

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:

PROMOSSA DA:



CREDITORI INTERVENUTI

CONTRO:



GIUDICE

Dott.ssa Federica FERRETTI

C.T.U.:

Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE:

Dott.ssa Giovanna ALEANDRI

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

- vista satellitare
- accertamento del gravame degli usi civici
- visure catastali
- planimetrie catastali
- certificato Anagrafico di Stato civile
- documentazione fotografica

1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

- In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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; Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento,

-In secondo luogo,

se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, nonchè l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato. 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.

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita /donazione /eredità 8accettazione trascritta o meno) Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il...;

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

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

avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(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;

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

i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

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

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

10) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

12) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;*

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

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

pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

15) 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;

16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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;

15) 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;

16) 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 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:

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 i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque 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 il contesto in cui gli essi 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, indicando il nome del file di che tipo di atto si tratta (ese: 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 28/10/2025, il G.E. dott.ssa **Federica FERRETTI** 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. 53/2025 del R.G.E.**, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati, all'udienza del **27.01.2026, ore 10,45;***

In data 03/11/2025 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 Portuense n. 1922, loc. Parco Leonardo- edificio A scala D piano quinto- int. 19

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina	28.10.2025	<i>Nomina</i>	
	Giuramento	03.11.2025	<i>Giuramento telematico</i>	
	Fascicolo telematico	10.11.2025	<i>Consultazione documentazione su fascicolo telematico tramite portale PST Giustizia</i>	
	Conservatoria di Civitavecchia			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	16.12.2025		
REGIONE LAZIO	(Ricerca vincoli territoriali-paesaggistici)	25.10.2024	<i>PTPR tav B linee archeologiche tipizzate</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sportello Unico per Edilizia richiesta di accesso agli atti del 05.11.2025 prot. N. 223543/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Permesso di Costruire n. 112 del 03.06.2004 del 03.06.2004, prot. n. 67729/2003 - Certificato di agibilità n. 03/AG/2007 		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-visure e planimetrie catastali immobile nel Comune di Fiumicino Fg. 734 p.lla 740, sub		<i>ALL 3</i>

		145, p.lla 740 sub 245		
	Publicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<p>A [redacted] l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Fiumicino foglio 734 p.lla 740 sub 145; foglio 734 p.lla 740 sub 245, è pervenuta per atto di compravendita del 03/10/2006 n. rep. 174853/57780 Notaio [redacted] Sede ROMA (RM) trascritto il 10/10/2006 nn. 66463/40035 da potere di [redacted]. sede Roma C.F. [redacted]</p>		
	Atto Ultraventennale	<p>- A [redacted] l'intera piena proprietà dell'immobili Fiumicino Foglio 734 Particella 337, dal quale derivano i suddetti fabbricati è pervenuto per atto tra vivi atto di COMPRAVENDITA del 05/11/2005 n. rep. 170365/54422 notaio [redacted] sede ROMA trascritto il 24/11/2005 nn. 77675/44855 da potere [redacted]. sede ROMA C.F. [redacted]</p> <p>-A [redacted] l'intera piena proprietà dell'immobile Fiumicino foglio 734 p.lla 337 è pervenuto per atto tra vivi atto di scissione del 12/09/2001 Numero di repertorio 149022 notaio [redacted] [redacted] sede Roma trascritto il 08/10/2001 nn. 39862/27860 da potere di [redacted]</p> <p>A RESPONSABILITA LIMITATA sede ROMA c.f. [redacted]</p>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo		-Individuazione del bene ispezione	Doc. presente

LOC. PARCO LEONARDO VIA PORTUENSE N. 1922		02.12.2025 ore 10,30	<i>esterna; - rilievo dello stato dei luoghi, - doc. fotografica</i>	<i>alla CTU</i>
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	27.01.2026 ore 10,45		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		<i>SI</i>	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		<i>NO</i>	
	Assegnazione della casa coniugale		<i>SI</i>	

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	14.04.2025		SI
Segnalazioni al Giudice - ==				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Relazione notarile eseguita dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini

Immobili: Comune di Fiumicino

- *Appartamento di tipo civile in via Portuense, 1922 Piano 5 riportata nel C.F. di FIUMICINO loc. NPP23-COMPARTO P8B edificio A, al **Fl. 734 p.lla 740 sub 145**, cat. A/2, classe 6 Consistenza 5,5 vani Totale 92 mq. Totale aree escluse scoperte 85 mq. . Rendita catastale Euro 894,76- Indirizzo: via Portuense n. 1922 Piano 5 in ditta a: [REDACTED] nato il 09/05/1966 a ROMA Codice Fiscale [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;*
- *Posto auto in via Portuense n. 1922 riportata nel C.F. di FIUMICINO al **Fl. 734 p.lla 740 sub 245**, zona cens. 1, cat. C/6, cl 13, Consistenza 18 mq., Superficie cat. Totale 20 mq., Rendita euro 84,60, indirizzo via Portuense piano S1 in ditta a [REDACTED] nato il 09/05/1966 a Roma Codice Fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni e che sugli stessi a tutto il 14/04/2025 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato: Indirizzo: via Portuense n. 1922 n. 13/C Edificio A Piano S1*

IPOTECHE:

ISCRIZIONE NN. 66464/16671 del 10/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 03/10/2006 Numero di repertorio 1174854/57781 Notaio [redacted] Sede ROMA (RM)

A favore di “[redacted]” Sede Milano Codice fiscale [redacted]
(Domicilio ipotecario eletto MILANO (MI) VIA ZENON 10)

(Domicilio ipotecario eletto MILANO (MI) VIA ZENON 10)

contro [redacted] nato il 09/05/1966 a Roma Codice fiscale [redacted]

capitale € 270.000,00 Totale € 540.000,00 Durata 30 anni Grava su Fiumicino Foglio quale debitore non datore di ipoteca capitale € 300.000,00 Totale € 600.000,00 Durata 30 anni Grava su Fiumicino Foglio 734 Particella 740 Sub. 145 Particella 740 Sub. 245

PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE NN. 21234/15304 del 14/04/2025 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 10/03/2025 Numero di repertorio 5567 emesso da UFF.GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA

A favore di [redacted]
(Richiedente E [redacted]
MILANO),

contro [redacted] Nato il 09/05/1966 a Roma Codice fiscale [redacted]

Grava su Fiumicino Foglio 734 Particella 740 Sub. 145 Particella 740 Sub. 245

SEQUESTRI:=

DOMANDE GIUDIZIALI: =

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: =

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

(Immobili di cui al punto 1.B)

PROPRIETA'	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted] nato il 09/05/1966 a Roma C.F. [redacted] (parte eseguita)	No (proprietario dal 03/10/2006 alla data del pignoramento del 14/04/2025)

PROVENIENZA (1. F):

- Al sig. [redacted] (parte eseguita) nato il 09/05/1966 a ROMA, C.F. [redacted] la quota dell'intero in proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Fiumicino al catasto Fabbricati **Foglio. 734 p.la 740, sub 145, e sub 245** è pervenuta per atto di compravendita del **03/10/2006** Numero di repertorio **174853/57780** Notaio [redacted] Sede ROMA trascritto il **10/10/2006** nn. **66463/40035** da potere di [redacted]. sede ROMA C.F. [redacted]

- A [REDACTED], l'intera piena proprietà dell'immobili Fiumicino Foglio 734 Particella 337 dal quale derivano i suddetti fabbricati, è pervenuta per atto di compravendita del 05/11/2005 Numero di repertorio 170365/54422 Notaio [REDACTED] Sede ROMA trascritto il 24/11/2005 nn. 77675/44855 da potere di [REDACTED] . sede ROMA Codice fiscale [REDACTED];
- A [REDACTED] **SOCIETA A RESPONSABILITA' LIMITATA**, l'intera piena proprietà dell'immobile Fiumicino Foglio 734 Particella 337 è pervenuta per atto tra vivi atto di scissione del 12/09/2001 Numero di repertorio 149022 Notaio [REDACTED] Sede Roma trascritto il 08/10/2001 nn. 39862/27860 da potere di [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED]

Note: A margine risultano:

- ATTO TRA VIVI NN. 44109/31374 DEL 16/10/2002 derivante da atto tra vivi atto di scissione del 02/10/2002 Notaio [REDACTED] Sede ROMA Numero di repertorio 153597
In rettifica della formalità trascritta a Roma 2 il 08/10/2001 ai NN 39862/27860 atto tra vivi atto di scissione

Quesito 1.E)

