

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 122/2020 riunito al n° 221/2018

PROMOSSA DA: ORSOLINI AMEDEO S.P.A.

CONTRO:



GIUDICE: DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: GEOM. GIUSEPPE BRAVI

CUSTODE: DOTT. SORACCO NICOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DEFINITIVA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a



marginale. 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

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

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso sì lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO ESTIMATORE, in data 07/03/2023 a seguito di Disposizione del G.E. Dott. Francesco Vigorito, per l'espletamento della stima degli immobili oggetto della procedura 122/2020, non ancora periziati, avendo provveduto alle indagini ed accertamenti inerenti i quesiti di cui sopra, procede all'espletamento dell'incarico redigendo la presente relazione peritale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Disposizione del G.E.	07/03/2023		
	Fascicolo telematico	06/04/2023	Prelevata documentazione attraverso portale PST Giustizia	
	Deposito perizia			



GEOWEB (Telematico)	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali	08/04/2023	<i>Documentazione relativa agli immobili pignorati nella P.E. 122/2020 non ancora periziati:</i> Estratto di Mappa Foglio ■ Particella ■ Elaborato planimetrico Foglio ■ Particella ■ Visura storica Particella ■ Sub. ■; Visura storica Particella 1860 sub. ■; Planimetrie degli Immobili	
GEOWEB	(Inquadramento Territoriale)	08/04/2023	<i>Localizzazione Immobile Via Don Lorenzo Milani, ■ Civitavecchia (RM)</i>	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	08/04/2023	<i>P.T.P.R. TAV. A18 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI - TAV. B18 Beni Paesaggistici, AREE URBANIZZATE DEL P.T.P.R.</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
(COMUNE DI CIVITAVECCHIA)	Urbanistica	<i>Rinvenuta presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia la Documentazione abilitativa relativa agli immobili oggetto della procedura costituita da D.I.A ai sensi dell'Art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. 380/2001, presentata in data ■■■■■■■■■■ prot. n° ■■■■■■■■■■ con relativo grafico di progetto.</i>		
UNIV. AGRARIA				
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
	Atto Ultraventennale	gli immobili oggetto della (P.E. 122/2020) risultano essere in possesso della ■■■■■■■■■■ per averli edificati sull'area acquistata con atto a rogito Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia in data 23/01/2012, repertorio ■■■■■■■■■■, registrato e norma di legge, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 02/02/ 2012 al n. ■■■■■■■■■■ di formalità' dai Sig.ri ■■■■■■■■■■ e De ■■■■■■■■■■, ai signori ■■■■■■■■■■ e De ■■■■■■■■■■ pervenne per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Massimo Martella di Civitavecchia in data ■■■■■■■■■■, repertorio n. ■■■■■■■■■■, registrato a norma di legge, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data ■■■■■■■■■■ al n. ■■■■■■■■■■ di formalità, dai Signori ■■■■■■■■■■ (proprietaria di 3/5 anteriormente al ■■■■■■■■■■)		



		ventennio) e [REDACTED] (proprietario di 2/5 anteriormente al ventennio).		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Accesso	21/08/2023 e 04/09/203	Unitamente al Custode Giudiziario Dott. Nicola Soracco, il sottoscritto, recatosi in Via Don Lorenzo Milani, [REDACTED] ha provveduto alla ripresa delle operazioni di rilievo rinviate in occasione del precedente accesso del 21/08/2023, nell'occasione alla presenza dell'Ing. [REDACTED] [REDACTED] si è proceduto ad eseguire il rilievo planimetrico e di alcune fotografie che riportassero lo stato dei luoghi. Nell'occasione l'esecutato dichiarava di essere in possesso degli immobili.	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07/11/2023 ore 11,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				
	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione			
	Assegnazione della casa coniugale			

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	23/09/2020	Presente agli atti	I dati catastali e storici sono riportati nella relazione notarile
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli



dall'esame di quanto contenuto nella Relazione Notarile eseguita dal Notaio Dr. Lorenzo Mottura distretto notarile di Viterbo, contenuta agli atti, il sottoscritto procede alla elencazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili siti in **Via Don Lorenzo Milani, 52**

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** iscritta a Civitavecchia in data 29/08/2019 al n. 1432 di formalità per l'importo di € 67.537,78 a garanzia di un debito di € 33.768,89 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma;
- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** iscritta a Civitavecchia in data 06/03/2020 al n. 351 di formalità per l'importo di € 303.684,00 a garanzia di un debito di € 151.842,00 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma;

TRASCRIZIONI:

