale PST Giustizia</i>	
	Conservatoria di Civitavecchia			
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	25.10.2024		
REGIONE LAZIO	(Ricerca vincoli territoriali- paesaggistici)	25.10.2024	<i>PTPR TAV A – SISTEMA PAESAGGIO NATURALE TAV B- BENI PAESAGGISTICI – D.Lgs n. 42/2004, art. 142,- c. 1, lett. g) terreni boscati (aree tutelate per legge)</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sportello Unico per Edilizia richiesta di accesso agli atti del 25.10.2024 prot. 159171	Variante al Permesso di Costruire n. 208 del 04.12.2006 con DIA del 25.04.2007, prot. n. 28672		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-visure e planimetrie catastali immobile nel Comune di Fiumicino Fg. 313, p.lla 2100, sub 519, p.lla 2100 sub 526		ALL 2
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Abitazione occupata dalla sig.ra ██████████ con contratto di locazione ultranovenne del 17.06.2019, registrato a Roma 4 in data 21.06.2019 e trascritto in pari data ai nn. 30753/21407		
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	atto di compravendita del 21/12/2007 Numero di repertorio 14181/7804 Notaio ██████████ Sede Cerveteri (RM) trascritto il 24/12/2007 nn. 96094/49484 da potere di ██████████ ██████████ sede Caserta		
	Atto Ultraventennale	In parte per la quota dell'intero in proprietà del terreno Fiumicino Foglio 313 Particella 557 , per atto di compravendita del 03/07/2003 Numero di repertorio 40165		

			ed in parte la quota dell'intero in proprietà del terreno Fiumicino Foglio 313 Particella 560, per atto di compravendita del 23/05/2003 numero di repertorio 39884	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORARIO	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO LOC. ARANOVA VIA SOLARUSSA N.13/C	Sopralluogo	12.10.2024 ore 10,30	-Individuazione del bene ispezione esterna; - rilievo dello stato dei luoghi, - doc. fotografica	Doc. present e alla CTU
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	10.12.2024 ore 12,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITÀ	Contratti di locazione		SI	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ' 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	24.05.2024		SI
Segnalazioni al Giudice - ==				

Quesito 1.B) 1.G)**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Relazione notarile eseguita dal Notaio [REDACTED]

Immobili: Comune di Fiumicino

-Abitazione in villini con annessa area di corte pertinenziale in via Solarussa n. 13/c riportata nel C.F. di FIUMICINO al Fl. 313 p.la 2100 sub 519, cat. A/7, , Consistenza 3,5 vani Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte 71 mq. Rendita catastale Euro 524,20- Indirizzo: via Solarussa n. 13/c Piano S1-T-1 in ditta a: \$ [REDACTED]ata il 12/01/1980 a MILANO Codice Fiscale \$ [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni Indirizzo: via Solarussa n. 13/C Edificio A Piano S1-T-1



- Posto auto in via Solarussa n. 13/c riportata nel C.F. di FIUMICINO al Fl. 313 p.la 2100 sub 526, zona cens. 1, cat. C/6, cl 12, Consistenza 24 mq., Superficie cat. Totale 27 mq., Rendita euro 96,68, beni e che sugli stessi a tutto il 12/05/2023 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

Indirizzo: via Solarussa n. 13/C Edificio A Piano S1

IPOTECHE:

-ISCRIZIONE NN. 96095/27925 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/12/2007 Numero di repertorio 14182/7805 Notaio TADDEI ALESSANDRO Sede CERVETERI (RM) A favore di "MELIORBANCA S.P.A." Sede Milano Codice fiscale 00651540585 (Domicilio ipotecario eletto PRESSO LA PROPRIA SEDE),
contro [REDACTED] nata il 12/01/1980 a MILANO Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 300.000,00 Totale € 600.000,00 Durata 30 anni Grava su Fiumicino Foglio 313 Particella 2100 Sub. 519 Particella 2100 Sub. 526

PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE NN. 22614/16213 del 27/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/04/2022 Numero di repertorio 12508 emesso da UFF.GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA

A favore di [REDACTED] CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale 05074030262 (Richiedente EUROPA C.S. S.R.L. PER STUDIO LEGALE LUDINI VIA ALBERICO II 33 ROMA),

contro [REDACTED] Nata il 12/01/1980 a Milano Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Fiumicino Foglio 313 Particella 2100 Sub. 519 Particella 2100 Sub. 526

TRASCRIZIONE NN. 28317/20923 del 24/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/05/2024 Numero di repertorio 19787 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA

A favore di [REDACTED] CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale 05074030262 (Richiedente EUROPA C.S. S.R.L. PER STUDIO LEGALE LUDINI VIA ALBERICO II, 33 ROMA),

contro [REDACTED] Nata il 12/01/1980 a Milano Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Fiumicino Foglio 313 Particella 2100 Sub. 519 Particella 2100 Sub. 526