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

-e2 – Certificato di matrimonio: =

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

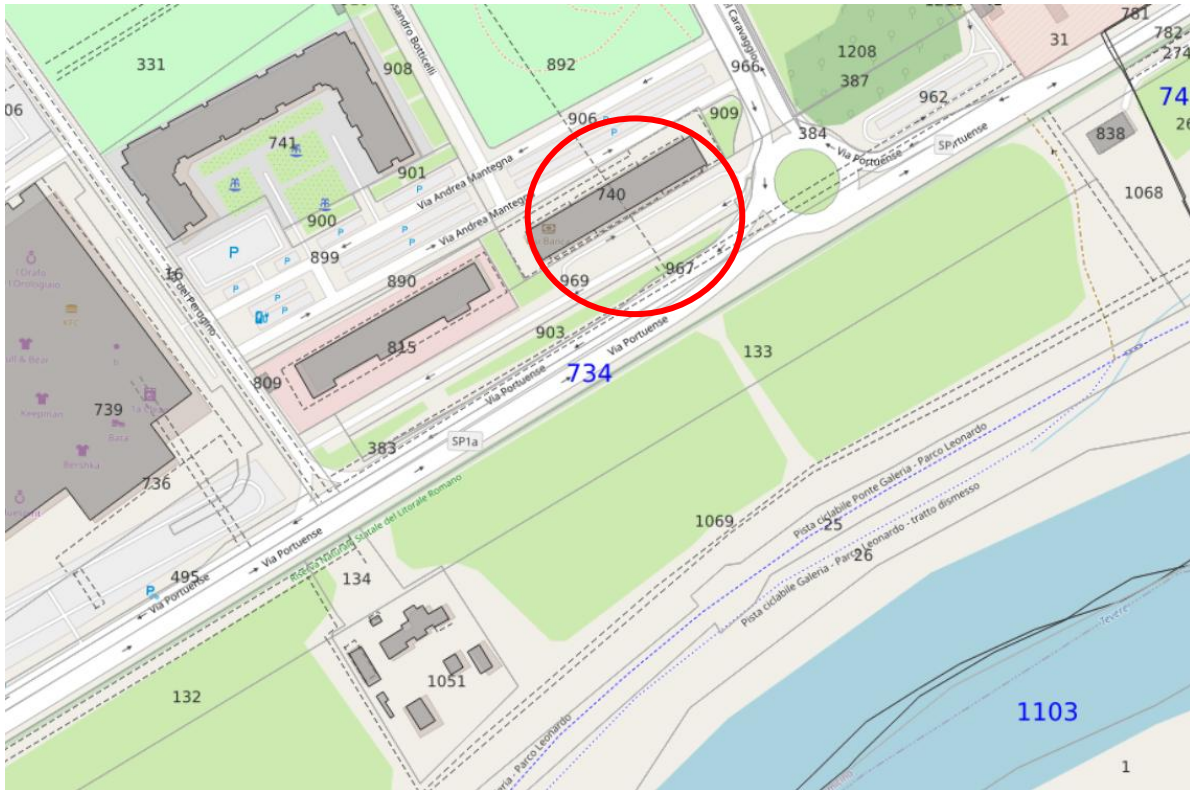
Quesito 2.A)

Il compendio oggetto della presente procedura esecutiva risulta costituito da un'appartamento facente parte di un edificio plurifamiliare realizzato circa venti anni fa' composto da due piani interrati adibiti a box/cantine, da un piano terra adibito a commerciale, e sette piani ad abitazione.

Il complesso residenziale è situato a circa duecento metri dal fiume Tevere, in una zona prevalentemente residenziale nel comune di Fiumicino in loc. Parco Leonardo, 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.

Nel complesso risulta un edificio con buone caratteristiche costruttive. L'appartamento in questione è situato al quinto piano ed è composto da soggiorno pranzo, cucina, due camere, due bagni e un ampio terrazzo. Il compendio comprende inoltre il posto auto/cantina ubicato al primo piano interrato.



Immobile UNICO	Tipo : Residenziale/appartamento	
COMUNE	FIUMICINO LOC. PARCO LEONARDO	
VIA / CIVICO	VIA PORTUENSE n. 1922- Edificio A scala D	
PIANO/INTERNO	Quinto - interno 19/scala D	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno-pranzo con angolo cottura	Mq. 18,95
	Letto	Mq. 14,28
	Letto	Mq. 13,40
	Bagno	Mq. 4,20
	Bagno 2	Mq. 3,50
	Disimpegno	Mq. 8,70
	Cucina	Mq. 7,10
	Totale superficie calpestabile	Mq. 61,25
PIANO /INTERNO Quinto Int. 19 Edificio A scala D		
	SUPERFICIE ACCESSORIE: Box auto sito al primo piano interrato Mq. 18,00 distinto con il n. 38 confinante con Boxes n.ri 37 e 39, area di manovra	
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq. 18,00
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegati in perizia	

