

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 53/2024

PROMOSSA DA: GROGU SPV SRL

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.: Geom. Galimberti Alessandro

CUSTODE: Dott. Andrea Bonini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati in 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 esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- E) *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.*

7. Identificazione dei lotti

- A) *appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.*
- B) *Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*
- C) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla*

redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **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 precedenti 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 si 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

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c. del 26-06-2024, notificato in data 26-06-2024, il G.E. Dott. Stefano Palmaccio ha nominato il Sottoscritto Geom. Galimberti Alessandro, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Cerveteri via Ceretana n. 12, CTU nella procedura R.G.E. n. 53/2024, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come articolati, riguardante l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Cerveteri (RM) via dell'Isolotto n. 12, rinviando l'udienza al 19-11-2024 alle ore 11:30.

In data (27-09-2023) il sottoscritto prestava giuramento telematico.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si **compone di n. 15 pagine e n.7 Allegati**.

L'immobile oggetto di esecuzione (Villino disposto al piano terra + area giardinata), è sito nel Comune di Cerveteri, via dell'Isolotto n. 12.

Al sopralluogo dell'11.07.2024 non ci è stato consentito l'accesso all'immobile in quanto non era presente nessuno.
 Al sopralluogo del 26/07/2024, ci è stato consentito l'accesso per visionare l'immobile (civico n. 12) e si è potuto rilevare metricamente tutti gli ambienti, (raffronto effettuato con planimetria catastale, in quanto non ancora in possesso della documentazione urbanistica), ove si sono riscontrati degli abusi, realizzazione di un manufatto in muratura, e realizzazione di una piccola casetta in legno posti nell'area giardinata.

Di seguito:

Villino sito in Cerveteri, via dell'Isolotto n. 12.

Realizzato con:

Concessione a Sanatoria n. 3676 dell'11.11.1999;

Domanda di concessione a sanatoria del 09.12.2004 Prot. 44732 relativa a cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, ad oggi ancora non risulta rilasciata la concessione a sanatoria.

LOTTO UNICO) Villino disposto al piano terra + area giardinata civico 12 foglio [redacted] categoria A/7 classe 2 consistenza vani 4.5 superficie catastale mq 112 Rendita catastale €755,32; **Allegato "A"**

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27-06-2024	Accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico	28-06-2024	Prelevato dal portale Efisystem	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	28-06-2024	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile	All.A
	Conservatoria		No	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO			NO	
CONSERVATORIA			NO	
VISURA CAMERALE			NO	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI CERVETERI)	Istanza accesso agli atti del 01/08/2024 Prot. 42390. Accesso presso Ufficio Urbanistica del 05-09-2024, verifica aspetti Urbanistici, consultazione atti urbanistici.	Villino sito in Cerveteri, via dell'Isolotto n. 12.		All.B

UNIV. AGRARIA					(attestazione usi civici) Libero da uso civico	
AGENZIA ENTRATE	Catasto				Visura, planimetria immobile, mappa catastale	All.A
	Pubblicità Immobiliare					
	Locazioni					
ANAGRAFE					Certificato anagrafico di stato civile Estratto per riassunto di matrimonio	All. C
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita				<u>Notaio Tufani Maurizio del 04-06-2007 Rep. n. 74370 Racc. n. 22.231.</u> <u>Registrato a Frascati il 12.06.2007 al n. 615 Serie 1T, trascritto a Civitavecchia il 15.06.2007 ai nn. 7500/4155.</u>	All. D
DATI DI INTERESSE						
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)		
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluoghi			Rilievo completo di ogni singolo ambiente.		
	11.07.2024 26.07.2024	Vedi verbali depositati dal custode Dott. Andrea Bonini				
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		NO			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO			
	Assegnazione della casa coniugale		NO			

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	NO		NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			

Quesito 1.B – G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti l'intero compendio pignorato:**

Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20.03.2024 ai nn. 3407/2652, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.03.2024, Tribunale di Civitavecchia, rep. N. 461, a favore di GROGU SPV SRL. Con sede in Conegliano (TV) – codice fiscale 05197150260 e contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a ½ di piena proprietà;

Beni di [REDACTED] per la quota pari a ½ di piena proprietà:

- Abitazione in villini (A7) in Cerveteri foglio [REDACTED];

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.06.2007 ai nn. 7501/2113, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.06.2007 ai rogiti del Notaio Tufani Maurizio da Frascati, rep. N. 74371/22232, a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona – codice fiscale 01377380421, domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci n. 4/6 e contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di Euro 380.000,00, ed un capitale di Euro 190.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la quota pari a ½ di piena proprietà;