- **PIGNORAMENTO DI IMMOBILI** trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 18/06/2020 **RG 3037 RP 2224** in forza di titolo esecutivo costituito dalla sentenza n. 1339/2019 emessa dal Tribunale Civile di Viterbo in data 14/11/2019 munita di formula esecutiva in data 24/03/2020 a favore della [REDACTED] con sede in Vignanello (VT) [REDACTED], a carico [REDACTED] con sede in Civitavecchia (RM) C.F. [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà gravante sui beni siti nel Comune di Civitavecchia di cui al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] Sub. [REDACTED] e Sub. [REDACTED] (riferimento documentazione agli atti, Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione)

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Esecutato [REDACTED]	SI vedi Relazione Notarile depositata agli atti
PROVENIENZA (1. F): si riporta dalla Certificazione:	
si evince che gli immobili oggetto della (P.E. 122/2020) risultano essere in possesso della Soc. [REDACTED] per averli edificati sull'area acquistata con atto a rogito Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia in data 23/01/2012, repertorio n. [REDACTED], registrato e norma di legge, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 02/02/ 2012 al n. [REDACTED] di formalità' dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e De [REDACTED] [REDACTED], ai signori [REDACTED] [REDACTED] e De [REDACTED] [REDACTED] pervenne per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Massimo Martella di Civitavecchia in data 08/03/2002, repertorio n. [REDACTED], registrato a norma di legge, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 25/03/2002 al n. [REDACTED] di formalità, dai Signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria di 3/5 anteriormente al ventennio) e De [REDACTED] [REDACTED] (proprietario di 2/5 anteriormente al ventennio).	



Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

si rappresenta che il soggetto esecutato è costituito da Persona Giuridica

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile che comprende i beni oggetto della presente procedura è costituito da un corpo di fabbrica isolato, a cui si accede dall'apertura carrabile posta lungo la Via Don Milani, ■■■. Nell'edificio che si presenta con due lati posti sul confine, sono presenti oltre alle due unità pignorate altri tre locali utilizzati quali box. L'edificio, nel complesso si sviluppa su di un unico piano fuori terra che degrada secondo l'andamento del terreno, la struttura risulta essere stata realizzata in muratura con solai in cemento costituiti da lastre del tipo alveolare prefabbricato, copertura a terrazzo, pareti esterne, rifinite da intonaco al civile e tinteggiate.

Quesito 2.A)

Descrizione del compendio

Immobile UNICO		Tipo : BOX AUTO						
COMUNE		CIVITAVECCHIA (RM)						
VIA / CIVICO		Via Don Lorenzo Milani, ■■■						
		PIANO TERRA						
		UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE		
		Locale unico				mq	15,90	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					mq		15,90	
*alcune superfici sono state individuate graficamente								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					ALLEGATA			
CONFINI								
Unità di cui al Sub. ■■■, corte comune, Via Don Milani								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
■■■	■■■	■■■	3	C/6	5	15m²	Totale: 20 mq²	€ 97,61
Indirizzo: Via Don Lorenzo Milani, ■■■ Int. 1								
CARATTERISTICHE INTERNE:								
il locale si presenta quale unico ambiente di forma trapezoidale, della superficie Utile Calpestabile di mq. 15,90								



circa, pareti rifinite da intonaco e tinteggiate, soffitto con elementi strutturali in cemento a vista, pavimento costituito da piastrelle in gres di colore chiaro, impianto elettrico sottotraccia con centralino completo di interruttore magnetotermico differenziale. Al locale si accede attraverso serranda carrabile in lamiera zincata con guide scorrevoli a soffitto.

Immobile UNICO		Tipo : BOX AUTO						
COMUNE		CIVITAVECCHIA (RM)						
VIA / CIVICO		Via Don Lorenzo Milani, ■■■						
		PIANO TERRA						
		UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE		
		Locale unico				mq	21,60	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					mq		21,60	
*alcune superfici sono state individuate graficamente								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						ALLEGATA		
CONFINI								
Unità di cui al Sub. 503, area di pertinenza, Box n. 3								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
■■■	■■■	■■■	3	C/6	5	20m²	Totale: mq 26	€ 130,15
Indirizzo: Via Don Lorenzo Milani, 52, Int. 2								
CARATTERISTICHE INTERNE:								
il locale si presenta quale unico ambiente di forma rettangolare, della superficie Utile Calpestabile di mq. 21,60 circa, pareti rifinite da intonaco e tinteggiate, soffitto con elementi strutturali in cemento a vista, pavimento costituito da piastrelle in gres di colore chiaro, impianto elettrico sottotraccia con centralino completo di interruttore magnetotermico differenziale. Al locale si accede attraverso serranda carrabile in lamiera zincata con guide scorrevoli a soffitto. Dalla documentazione Catastale acquisita, si individua una piccola area di circa mq. 5,50 (ricavata graficamente) quale pertinenza della U.I. Sub. 504, posta in corrispondenza della parete frontale ma che non risulta materializzata sui luoghi.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Vendita del compendio peritale non soggetta ad I.V.A. in quanto trascorsi oltre 5 anni dalla fine dei lavori.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)



Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

il Compendio oggetto della procedura risulta censito in catasto come segue:

- BOX AUTO Foglio ■ Particella ■ Sub ■ Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 15, Rendita Catastale € 97,61, Via Don Milani, ■, Interno 1, Piano Terra;
- BOX AUTO Foglio ■ Particella ■ Sub ■ Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 20, Rendita Catastale € 130,15, Via Don Milani, ■, Interno 2, Piano Terra;

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

Dalla situazione rinvenuta in occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati, si è potuto verificare la mancata corrispondenza planimetrica rispetto a quanto contenuto in precedenza presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio per il Territorio della Provincia di Roma, a tale proposito si è preso in considerazione il fatto che dalle Visure Storiche relative alle singole Unità Immobiliari non sono emerse variazioni recenti. La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, identifica gli immobili in modo **da essere chiaramente individuati**.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

In considerazione di quanto esposto nel paragrafo precedente, l'aggiornamento della rappresentazione catastale dei beni, in quanto risultante priva di titoli abilitativi, si rimanda alla definizione delle pratiche edilizie.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

ESTRATTO DI MAPPA

VISURE STORICHE

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABORATO PLANIMETRICO

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: l'area su cui sorge il fabbricato che ricomprende i beni pignorati ricade nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia Zona Residenziale 5.3 di tipo C.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: D.I.A ai sensi dell'Art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. 380/2001, presentata in data ■ prot. n° ■.



Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Gli immobili risultano a tutt'oggi privi di Certificato di Agibilità, risulta inoltrata la richiesta per il rilascio del suddetto certificato in data 11/10/2013, prot. n° [REDACTED] rimasta inevasa.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi: le difformità riscontrate in occasione dell'accesso eseguito risultano costituite dalla diversa rappresentazione planimetrica con aumento della superficie per i quali si prevede la riduzione in pristino dello stato dei luoghi

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

La situazione inerente la presenza di usi civici, risulta particolarmente complessa che si protrae da alcuni anni, con nomine di Tecnici per all'aggiornamento della mappatura che rappresentasse in modo chiaro quali siano ancora i terreni interessati da diritti di Uso Civico in particolare a favore dell'Università Agraria di Civitavecchia. A tutt'oggi il Comune di Civitavecchia non è in possesso di una cartografia ufficiale che rappresenti le aree sottoposte a vincolo. Allo stato attuale il terreno su cui sorgono gli immobili ricade nell'ambito della Tenuta delle Mortelle interessate dal dispositivo della Sentenza del Commissario agli Usi Civici rep. 19/1990, cron. 181.1990, nella quale si rileva la **PRESENZA DI USO CIVICO**.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
		Allo stato attuale l'insieme dei beni risultano occupati dall'esecutato

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario risultante attualmente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento



Beni siti nel Comune di [REDACTED] Civitavecchia Via Don [REDACTED] Lorenzo Milani, [REDACTED] distinti in Catasto al Foglio [REDACTED] Particelle [REDACTED] e [REDACTED]	[REDACTED] SRL con sede in Civitavecchia (RM) C.F. [REDACTED] per la quota 1/1	Costituzione	PIGNORAMENTO DI IMMOBILI trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 18/06/2020 RG [REDACTED] RP [REDACTED]
--	---	--------------	---

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

Descrizione: <i>non presenti</i>

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: <i>non si presenta tale situazione</i>
Opponibilità –

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:			
Immobile	Intestatario/Destinatario	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Beni siti nel Comune di Civitavecchia Via Don Lorenzo Milani, [REDACTED] distinti in Catasto al Foglio [REDACTED] Particelle [REDACTED] e [REDACTED]	[REDACTED] SRL con sede in Civitavecchia (RM) C.F. [REDACTED]	1/1	Costruzione sull’area acquistata con atto a rogito Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia in data 23/01/2012, repertorio n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 02/02/ 2012 al n. [REDACTED] di formalità’

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il sottoscritto CTU, considerato il fatto che a tutti gli effetti i beni pignorati sono costituiti da due unità immobiliari distinte, ritiene che si possa procedere alla vendita in due lotti separati, come in appresso indicato.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati



LOTTO 1
Quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel comune di Civitavecchia distinto in catasto al Foglio XXXX particella XXXX sub. XXXX

LOTTO 2
Quota pari ad 1/1 dell'immobile sito nel comune di Civitavecchia distinto in catasto al Foglio XXXX particella XXXX sub. XXXX

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il metodo diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà. Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite secondo semestre 2022. La valutazione, ottenuta dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell'effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 0,90 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine.