CONFINI Via Portuense, 1922 unità confini								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
734	740	145		A/2		5,5 vani	Totale;92,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 785 mq	€ 894,76
734	740	245	1	C/6	13	18 mq	Totale: mq 20	€ 84,60
Indirizzo: Via Portuense 1922, Edificio A Piano 5								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p><i>Alloggio facente parte di un edificio plurifamiliare, situato a circa venti minuti dal centro di Roma, in buona posizione panoramica, e vicino ai servizi commerciali, composto da due piani interrati da un piano terra adibito a commerciale e sette piani a residenze.</i></p> <p><i>Complesso edilizio risalente a circa venti fa realizzato con struttura del tipo misto in cemento armato e muratura, con copertura a falde inclinate. Le pareti sono del tipo intonacate e tinteggiate color ocra.</i></p>								

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, e conformi ai titoli autorizzatori.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Le planimetrie catastali possono considerarsi conformi allo stato attuale.

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 all'interno del comparto privato P8b, sito in Fiumicino via Portuense N.P.P.23

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

///

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: L'immobile è stato realizzato all'interno del comparto privato P8b in conformità del **Permesso di Costruire n. 112/2004 rilasciato in data 03/06/2004**

Quesito 4.D) - Agibilità

Il complesso edilizio comprendente l'alloggio in esame, ha ottenuto il **Certificato di agibilità n. 03/AG/2007 in data 13/02/2007**

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)
<i>Dal confronto effettuato tra lo stato di fatto e i titoli edilizi rilasciati, l'immobile in esame si può considerare realizzato in conformità ai titoli sopra citati.</i>

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

Non si riscontrano vincoli paesaggistici/territoriali

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		<i>X</i>
<i>Vincolo storico:</i>		<i>X</i>
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		<i>X</i>
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		<i>X</i>
<i>Vincolo paesaggistico</i>	<i>PTPR TAV B Rispetto linee archeologiche tipizzate</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: Appartamento		<i>Abitazione occupata dalla temporanea assegnataria [redacted] come da sentenza del 14.05.2024.Tribunale di Civitavecchia Sez Unica Civile</i>

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
	I [REDACTED]	Atto di compravendita del 03/10/2006 rep. n. 174853/57780, trascritto il 10/10/2006 nn 66463/40035 da potere di [REDACTED]	Trascrizione del 14/04/2025 ai nn. 21234/15304

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

Descrizione: nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	=			
Contratti di locazione	=			

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, si può ritenere congruo un canone locazio pari ad € 850,00/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
Appartamento	(Parte eseguita)	Fg. 734. P.lla 740, sub. 145, Cat. A2/, cl. 6, Cons. 5,5 vani, rendita € 894,76 Fg. 734, p.lla 740, sub 245., cat, C/6, cl. 13, cons. 20 mq. Sup. cat. Totale: 20 mq., rendita € 84,50	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 soggetto a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **2.800 €/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 2025** che per la località Parco Leonardo, assegna per le abitazioni e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato medio di **2.300 €/mq.***

• **Superficie commerciale**

LOTTO UNICO

Foglio 734, particella 740 Sub. 145 Natura (A2)

e Particella 740 Sub 245 Natura (C6)

Immobile Appartamento piano 5		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 86,00
Accessori	<i>(Balcone)</i>	Mq 22,00		Mq 6,00
	<i>(Box auto)</i>	Mq.18,00		Mq. 9,50
			Superficie commerciale	<u>Mq 102,00</u>
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti

<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 2.700 ÷ Max.3.000	€/mq 2.850	€/mq 2.600
	OMI	Min. 1.850÷ Max.2.700	€/mq 2.275	
	Valori locazioni	Min. 8,3 ÷ Max.12,3	€/mq 10,30 S.L	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p><i>Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: (N.B. indicare in particolare se è già possibile sulla base della documentazione in possesso prevedere l'esistenza di abusi edilizi particolarmente significativi e astrattamente idonei, ove confermati dalle verifiche effettuate nel corso del giudizio, a svalutare il cespite) Allo stato non si sono riscontrati abusi edilizi .</i></p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq (sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato	
<i>(Immobile pignorato)</i>	102,00	2.600,00	€ 265.200	
Valore di Mercato in cifra tonda			<u>€ 265.000</u> <u>duecentosessantacinque</u> <u>milaeuro</u>	



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **ROMA**

Comune: **FIUMICINO**

Fascia/zona: **Suburbana/PARCO%20LEONARDO%20(VIA%20STOCCOLMA)**

Codice zona: **E6**

Microzona: **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	1850	2700	L	8,3	12,3	L

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
IA 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 prot. n. 18099 del 7/6/99 e prot. Segretario Sindaco n. 1403 del 1/6/99} 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.