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

Contratto di locazione ultranovennale, numero di repertorio 2671/1664 Notaio

[REDACTED]	, trascritto il 21/06/2019 ai nn. 30753/21407 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]	la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili distinti al foglio catastale 313 , p.la 2100 sub. 519; p.la 2100 sub 526

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**
(Immobili di cui al punto 1.B)

PROPRIETA'	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED] nata il 12/01/1980 a Milano [REDACTED] (parte esecutata)	No (proprietario dal 21/12/2007 alla data del pignoramento del 06/05/2024)

PROVENIENZA (1. F):

- Alla sig.ra [REDACTED] (parte esecutata) nata il 12/01/1980 a MILANO, C.F. [REDACTED] la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Fiumicino al catasto Fabbricati **Foglio. 313 p.la 2100, sub 519, sub. 526** è pervenuta per atto di compravendita del **21/12/2007** Numero di repertorio **14181/7804** Notaio [REDACTED] sede Cerveteri (RM) trascritto il **24/12/2007** nn. **96094/49484** da potere di [REDACTED] C.F. 01807740616;
- A [REDACTED] .., la quota dell'intero in proprietà dei terreni Fiumicino **Foglio 313 Particella 557 Particella 560**, su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto di compravendita del **23/09/2004** N. di rep. **9257/4518** Notaio [REDACTED] sede Cerveteri (RM) trascritto il **27/09/2004** nn. **54294/33608** da potere di [REDACTED] Fiumicino (RM) C.F. 06102831002;
- A [REDACTED] fedetti terreni, su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, sono così pervenuti:
 - **In parte** per la quota dell'intero in proprietà del terreno Fiumicino **Foglio 313 Particella 557**, per atto di compravendita del **03/07/2003** Numero di repertorio 40165 Notaio [REDACTED] ISPOLI (RM) trascritto il **23/07/2003** nn. **34934/23060** da [REDACTED];
 - **Ed in parte** la quota dell'intero in proprietà del terreno Fiumicino **Foglio 313 Particella 560**, per atto di compravendita del **23/05/2003** numero di repertorio 39884 Notaio [REDACTED] Ispoli /RM) trascritto il **18/06/2003** nn. **27336/18094** da potere [REDACTED] A nata il 01/10/1921 a ROMA C [REDACTED]

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: L'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni
Per la quota di 1/1 di piena proprietà

-e2 – Certificato di matrimonio: =

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Il compendio oggetto della presente procedura esecutiva risulta costituito da un'abitazione facente parte di un edificio di tipo villino bifamiliare situato in una zona prevalentemente residenziale nel comune di Fiumicino in loc. Aranova, zona non distante dalla via Aurelia a



circa quindici minuti da Roma e dall'aeroporto di Fiumicino. La realizzazione del fabbricato risale a circa venti anni fa, in struttura portante in c.a. con pareti perimetrali in muratura intonacate e tinteggiate color ocra, copertura a tetto. L'immobile risulta disposto su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto. Sono annessi alla proprietà il cortile di ingresso carrabile al livello di via Solarussa e al livello superiore il giardino del piano terra dove è presente anche un portico affiancato al fabbricato. Il compendio presenta due ingressi autonomi uno al piano livello strada (piano seminterrato) e l'altro tramite scala esterna al piano terra, configurando di fatto due alloggi separati.

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

(Le superfici omogeneizzate sono evidenziate con * e sommate alle superfici commerciali)

Immobile UNICO	Tipo : Residenziale/Villino su tre livelli	
COMUNE	FIUMICINO LOC. ARANOVA	
VIA / CIVICO	VIA SOLARUSSA, 13/C	
PIANO/INTERNO	SEMINTERRATO	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno-pranzo con angolo cottura	Mq 28,23
	Letto	Mq. 12,80
	Letto	Mq. 9,50
	Bagno	Mq. 3,90
	Ripostiglio	Mq. 1,60
	Disimpegno	Mq. 2,60
	Totale superficie calpestabile	Mq. 58,63

PIANO /INTERNO	TERRA	
	Soggiorno-pranzo con angolo cottura	Mq 23,15
	Letto	Mq 9,00
	Letto	Mq. 12,32
	Bagno	Mq. 4,00
	Ripostiglio	Mq. 2,00
	Disimpegno	Mq. 2,80
	TOTALE SUP. CALPESTABILE	Mq. 53,27
PIANO/INTERNO	PIANO SOTTOTETTO (Primo)	
Disimpegno		Mq. 1,93
Letto		Mq. 13,20
Bagno		Mq. 3,85
Terrazzo		Mq. 5,25
TOTALE SUPER.		Mq.18,50
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		MQ 130,40
SUPERFICI ACCESSORIE:		
Terrazzo piano sottotetto		Mq. 5,70
Portico piano terra		Mq. 5,60
Tettoia Piano terra		Mq. 20,40
Corte d'ingresso		Mq. 29,00
Giardino		Mq. 168,00
TOTALE SUPERFICIE		Mq. 228,70

