

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 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 margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al 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, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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 evidenziano 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 esecutato **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; 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:

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 offerenti 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 di 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:

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).

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 (Eventuale)
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	

			tramite portale PST Giustizia	
	Conservatoria di Civitavecchia			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	25.10.2024		
REGIONE LAZIO	(Ricerca vincoli territoriali- paesaggistici)	25.10.2024	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)	
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 [REDACTED] con contratto di locazione ultranovennale 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 [REDACTED] Sede Cerveteri (RM) trascritto il 24/12/2007 nn. 96094/49484 da potere di [REDACTED] [REDACTED] sede Caserta		
	Atto Ultravennale	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/ORA	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. presente alla CTU	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	10.12.2024 ore 12,00			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		SI		
CASI DI OPPONIBILITA’	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 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	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.lla 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: S [REDACTED] ata il 12/01/1980 a MILANO Codice Fiscale S [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.lla 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]

[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] e 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]

[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

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

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
nata il 12/01/1980 a Milano (parte esecutata)	No (proprietario dal 21/12/2007 alla data del pignoramento del 06/05/2024)
PROVENIENZA (1. F):	
• Alla sig.ra (parte esecutata) nata il 12/01/1980 a MILANO, C.F. 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 (RM) trascritto il 24/12/2007 nn. 96094/49484 da potere di C.F. 01807740616; • A , 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 sede Cerveteri (RM) trascritto il 27/09/2004 nn. 54294/33608 da potere di le Fiumicino (RM) C.F. 06102831002; • A detti 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 DISPOLI (RM) trascritto il 23/07/2003 nn. 34934/23060 da ; C ; C A n ; – 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 A dispoli /RM) trascritto il 18/06/2003 nn. 27336/18094 da potere A nata il 01/10/1921 a ROMA C	

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		<u>Mq. 168,00</u>
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 aree 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 difformi 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.

Difficoltà 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 difformità 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 allegate 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 essiccatoio 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
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X
Vincolo paesaggistico	Art. 142, let. g) aree tutelate per legge D.Lgs del 22/01/2004, n.42, Terreni coperti da boschi	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: =
Spese straordinarie già deliberate: =
Spese condominiali:
Altro:

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 ultrannovenale. Numero di repertorio 2671/1664 Notaio [REDACTED] trascritto il 21/06/2019 ai nn. 30753/21407 a favore di D. [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] [REDACTED] a 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/Destinatarario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione in villini	(Parte eseguita)	Fg. 313. P.la 2100, sub. 519 zc 1, Cat. A7/, cl. 4, Cons. 3,5 vani Fg. 313, p.la 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