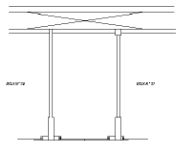
Vista satellitare

Planimetrie catastali conformi allo stato di fatto

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. KM02890/3441 11/04/2000	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Portuense	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	[REDACTED]	
Foglio: 734	Iscritto all'albo: Geometri	
Particella: 740	Prov. Roma	
Subalterno: 245	N. 7611	

Scheda n. 1 Scala 1:200

**COMPARTO P8b
EDIFICIO A
BOX
PIANO S1
INT. 38
H.M. 2,66**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2025 - Comune di FUMICINO(M297) - < Foglio 734 - Particella 740 - Subalterno 245 ->
VIA PORTUENSE n. SNC Edificio A Interno 38 Piano S1

Ultima planimetria in atti
Data: 10/11/2025 - n. T142206 - Richiedente: MRNWTR49C27E800U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE BOX PIANO INTERRATO

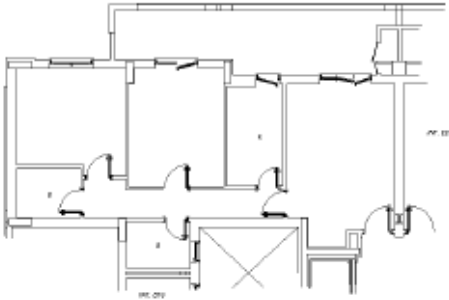
Procedura Esecutiva RGE 53/2025

Data: 03/11/2025 - n. T143715 - Richiedente: MRNWTR49C27E900U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0289581del 11/04/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Portuense	oiv. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	
	Foglio: 734	Iscritto all'albo:
	Particella: 740	Geometri
	Subalterno: 145	Prov. Roma N. 7611

Scheda n. 1 Scala 1:200

**COMPARTO P8b
EDIFICIO A
ABITAZIONE
PIANO 5
SCALA D
INT. 19
H.M. 2,77**



Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2025 - n. T143715 - Richiedente: MRNWTR49C27E900U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2025 - Comune di FUMICINO(M297) - < Foglio 734 - Particella 740 - Subalterno 145 >
VIA PORTUENSE n. 1922 Edificio A Scala D Interno 19 Piano 5

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO PIANO 5

Procedura Esecutiva RGE 53/2025

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2025

Indirizzo	VIA PORTUENSE n. SNC Edificio A Scala D Interno 19 Piano 5		
Notifica	Partita	Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati		

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	F. [redacted]	[redacted]	(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. 32/2016)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2025

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 734 Particella: 740 Sub.: 145

INTESTATO

1	[redacted] nato a ROMA (RM) il 09/05/1966	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	-------------------------------------------	------------	------------------------------------------------------

Unità immobiliare dal 06/11/2023

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		734	740	145	1		A/2	6	5,5 vani	Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 85 m ²	Euro 894,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2023 Pratica n. RM0547445 in atti dal 06/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 547445.1/2023)
Indirizzo		VIA PORTUENSE n. 1922 Edificio A Scala D Interno 19 Piano 5										
Notifica		Partita		Mod.58								
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 734 - Particella 740

Situazione dell'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		734	740	145	1		A/2	6	5,5 vani	Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 85 m ²	Euro 894,76	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. 32/2016)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Soggiorno



Cucina



Terrazzo

Camera letto



Bagno



bagno

Camera letto 2



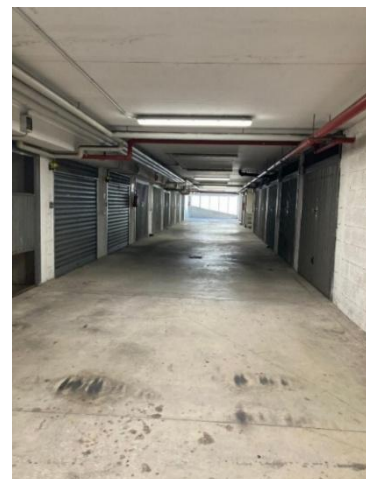
Bagno 2



ingresso



box



piano interrato