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

Allegati in perizia

CONFINI

Via Solarussa, unità confinante sub 518

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
313	2100	519	1	A/7	4	3,5 vani	Totale: 71 mq. Totale escluse arie scoperte: 71 mq	€ 524,20
313	2100	526	1	C/6	12	24 mq	Totale: mq 27	€ 96,68

Indirizzo: Via Solarussa 13/C, Edificio A Piano S1-T-1

CARATTERISTICHE INTERNE

Abitazione in villini con annessa area di corte pertinenziale con accesso da via Solarussa, 13/c.
'abitazione è disposta su tre livelli

(S1- TE-1°). Dal cortile si accede al piano seminterrato con altezza mt. 2,59, formato da soggiorno/pranzo, con angolo cottura, un bagno, due stanze da letto. Al piano terra si arriva tramite scala esterna o dal piano seminterrato e attraverso il portico si accede all'ambiente abitativo. Il piano sottotetto è formato da una stanza, un bagno e un terrazzo, l'altezza interna risulta di mt. 2,30. Lo stato di mantenimento dell'immobile così come anche il grado di finiture può considerarsi di discreto livello.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Abitazione in bifamiliare risalente a circa venti fa in un quartiere prevalentemente residenziale ubicato a venti minuti da Roma e a dieci minuti dall'aeroporto di Fiumicino. La struttura dell'edificio è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura, con copertura a falde inclinate. Le pareti sono del tipo intonacate e tinteggiate color ocra.

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...	Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc	
COMUNE		
VIA / CIVICO		
TIPO COLTURA		

TOTALE SUPERFICIE mq

SERVITU'

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tavola/allegato

CONFINI

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE



CARATTERISTICHE ESTERNE



Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Per le sue caratteristiche oggettive e per la decorrenza dei 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vendita immobiliare **non soggetta ad IVA,**



3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

La descrizione catastale attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento possono considerarsi conformi nell'individuazione generale del bene, ma gli stessi risultano differenti dallo stato di fatto in termini di diversa destinazione e di ampliamento volumetrico. La conformità dello stato di fatto con i dati catastali si potrà ottenere a seguito degli interventi di ripristino per ricondurre l'immobile allo stato autorizzato.

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

-a1:

-a2:

-a3:



Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Le planimetrie catastali non possono considerarsi conformi allo stato attuale a causa di differenti riscontrate quali cambio di destinazione e di ampliamenti volumetrici. Si rimanda dunque l'aggiornamento catastale a seguito degli interventi di ripristino allo stato legittimo.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Sono indicate alla presente CTU le planimetrie catastali



4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Regolatore Generale di Fiumicino. L'immobile ricade in Sottozona B3a – zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

///

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

Regolarità edilizia: L'immobile in questione è stato oggetto di diversi titoli edilizi che si sono conclusi con la D.I.A. prot. 28672 del 24/04/2007 in variante al P.di C. 63/2006 dalla quale si è preso in riferimento per la verifica della conformità edilizia.

Quesito 4.D) - Agibilità

Presentata richiesta di agibilità del 08/05/2007, prot. N. 30753

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

L'immobile in esame riguarda un villino disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo (sottotetto). Il progetto prevedeva al piano terra l'abitazione, mentre ai piani seminterrato e primo destinazione non residenziale, nello specifico, garage e cantine al piano seminterrato, residenziale al piano terra e lavatoio ed essiccatore al piano sottotetto. Dalla verifica eseguita si sono riscontrate delle difformità sostanziali costituite da cambio di destinazione e aumento della volumetria al piano seminterrato e al piano terra, mentre il sottotetto è stata variata la destinazione in residenziale con camera e bagno oltre alla realizzazione di un nuovo terrazzo.

Tali difformità non ricadono tra quelle sanabili ai sensi dell'art. 40 Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive alla entrata in vigore della suddetta legge, e neanche tra quelle previste dall'art. 36 del DPR 380/2001 in quanto opere non conformi alle norme edilizie. In considerazione che l'area su cui insiste il fabbricato risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs n. 42 del 2004 (Aree tutelate per legge, lett. g) (territori coperti da foreste e da boschi, ..) si ritiene che tali difformità dovranno essere oggetto di riduzione in pristino alla destinazione e alla volumetria autorizzate.