Beni di [REDACTED] per la quota pari a ½ di piena proprietà:

- Abitazione in villini (A7) in Cerveteri foglio [REDACTED];

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 06.11.2018 ai nn. 12694/7655, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.07.2008, Ufficiale Giudiziario da Civitavecchia, rep. N. 2243/1450, a favore di [REDACTED] nato a Roma il 1 Maggio 1978 codice fiscale NCCCLD78E01H501M e contro [REDACTED] dicembre [REDACTED] avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 50/100 di piena proprietà di piena proprietà bene personale di:

- Abitazione in villini (A7) in Cerveteri foglio [REDACTED];

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà bene personale di:

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Cerveteri foglio [REDACTED];

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà bene personale di:

- Magazzino e locale deposito (C2) in Cerveteri foglio [REDACTED];

A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 06.11.2009 al n. 2089 di restrizione dei beni (non inerente).

PIGNORAMENTI:

Pignoramento trascritto il 29.03.2024 ai nn. 3407/2652.

SEQUESTRI:

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.

DOMANDE GIUDIZIALI:

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

LOTTO 1

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
PROVENIENZA (1. F):	

**Atto di compravendita Notaio Tufani Maurizio del 04-06-2007 Rep. n. 74370 Racc. n. 22.231.
Registrato a Frascati il 12.06.2007 al n. 615 Serie 1T, trascritto a Civitavecchia il 15.06.2007 ai nn. 7500/4155.**

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C)
Atto di compravendita [REDACTED] Notaio Ferrara Vincenzo Repertorio 9917 – Trascrizione n. 1094.1/2003.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
Si- allegato C

-e2 – Certificato di matrimonio:
Si - allegato C

Quesito 1.F)

Presente nel fascicolo telematico

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Villino disposto al piano terra + area giardinata sito in Cerveteri, via dell'Isolotto n. 12.

LOTTO UNICO) Villino disposto al piano terra + area giardinata civico 12 [REDACTED]
categoria A/7 classe 2 consistenza vani 4,5 superficie catastale mq 112 Rendita catastale € 755,32; Allegato "A"

Descrizione dell'immobile

LOTTO 1

Immobile	Tipo : Villino + area giardinata							
COMUNE	Cerveteri							
VIA / CIVICO	Via dell' Isolotto n. 12							
PIANO/INTERNO	Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Soggiorno, angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere.				Mq 77.06			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 77.06				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
Portico				Mq 36.46				
Giardino				Mq 550.00				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 36.46				
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita

■	■	■	A/7	2	4,5	Totale: mq 112 Escl. aree scoperte: mq. 97	€ 755,32
Indirizzo: via dell'Isolotto n. 12							
CARATTERISTICHE INTERNE: pavimento monocottura, angolo cottura maiolicato tozzetti 10x10, bagno maiolicato (lavabo, tazza, bidet e vasca), impianto termico ed elettrico a norma, infissi interni in legno doppio vetro, tinteggiatura pareti di vari colori, soffitti bianchi. Si fa presente che all'interno dell'immobile sono correnti consistenti tracce di umidità. <i>Allegato "E"</i>							
CARATTERISTICHE ESTERNE: intonacata color salmone, infissi esterni persiana in ferro color marrone, copertura a falde inclinate, più piccola area giardinata.							

Diffornità: Si riscontrano diffornità edilizie

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
La vendita dell'immobile non risulta soggetta ad IVA in quanto non risultano interventi di ristrutturazione di alcun tipo avvenuta negli ultimi 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: La descrizione attuale dei beni riportati nel pignoramento, R.G 53/2024, consentono la piena e corretta individuazione dell'immobile. E' stata acquisita la planimetria e la visura catastale corrispondente all'immobile.
Diffornità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento -a1:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: L'immobile in oggetto è correttamente identificato nella planimetria catastale e corrisponde all'elaborato grafico di condono allegato. <i>Allegato "F"</i> Vedi quesito n. 4.E

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie. E' stato acquisito l'estratto di mappa e planimetria catastale. <i>Allegato "A"</i>

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG

Strumento urbanistico comunale: Nel P.R.G. del Comune di Cerveteri l'immobile ricade in zona agricola zona R – sottozona R/1 del P.R.G. vigente del Comune
--

di Cerveteri approvato con deliberazioni della Giunta Regionale Lazio n. 3505 del 07-06-1980 e successive. Attualmente la zona è interessata dalla Variante Generale al P.R.G approvata con delibera di C.C. n. 18 del 02-05-2017 e che da tale data sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12 comma 3 del DPR 380/01.