- Superficie commerciale

LOTTO 1	Sup. lorda (mq)		Ragguagliamento (DPRn138/1998)		Sup. ragguagliata
Foglio XXXX P. XXXX sub. XXXX	mq	19,30	100% della superficie	mq	19,30
			Superficie commerciale	mq	19,30
LOTTO 2	Sup. lorda (mq)		Ragguagliamento (DPRn138/1998)		Sup. ragguagliata
Foglio XXXX P. XXXX sub. XXXX	mq	25,10	100% della superficie	mq	25,10
Garage	mq	5,50	30% della superficie	mq	1,65
Area di pertinenza	mq				
			Superficie commerciale	mq	26,75



- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -					
Stima sintetica comparativa					
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq		Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box auto	Val. locali	Min. 600 ÷ Max. 1 150		€/mq 850,00	€/mq 850,00
Box auto	OMI	Min. 800 ÷ Max. 1 100		€/mq 950,00	€/mq 950,00
Media dei valori €/mq 900,00					
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -					
Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato					
Non Residenziale € 900,00 x 0,90 = € 810,00					
-Valore di mercato compendio pignorato -					
Bene		Mq		€/mq	Valore di mercato
LOTTO 1		19,30		810,00	€ 15 633,00
Costo ripristino conformità edilizia Lotto 1					€ 2 500,00
Restano					€ 13 133,00
LOTTO 2		26,75		810,00	€ 21 667,50
Costo ripristino conformità edilizia Lotto 2					€ 2 500,00
Restano					€ 19 167,50
- Altri tipi di detrazione -					
garanzia da vizi 10% del valore di mercato Lotto 1					€ 1 313,30
garanzia da vizi 10% del valore di mercato Lotto 2					€ 1 916,75
- Stima del valore di mercato (Arrotondato)					
LOTTO 1 GARAGE			€ 11 800,00	undicimilaottocento	
LOTTO 2 GARAGE con area di pertinenza			€ 17 250,00	dieciassettemiladuecentocinquanta	

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto;
rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