Si prevedono pertanto gli oneri per gli interventi di ripristino pari ad una importo di € 25.000,00 oltre agli oneri per sanzioni e spese tecniche, per un totale complessivo di € 35.000,00.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X
<i>Vincolo paesaggistico</i>	<i>Art. 142, lett. g) aree tutelate per legge D.Lgs del 22/01/2004, n.42, Terreni coperti da boschi</i>	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: =</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: =</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>



Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Da quanto si è potuto riscontrare dall'indagine effettuata dall'Amministrazione Comunale di Fiumicino, come da verbale della Giunta Comunale del 10.06.1999, (allegato 5) non risultano diritti demaniali o usi civici nell'ambito dell'intero territorio comunale.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile: villino in bifamiliare		Abitazione occupata dalla conduttrice sig. [REDACTED]

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
	[REDACTED]	Atto di compravendita del 21/12/2007 rep. n. 14181/7804, trascritto il 24/12/2007 nn. 96094/49484	Trascrizione del 27/04/2022 ai nn. 22614/16213

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

Descrizione: nessuno

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione e pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	=			
Contratti di locazione	Contratto di locazione ultranovennale. Numero di repertorio 2671/1664 Notaio [REDACTED] trascritto il 21/06/2019 ai nn. 30753/21407 a favore di [REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili di cui al Foglio 313 del Comune di Fiumicino p.lla 2100 sub 519 e p.lla 2100 sub 526 contro [REDACTED] Milano il 12/01/1980 C.F. [REDACTED]		X	

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: //

Opponibilità : //

**Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato**

In considerazione delle caratteristiche attuali dell'immobile, della situazione di incompleta conformità urbanistica, ed eseguite le opportune indagini, si può ritenere congruo un canone locatizio pari ad € 700,00/mese.

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile unico	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione in villini	(Parte esecutata)	Fg. 313. P.lla 2100, sub. 519 sc 1, Cat. A7/, cl. 4, Cons. 3,5 vani Fg. 313, p.lla 2100, sub 526, sc 1, cat, C/6, cl. 12, cons. 24 mq. Sup. cat. Totale: 27mq., rendita € 96,68	1/1	

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

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): *Il bene pignorato, trattandosi di immobile che, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non può essere venduto in lotti separati.*

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico Lotto.

**8. STIMA****Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l' immobile in questione (residenziale), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa 2.150 €/mq.

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del primo semestre dell'anno 2024 che per la località Aranova centro abitato, 4assegna per le





abitanzioni in villini e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di 1.800 /€/mq. e un valore massimo di 2.600 €/mq.

- **Superficie commerciale**

LOTTO UNICO

Foglio 313, particella 2100 Sub. 519

e Particella 2100 Sub 526

PIANO SEMINTERRATO=	Mq. 71,00 X 0,60 =	MQ. 42,60
PIANO TERRA		MQ. 62,40
PIANO SOTTOTETTO (PRIMO)	MQ. 27,00X 0,60=	MQ 16,20
AREE ESTERNE		MQ. 22,50
Totale superficie commerciale		MQ. 143,70

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Suburbana/ARANOVA (VIA MICHELE ROSI)

Codice di zona: E2

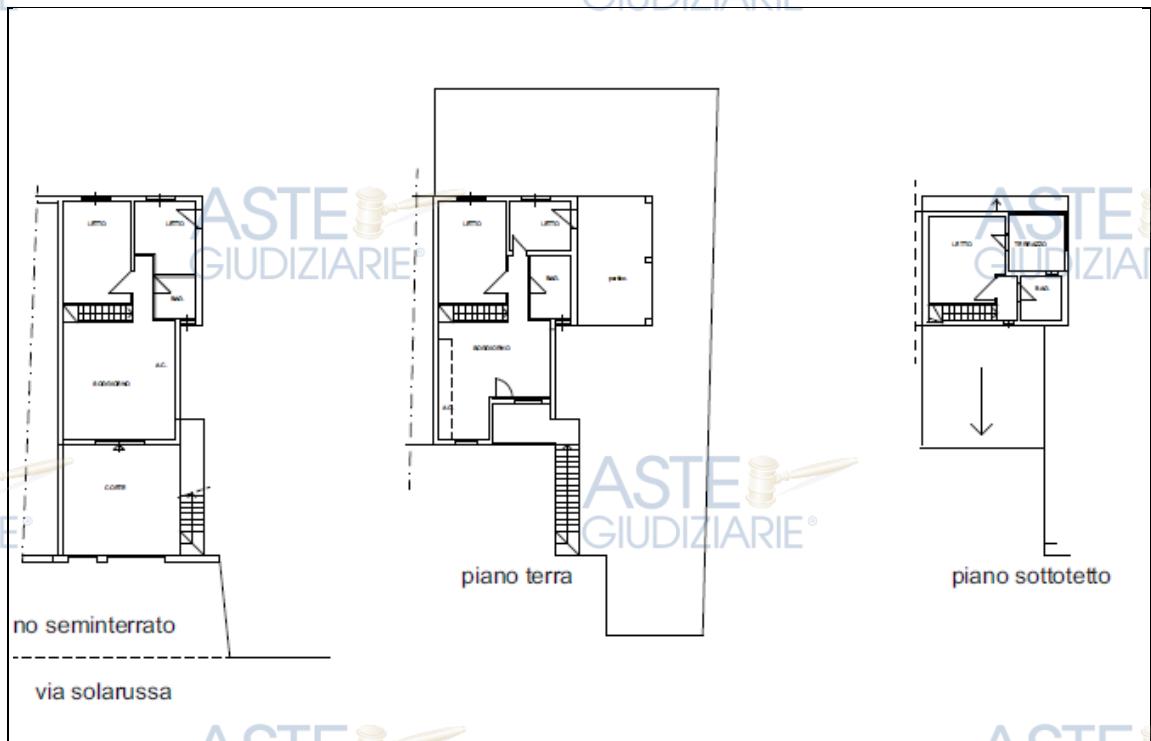
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	L	6	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1850	L	5,5	8	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2600	L	7	10,3	L