abitazioni 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**

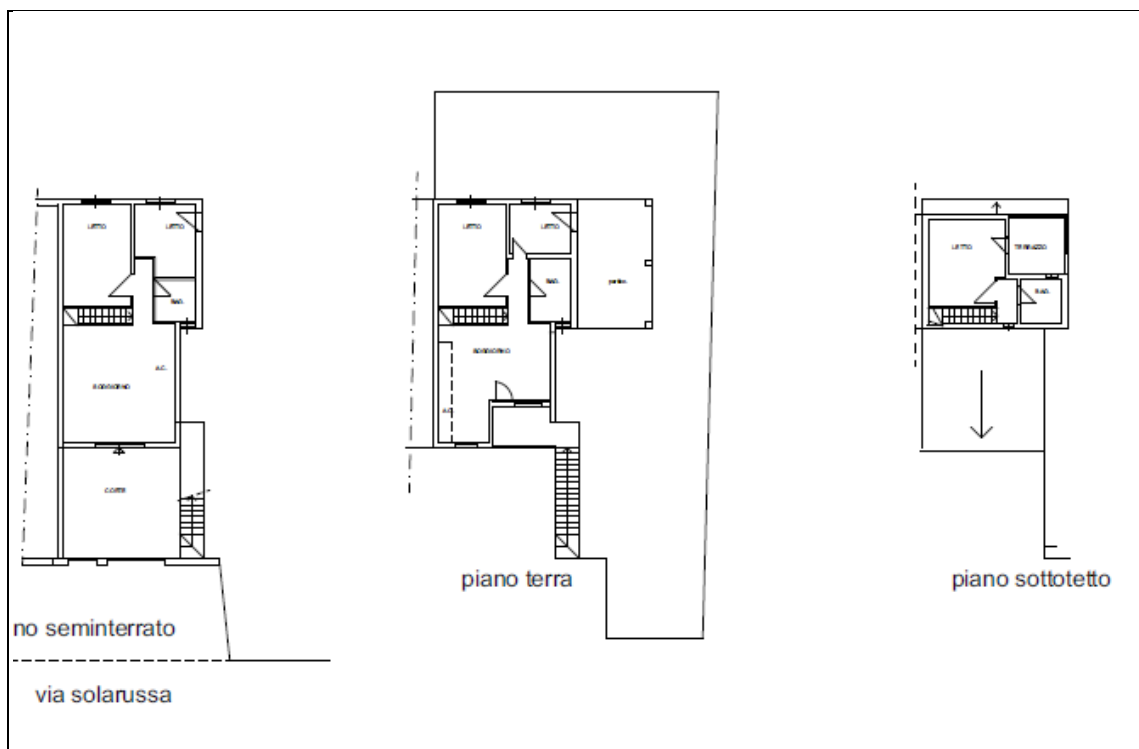
LOTTO UNICO

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

PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE



Immobile in via Solarussa, 13/C Fiumicino Loc. Ara Nova (abitazione in villino)		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	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	Mq.168		Mq. 11,00
	Tettoia,			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
(Immobile pignorato residenziale)	Val. locali	Min. 1.900÷ Max. 2.400	€/mq 2.150	€/mq 2.175
	OMI	Min.1800 ÷ Max.2600	€/mq 2.200	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –Oneri per ripristino difformità : € 25.000 e € 10.000 per sanzioni amministrative e spese tecniche Sommano : € 35.000				
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: vedasi punto 4 <i>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.</i>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
<i>Abitazione in villini</i>	143,40	2.175,00	€ 311.900,00	
Valore di Mercato in cifra tonda (detratto oneri per regolarizzazione difformità)				
Oneri per ripristino conformità urbanistica:			<i>€ 35.000,00</i>	

- 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 ultranovennale, oneri determinati in via forfettaria:	€ 15.000,00
- TOTALE DETRAZIONI:	€ 46.000,00

- Stima del valore di mercato : € 311.900,00 – (€ 35.000,00 + € 46.000,00) = € 230.900,00		
Lotto UNICO	€	Euro/00
Abitazione in villini	<u>€ 230.900,00</u>	Euro duecentotrentamilanovecento/00

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
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