Tarquinia, lì 27/10/2023

L'ESPERTO ESTIMATORE
Geom. Giuseppe Bravi

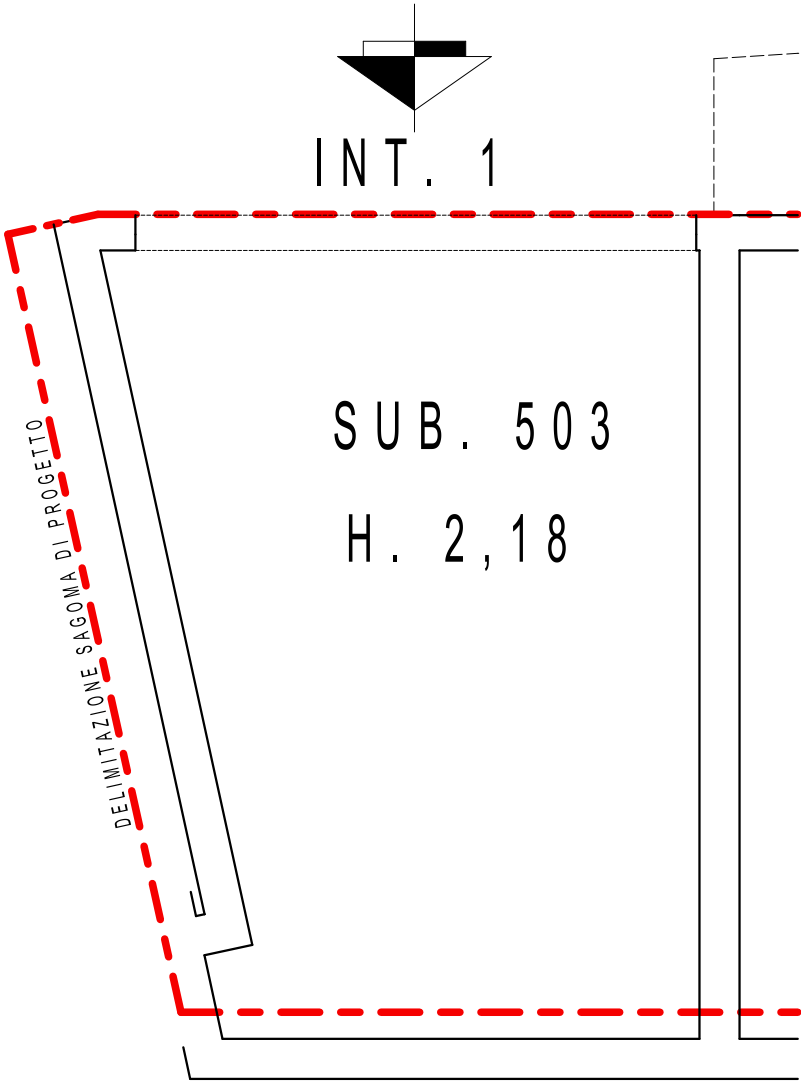


ALLEGATI

- 1) *SITUAZIONE PLANIMETRICA ATTUALE*
- 2) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- 3) *ESTRATTO DI MAPPA*
- 4) *VISURE STORICHE SUB. 503-504*
- 5) *ELABORATO PLANIMETRICO EX SUB 3-4*
- 6) *PLANIMETRIA CATASTALI SUB. 503-504*
- 7) *STRALCIO TIPTOLO ABILITATIVO*
- 8) *STRALCIO ELABORATO DI PROGETTO*
- 9) *STRALCIO MAPPATURA USI CIVICI RIF. SENTENZA COMMISSARIALE 19/1990 CRON. 181*
- 10) *VERBALE ACCESSO*



PIANO TERRA



PIANO TERRA

AREA SUB. 504

INT. 2

SUB. 504

H. 2,29

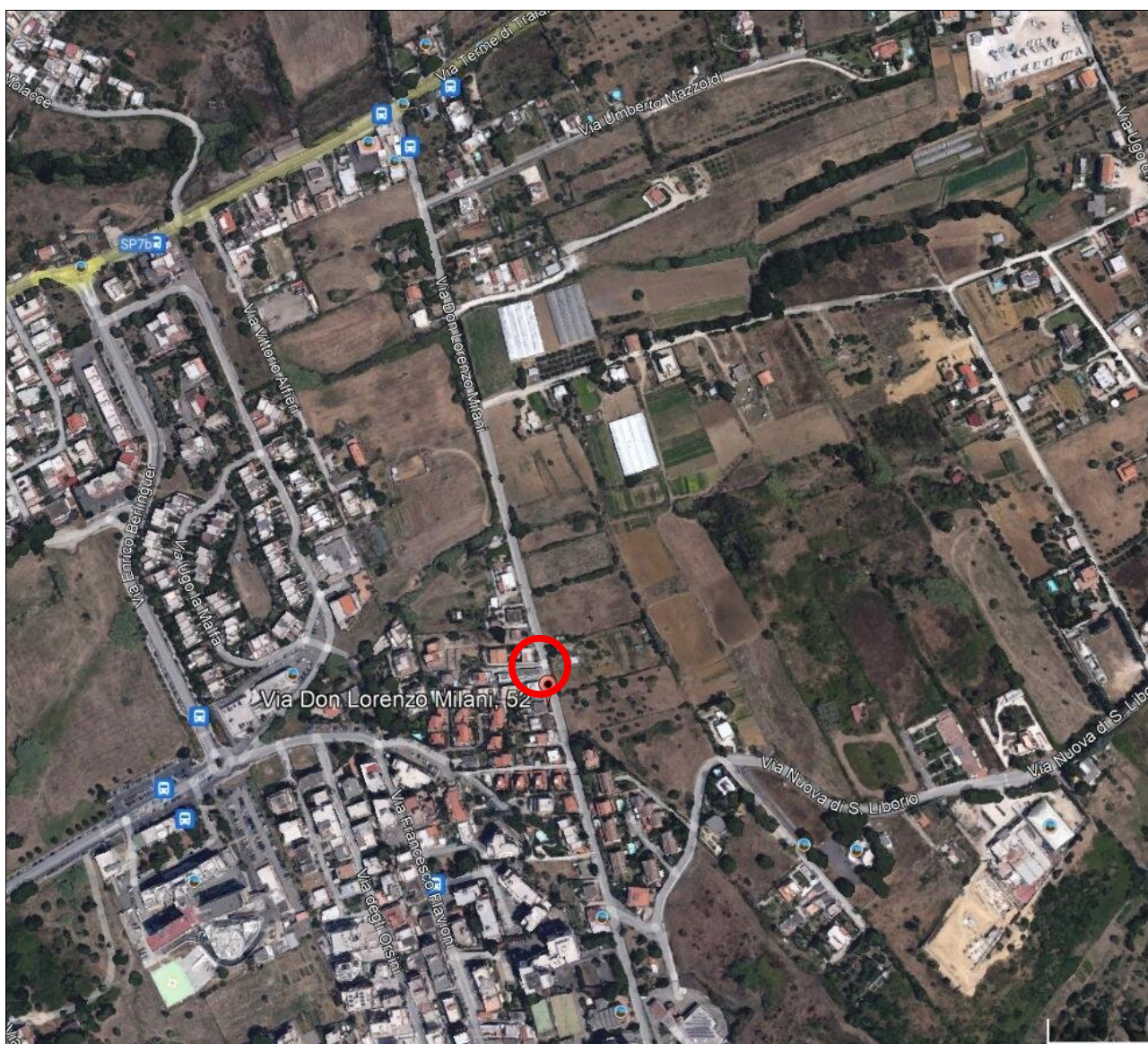
DELIMITAZIONE SAGOMA DI PROGETTO



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Procedura Esecutiva n° 122/2020