Immobile in via Solarussa, 13/C Fiumicino Loc. Ara Nova (abitazione in villino)		Sup. lorda (mq)	Raggiuglia mento (DPRn138/1 998)	Sup. ragguagliata
PIANO SEMINTERRATO		MQ. 70,80 X 0,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	P. seminterrato: Mq. 70,80x0,60 = Mq. 42,80
PIANO TERRA		Mq. 71,00		-P. Terra: = Mq. 62,40
PIANO SOTTOTETTO				-P. 1° Mq. 27,00x0,60= Mq. 16,20
Accessori	Area esterna Tettoia,	Mq.168		Mq. 11,00 Mq. 9,20

	corte quota strada	Mq 23,00		MQ.2,30	
			Superficie commerciale	MQ. 143,39	
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti	
<i>(Immobile pignorato residenziale)</i>	Val. locali	Min. 1.900 ÷ Max. 2.400	€/mq 2.150	€/mq 2.175	
	OMI	Min.1800 ÷ Max.2600	€/mq 2.200		
<p>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –Oneri per ripristino differmità : € 25.000 e € 10.000 per sanzioni amministrative e spese tecniche</p> <p>Sommano : € 35.000</p>					
<p>Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: vedasi punto 4</p> <p>Si prevedono pertanto gli oneri per gli interventi di ripristino pari ad una importo di € 25.000,00 oltre agli oneri per sanzioni e spese tecniche, per un totale di € 35.000,00.</p>					
<p>-Valore di mercato compendio pignorato -</p>					
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato		
Abitazione in villini	143,40	2.175,00	€ 311.900,00		
<p>Valore di Mercato in cifra tonda (detratto oneri per regolarizzazione differmità)</p> <p>Oneri per ripristino conformità urbanistica: € 35.000,00</p>					

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)
-Garanzia da vizi 10% del valore: € 31.000,00
- A garanzia per l'aggiudicatario per eventuali questioni derivanti da opponibilità per locazione ultranovenne, oneri determinati in via forfettaria: € 15.000,00
- TOTALE DETRAZIONI: € 46.000,00



- Stima del valore di mercato :		
$\text{€ } 311.900,00 - (\text{€ } 35.000,00 + \text{€ } 46.000,00) = \text{€ } 230.900,00$		
Lotto UNICO	€	Euro/00
Abitazione in villini	€ 230.900,00	Euro duecentotrentamilanovecento/00

- Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:

Valore della nuda proprietà	-----
------------------------------------	-------

Trevignano R. 13.11.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Costantino Avincola



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- all. 1 vista satellitare
- all. 2 mappa catastale
- all. 3 perimetrazione vincolo paesaggistico
- all. 4 aereofotogrammetria
- all. 5 accertamento del gravame degli usi civici
- all. 6 visura catastale
- all. 7 planimetrie catastali
- all. 8 documentazione fotografica