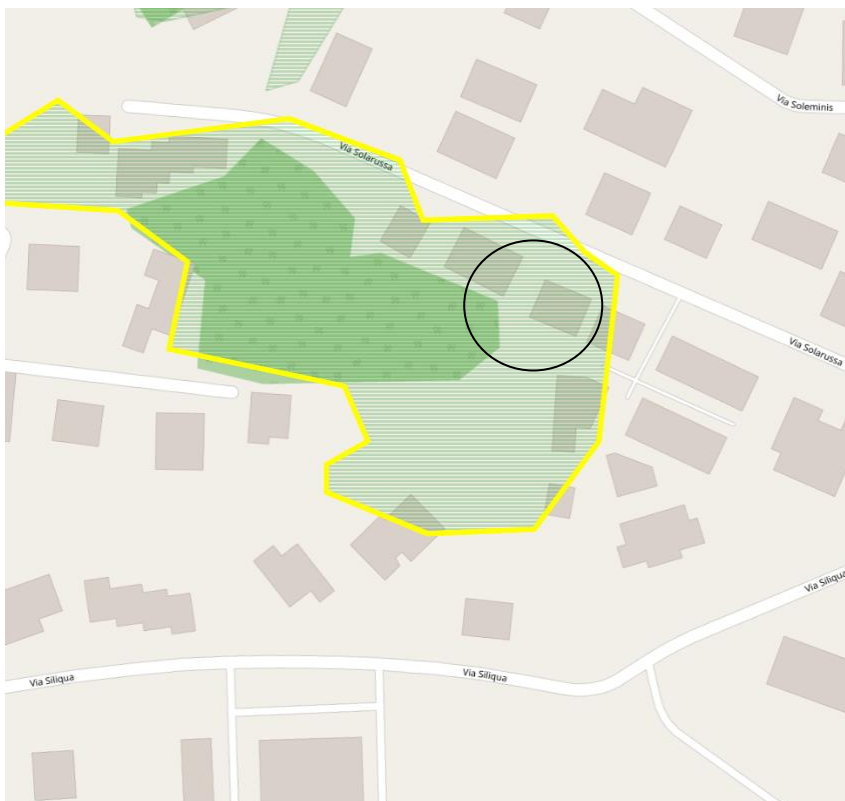
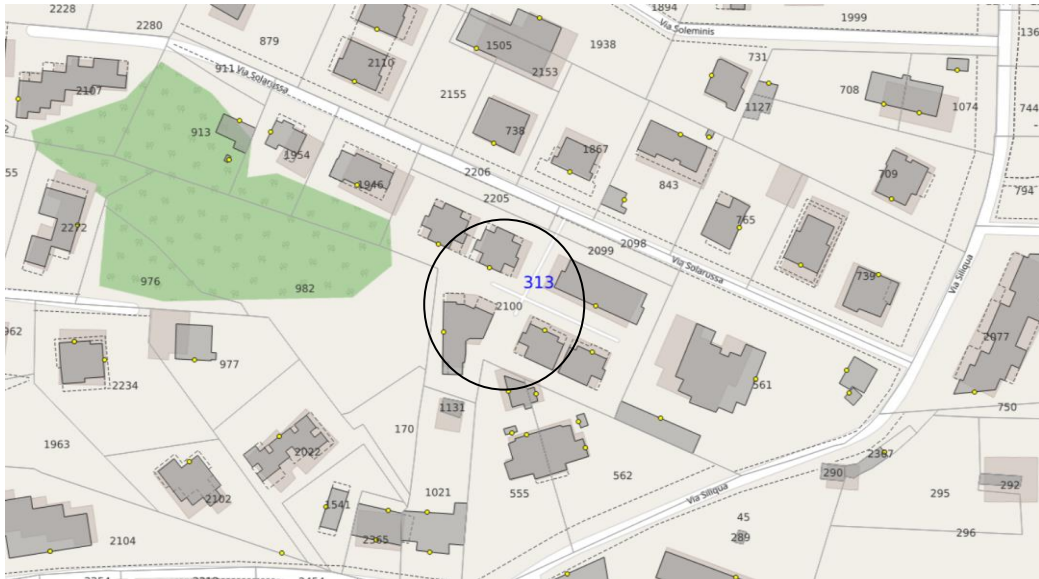


ALL. 1 VISTA SATELLITARE



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 ORIGINALE

COMUNE DI FIUMICINO

Provincia di Roma



Assessorato al Territorio

AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNE DI FIUMICINO VIA PORTUENSE, 2496 29 MAG 2003 PROT. N. 32217

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. n. 4882 p.p.e. di zona "O" - Isola Sacra.
- Che ~~in data odierna~~ ^{con D.P. n. 18099 del 7/6/99 e prot. Segreteria Sindacale n. 101003 del 9/6/99} 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**

ALL.6 VISURE CATASTALI



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/7⁹, 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)

Procedura Esecutiva RGE 99/2024



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^e, 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. [REDACTED]
nata a MILANO (MI) il 12/01/1980
dal 23/03/2016
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (dati 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^a, 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 dal
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)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 313 Particella: 2100 Sub.: 519