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VIA DON MILANI, 52



Ingresso carrabile Via Don Milani 52



Vista d'insieme



Sub. 503 Int. 1



Sub. 503 Int. 1



Sub. 503 Int. 1



Sub. 504 Int. 2



Sub. 503 Int. 1



Sub. 504 Int. 2





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 17 Particella: 1860 Sub.: 503

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 22/12/2016

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			17	1860	503	3		C/6	5	15 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 97,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. RM0808297 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 267077.1/2016)			
Indirizzo		VIA DON LORENZO MILANI n. 52 Interno 1 Piano T														
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 C773 - Foglio 17 - Particella 1859
Codice Comune C773 - Foglio 17 - Particella 1860

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		17	1860	503	3		C/6	5	15 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 97,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DON MILANI n. 52 Interno 1 Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2014

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			17	1860	503	3		C/6	5	15 m²		Euro 97,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2014 Pratica n. RM0767910 in atti dal 20/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 158901.1/2014)
Indirizzo		VIA DON MILANI n. 52 Interno 1 Piano T											
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)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2013

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			17	1860	503	3		C/6	5	15 m²		Euro 97,61	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2013 Pratica n. RM1137873 in atti dal 20/11/2013 LOCALE DI DEPOSITO-BOX AUTO (n. 312977.1/2013)
Indirizzo		VIA DON MILANI n. 52 Interno 1 Piano T											
Notifica						Partita			Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 20/11/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2013 Pratica n. RM1137873 in atti dal 20/11/2013 LOCALE DI DEPOSITO-BOX AUTO (n. 312977.1/2013)	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

Data: 08/04/2023 Ora: 10.30.44 Fine
Visura n.: T26446 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/10/2013

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			17	1860	2	3		C/2	4	15 m ²		Euro 83,67	COSTITUZIONE del 09/10/2013 Pratica n. RM0709423 in atti dal 09/10/2013 COSTITUZIONE (n. 5885.1/2013)	
Indirizzo		VIA DON MILANI n. 52 Interno 1 Piano T												
Notifica						Partita		Mod.58						
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 09/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/11/2013
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/10/2013 Pratica n. RM0709423 in atti dal 09/10/2013 COSTITUZIONE (n. 5885.1/2013)	

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 17 Particella: 1860 Sub.: 504

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 22/12/2016

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			17	1860	504	3		C/6	5	20 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 130,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2016 Pratica n. RM0808296 in atti dal 22/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 267076.1/2016)	
Indirizzo		VIA DON LORENZO MILANI n. 52 Interno 2 Piano T												
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 C773 - Foglio 17 - Particella 1859
Codice Comune C773 - Foglio 17 - Particella 1860

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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			17	1860	504	3		C/6	5	20 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 130,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DON MILANI n. 52 Interno 2 Piano T												
Notifica							Partita		Mod.58					



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2014

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			17	1860	504	3		C/6	5	20 m ²		Euro 130,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2014 Pratica n. RM0767910 in atti dal 20/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 158901.1/2014)
Indirizzo		VIA DON MILANI n. 52 Interno 2 Piano T											
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)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2013

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			17	1860	504	3		C/6	5	20 m²		Euro 130,15	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2013 Pratica n. RM1137812 in atti dal 20/11/2013 LOCALE DI DEPOSITO-BOX AUTO (n. 312973.1/2013)
Indirizzo		VIA DON MILANI n. 52 Interno 2 Piano T											
Notifica						Partita			Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 20/11/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2013 Pratica n. RM1137812 in atti dal 20/11/2013 LOCALE DI DEPOSITO-BOX AUTO (n. 312973.1/2013)		



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2023

Data: 08/04/2023 Ora: 10.34.14
Visura n.: T26812 Pag: 3

Fine

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/10/2013

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	1860	3	3		C/2	4	20 m ²		Euro 111,55	COSTITUZIONE del 09/10/2013 Pratica n. RM0709423 in atti dal 09/10/2013 COSTITUZIONE (n. 5885.1/2013)
Indirizzo				VIA DON MILANI n. 52 Interno 2 Piano T								
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