ALL. 1 VISTA SATELLITARE



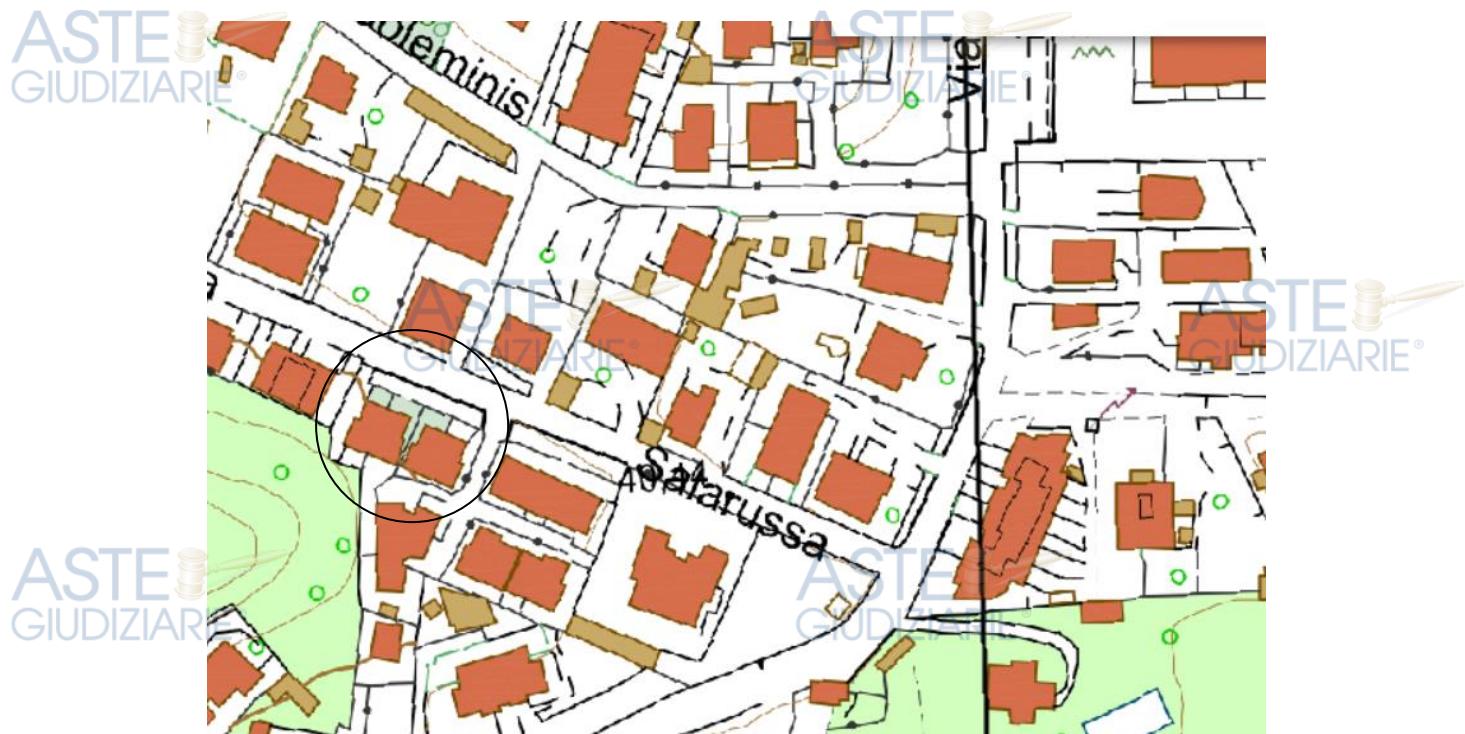
ALL. 2 MAPPE CATASTALI

Procedura Esecutiva RGE 99/2024



ALL.3 PERIMETRAZIONE VINCOLO PAESAGGISTICO
ART.142 D.Lgs 22/01/2004, N.42





ALL. 4 AEROFOTOGRAMMETRIA



VERBALE DI GIUNTA

COMUNE DI FIUMICINO
Provincia di Roma



AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

COMUNE DI FIUMICINO

VIA PORTUENSE, 2496

29 MAG 2003

PROT. N. 32217



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.



ALL. 5 ACCERTAMENTO DEL GRAVAME DEGLI USI CIVICI NEL TERRITORIO COMUNALE DI FIUMICINO





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali



Data: 15/10/2024
Ora: 09:16:28
Numero Pratica: T52362/2024
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni



Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/10/2024

Dati identificativi: Comune di FIUMICINO (M297) (RM)
Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 519



Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FIUMICINO (M297B) (RM)
Foglio 313 Particella 2100



Classamento:

Rendita: Euro 524,20
Zona censuaria 1,
Categoria A/7^a, Classe 4, Consistenza 3,5 vani
Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 519



Indirizzo: VIA SOLARUSSA n. 13/C Edificio A Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 71 m²



> Intestati catastali



nata a MILANO (MI) il 12/01/1980

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni



> Dati identificativi

dal 23/03/2016
Immobile attuale
Comune di FIUMICINO (M297) (RM)
Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 519

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal
23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune
di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297.
(n. 34/2016)