INTESTATO

1		SCIGZL80A52F205W*	(1) Proprieta' 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	Superficie Catastale	Rendita		
1		313	2100	519	1		A/7	4	3,5 vani	Totale: 71 m² Totale escluse aree scoperte**: 71 m²	Euro 524,20	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)	
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) Proprieta' 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)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 313 Particella: 2100 Sub.: 526

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 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	Superficie Catastale	Rendita	
1		313	2100	526	1		C/6	12	24 m²	Totale: 27 m²	Euro 96,68	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)
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) Proprieta' 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

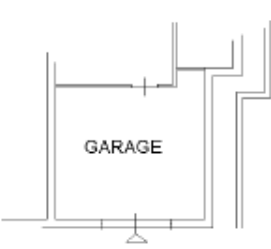
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Procedura Esecutiva RGE 99/2024

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

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protetto n. RM0376214 del 27/03/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Solarussa	civ. 13/C
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	
	Foglio: 313	Iscritto all'albo:
	Particella: 2100	Geometri
	Subalterno: 526	Prov. Roma N. 3881

GARAGE PIANO S1 - Pal.A -
H=2.60 mt



via Solarussa

MORD

Ultima planimetria in atti

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

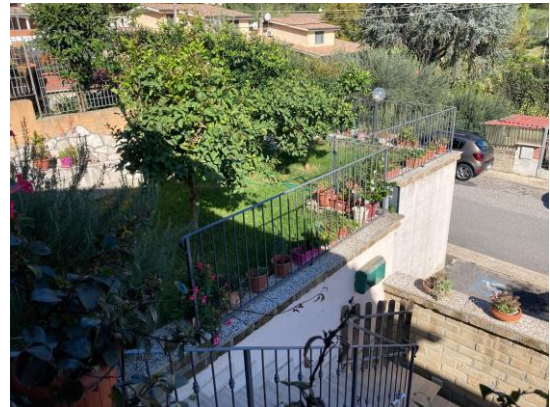
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2024 - Comune di PUMICINO(M297) - < Foglio 313 - Particella 2100 - Subalterno 526 >
VIA SOLARUSSA 13/C - 00144 ROMA - RM

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALL. 8



Cancello ingresso pedonale



Vista verso via Solarussa



Tettoia p. terra

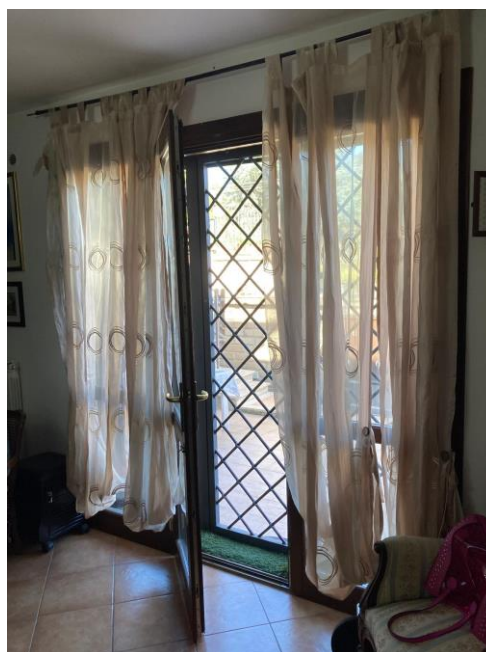


Angolo cottura piano terra





Piano seminterrato



Ingresso P. seminterrato



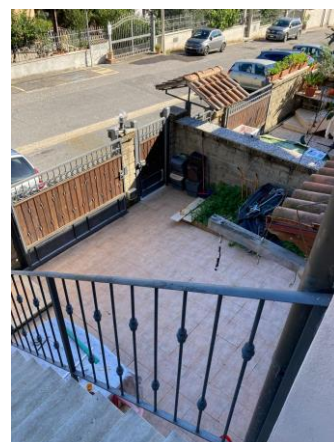
Piano seminterrato



Giardino p. terra



Piano
seminterrato



Vista su cortile d'ingresso