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

Situazione degli intestati dal 09/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/11/2013
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/10/2013 Pratica n. RM0709423 in atti dal 09/10/2013 COSTITUZIONE (n. 5885.1/2013)	

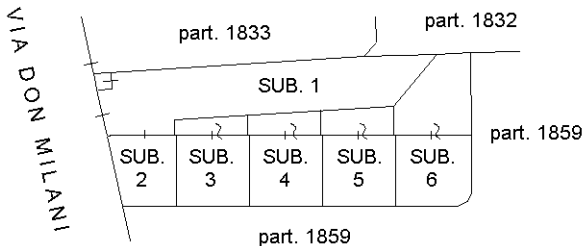
Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Carafa Elisabetta	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Roma	N. 08474

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Comune di Civitavecchia	Protocollo n. RM0709423 del 09/10/2013
Sezione: Foglio: 17 Particella: 1860	Tipo Mappale n. 689240 del 07/10/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

ELABORATO
PIANO TERRA

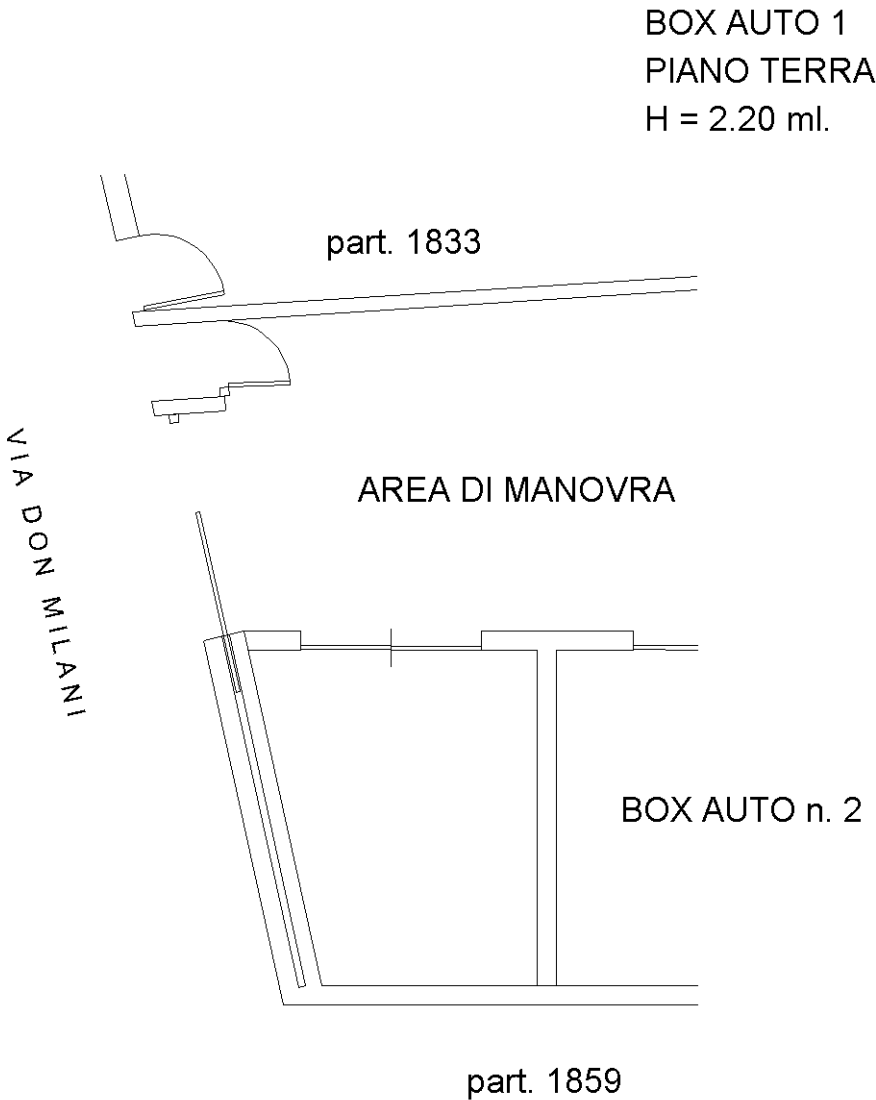


Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM1137873del 20/11/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia	
Via Don Milani	civ. 52
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Carafa Elisabetta
Foglio: 17	Iscritto all'albo:
Particella: 1860	Geometri
Subalterno: 503	Prov. Roma
	N. 08474

Scheda n. 1 Scala 1:100



Ultima planimetria in atti

UNIVERSITA' AGRARIA DI CIVITAVECCHIA

Civitavecchia (Roma)