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali



Data: 15/10/2024
Ora: 09:16:28
Numero Pratica: T52362/2024
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 23/03/2016
Immobile attuale
Comune di FIUMICINO (M297) (RM)
Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 519
VIA SOLARUSSA n. 13/C Edificio A Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 34/2016)



> Dati di classamento

dal 23/03/2016
Immobile attuale
Comune di FIUMICINO (M297) (RM)
Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 519
Rendita: Euro 524,20
Zona censuaria 1
Categoria A/7^o, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 34/2016)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)



> Dati di superficie

dal 23/03/2016
Immobile attuale
Comune di FIUMICINO (M297) (RM)
Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 519
Totale: 71 m²
Totale escluse aree scoperte: 71 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 23/03/2016
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/03/2007, prot. n. RM0376214



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FIUMICINO (M297)(RM) Foglio 313 Particella 2100 Sub. 519
 1. XXXXXXXXXX nata a MILANO (MI) il 12/01/1980
 dal 23/03/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 34/2016)





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali



Data: 14/11/2024
Ora: 08:04:54
Numero Pratica: T23929/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2024

Dati identificativi: Comune di FIUMICINO (M297) (RM)
Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 526

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FIUMICINO (M297B) (RM)
Foglio 313 Particella 2100

Classamento:

Rendita: Euro 96,68
Zona censuaria 1,
Categoria C/6^o, Classe 12, Consistenza 24 m²
Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 526

Indirizzo: VIA SOLARUSSA n. 13/C Edificio A Piano S1

Dati di superficie: Totale: 27 m²

> Intestati catastali



1. [REDACTED]
nata a MILANO (MI) il 12/01/1980

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi



dal 23/03/2016

Immobile attuale

Comune di FIUMICINO (M297) (RM)

Foglio 313 Particella 2100 Subalterno 526

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti da
23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune
di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297.
(n. 34/2016)



Procedura Esecutiva RGE 99/2024



Data: 14/11/2024 Ora: 8.07.08 Segue
Visura n.: T24294 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

Dati della richiesta		Comune di FIUMICINO (Codice:M297) Provincia di ROMA Foglio: 313 Particella: 2100 Sub.: 519																																																																												
Catasto Fabbricati																																																																														
INTESTATO																																																																														
1 SCIGZL80A52F205W* (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni																																																																														
Unità immobiliare dal 23/03/2016																																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="5">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Sezione Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>313</td> <td>2100</td> <td>519</td> <td>1</td> <td></td> <td>A/7</td> <td>4</td> <td>3,5 vani</td> <td>Total: 71 m² Totale: 71 m² aree escluse scoperte**: /1 m²</td> <td>Euro 524,20</td> </tr> <tr> <td colspan="11">Indirizzo VIA SOLARUSSA n. 13/C Edificio A Piano S1-T - 1</td></tr> <tr> <td colspan="11">Notifica Partita Mod.58</td></tr> <tr> <td colspan="11">Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)</td></tr> </tbody> </table>											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		313	2100	519	1		A/7	4	3,5 vani	Total: 71 m ² Totale: 71 m ² aree escluse scoperte**: /1 m ²	Euro 524,20	Indirizzo VIA SOLARUSSA n. 13/C Edificio A Piano S1-T - 1											Notifica Partita Mod.58											Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										
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		313	2100	519	1		A/7	4	3,5 vani	Total: 71 m ² Totale: 71 m ² aree escluse scoperte**: /1 m ²	Euro 524,20																																																																			
Indirizzo VIA SOLARUSSA n. 13/C Edificio A Piano S1-T - 1																																																																														
Notifica Partita Mod.58																																																																														
Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)																																																																														

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione B - Foglio 313 - Particella 2100

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 34/2016)		



Data: 14/11/2024 Ora: 8.09.18 Fine
Visura n.: T24666 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

Dati della richiesta		Comune di FIUMICINO (Codice:M297) Provincia di ROMA Foglio: 313 Particella: 2100 Sub.: 526																	
Catasto Fabbricati																			
INTESTATO																			
1 (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni																			
Unità immobiliare dal 23/03/2016																			

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1		313	2100	526	1		C/6	12	24 m ²
Indirizzo VIA SOLARUSSA n. 13/C Edificio A Piano S1									
Notifica Partita Mod.58									
Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione B - Foglio 313 - Particella 2100

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 34/2016)		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





ALL.7 PLANIMETRIE CATASTALI

ata: 26/09/2024 - n. T290551 - Richiedente: MRNWTR49C1/E900U



Dichiarazione protocollo n. RM0376214 del 27/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Solarussa

civ. 13/C

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Scheda n. 1 Scala 1:200

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 313
Particella: 2100
Subalterno: 519