**Individuazione dei terreni interessati da usi civici di cui alla sentenza
Commissariale n° 19/1990 (cron. 181)**

Approfondimento sugli accertamenti del 18 settembre – 1 ottobre 2018



CARTA 2 A

**Demanio civico ex tenute delle Mortelle e Ferrara,
da reintegrare
su base catastale**

Scala 1:5.000



Demanio civico della ex Tenuta di Ferrara



Demanio civico della ex Tenuta delle Mortelle

30 Gennaio 2019



L'istruttore e perito demaniale
dott agr Giuseppe Monaci

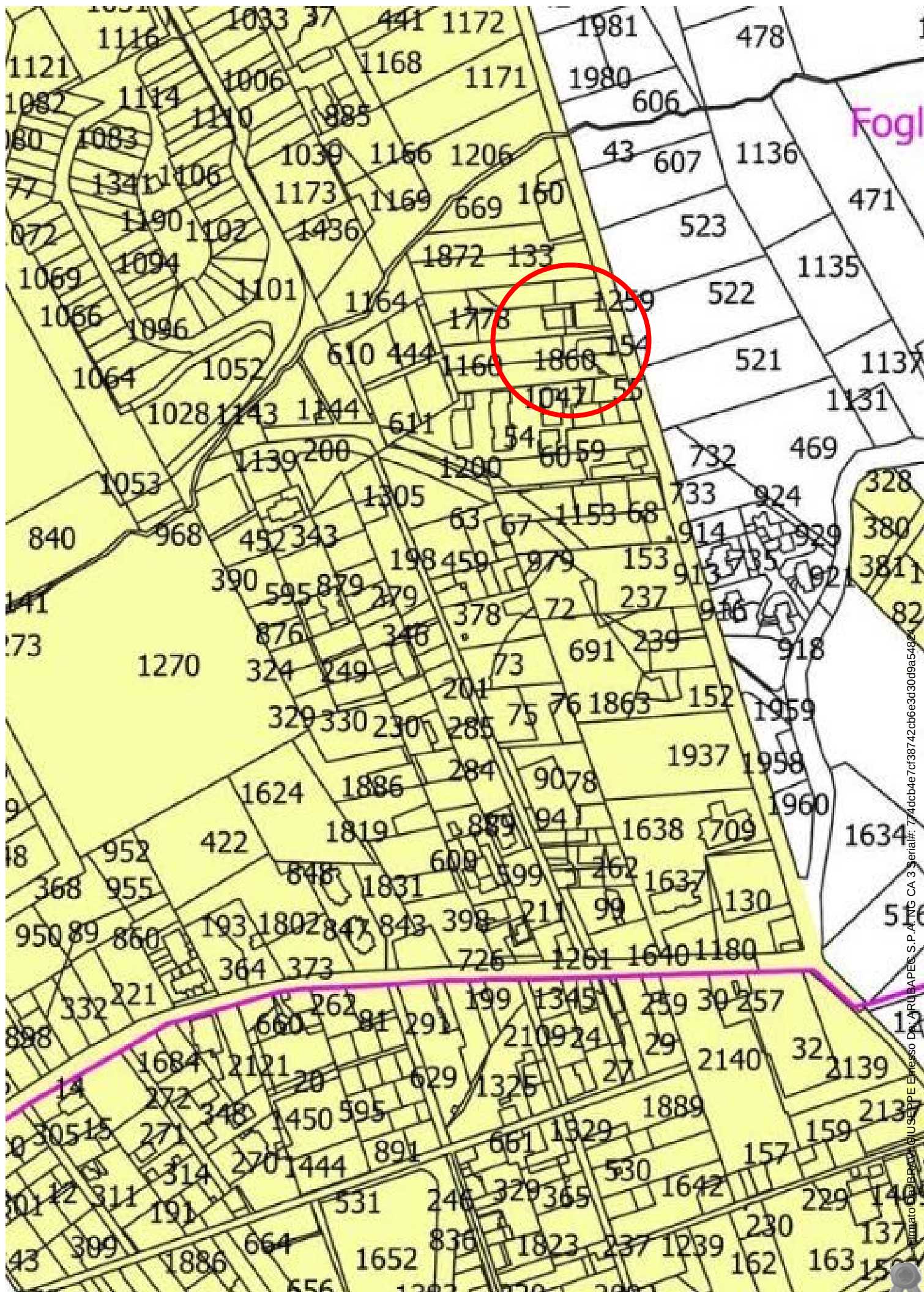


Immagine di un foglio di mappa catastale. In alto a destra c'è la parola "Fogli" in rosa. Una linea rosa orizzontale attraversa la parte inferiore della mappa. Un rettangolo rosso circonda un lotto con il numero 1860. La mappa è divisa in aree gialle e bianche, con numeri di lotto stampati in nero su ogni parcella.