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma

N. 3881

ABITAZIONE PIANO TERRA Pal. A
H=3.00 mt



PIANO PRIMO
H=2.20 mt



PIANO S1
H=2.60 mt



Via Solarussa



Ultima planimetria in atti

ata: 26/09/2024 - n. T290351 - Richiedente: MRNWTR49C27E900U

quale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto del Fabbricato - Situazione al 26/09/2024 - Comune di FIUMICINO (RM297) - < Foglio 313 - Particella 2100 - Subalterno 519 >



Procedura Esecutiva RGE 99/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 26/09/2024 - n. T290354 - Richiedente: MRNWTR49C27E900U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. RM0376214 del 27/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Solarussa

civ. 13/C

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 313

Particella: 2100

Subalterno: 526

Compilata da:

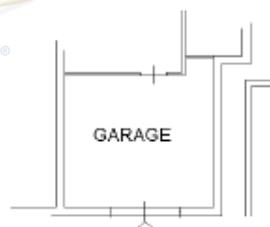
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

N. 3881

GARAGE PIANO S1 - Pal.A -
H=2.80 mt



Via Solarussa

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2024 - Comune di FIUMONTE(M297) < - Foglio 313 - Particella 2100 - Subalterno 526 >



Ultima planimetria in atti

Data: 26/09/2024 - n. T290354 - Richiedente: MRNWTR49C27E900U

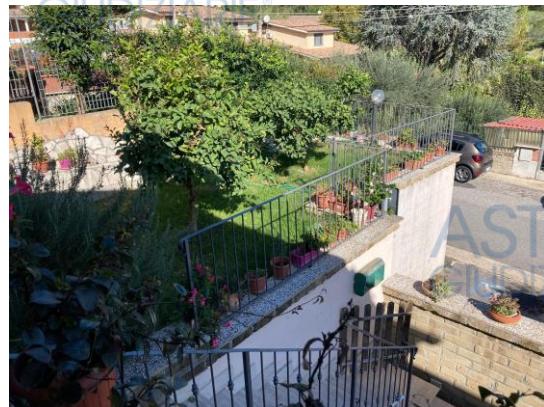
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



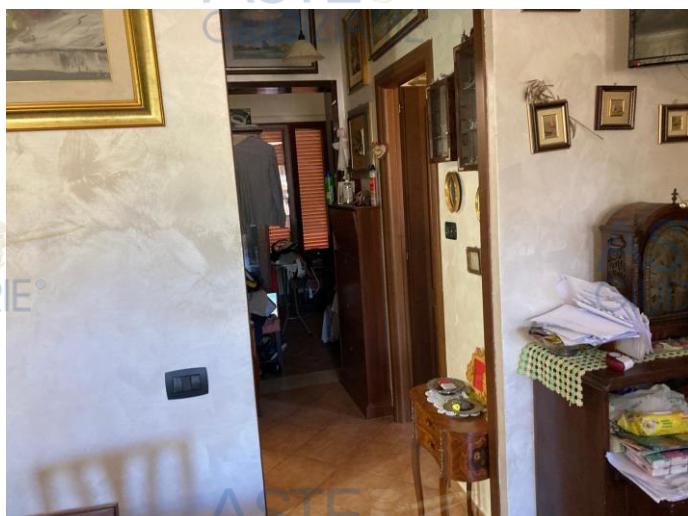
Vista verso via Solarussa

Cancello ingresso pedonale



Tettoia p. terra

Angolo cottura piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



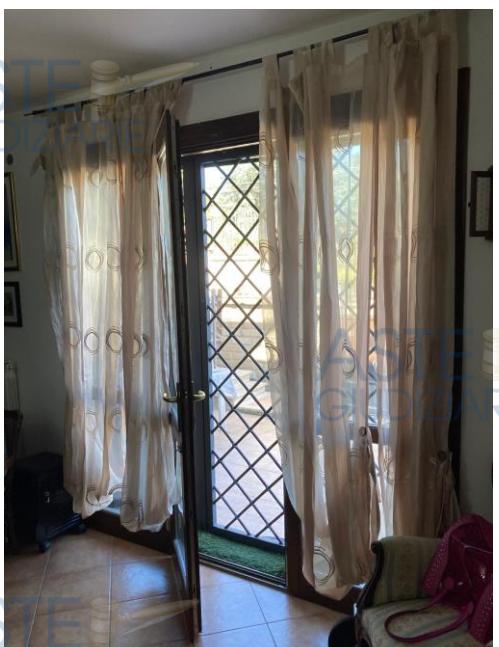
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso P. seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giardino p. terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano
seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista su cortile d'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD G 21/07/2009
e-mail: studibavincola@gmail.com pec: cavincola@pec.urchim.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®