- *L'immobile non è soggetto a vincoli.*

Quesito 4.B) – CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):
NON NECESSITA TRATTASI DI FABBRICATO URBANO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Concessione a Sanatoria n. 3676 dell'11.11.199, rilasciata per un magazzino agricolo;

Domanda di concessione a sanatoria del 09.12.2004 Prot. 44732 relativa a cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, ad oggi ancora non risulta rilasciata la concessione a sanatoria.

Quesito 4.D) – Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

NON RISULTA AGLI ATTI URBANISTICI ALCUNA RICHIESTA.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO) Villino disposto al piano terra + area giardinata civico 12 [REDACTED] categoria A/7 classe 2 consistenza vani 4.5 superficie catastale mq 112 Rendita catastale €755,32; Allegato "A"

Difformità edilizie:

Per il villino, il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta **conforme alla domanda di sanatoria edilizia**, attualmente ancora non rilasciata.

Inoltre si rilevano i seguenti abusi sotto descritti.

1. Realizzazione di un manufatto in muratura;
2. Realizzazione di una casetta in legno; tutti ricadenti nel giardino

Sanabilità

Per gli abusi sopra rilevati gli stessi andranno rimossi, ovvero demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi, in quanto realizzati successivamente alla data 31-03-2003, termine ultimo stabilito dalla Legge n° 326 del 24-11-2003 e Legge Regionale n° 12 del 8 novembre 2004 art.lo 2.

Costi:

Demolizione delle opere e conseguente trasporto dei materiali di risulta alle discariche autorizzate, ammontano ad euro 10.000,00.

Inoltre si fa presente che l'accesso al villino avviene attraverso un area di altra proprietà.

Da accertamenti esperiti presso la Conservatoria si è potuto constatare che la (p.lla 669) è intestata ad altra proprietà.

PERTANTO STANTE LA SITUAZIONE SU DESCRITTA IL BENE PIGNORATO RISULTA INTERCLUSO A PRIVO DI ACCESSO.

L'impianto di smaltimento delle acque reflue risulta posizionato parte all'interno del giardino di proprietà, e parte prosegue sulla p.lla (669) di altra proprietà.

Attualmente l'impianto non risulta a norma.

L'aggiudicatario dovrà realizzare un nuovo impianto di smaltimento all'interno dell'area giardinata di proprietà, secondo le normative vigenti in materia di scarichi privati.

Si fa presente inoltre che il muro che costeggia l'area confinante distinta alla particella 669, risulta difforme dal confine riportato nella mappa catastale, pertanto l'aggiudicatario dovrà verificare tale incongruenza. *Allegato "G"*

Costi per la realizzazione dell'impianto fognario:

Realizzazione impianto acque reflue + autorizzazioni comunali e relativa relazione geologica, le opere ammontano ad Euro 10.000,00.

TOTALE OPERE DI RIPRISTINO e costi Urbanistici € 20.000,00

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo). Allegato "H"

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		NO
<i>Vincolo storico:</i>		NO
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		NO
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Non è costituito condominio
<i>Spese straordinarie già deliberate: non comunicate dall'Amministratore</i> Non è costituito condominio
<i>Spese condominiali:</i> Non è costituito condominio
<i>Altro:</i> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

L'immobile non risulta gravato dagli Usi civici.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile identificato al NCEU di Cerveteri fg [REDACTED]		Occupato dall'esecutato e i componenti della famiglia

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
civico 12 Occupato	[REDACTED]	<u>Atto di compravendita Notaio Tufani Maurizio del 04-06-2007 Rep. n. 74370 Racc. n. 22.231.</u>	Pignoramento trascritto il 29.03.2024 ai nn. 3407/2652

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

Descrizione: non ci sono contratti di locazione

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
NO
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
NO

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

NON RIENTRA NEL CASO.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO 1	[REDACTED]		1/2 1/2	<u>Atto di compravendita Notaio Tufani Maurizio del 04-06-2007 Rep. n. 74370 Racc. n. 22.231.</u>

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
 Non è possibile effettuare una divisione del bene.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):
 Il bene è già predisposto in un lotto separato, per la configurazione, superficie, caratteristiche connesse alla destinazione urbanistica, non è allo stato attuale divisibile.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico Lotto

Villino così identificato:
LOTTO 1) Villino disposto al piano terra + area giardinata civico 12 foglio [REDACTED] categoria A/7

classe 2 consistenza vani 4.5 superficie catastale mq 112 Rendita catastale € 755,32; Allegato "A"

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

LOTTO 1)

LOTTO 1) Villino disposto al piano terra + area giardinata civico 12 categoria A/7 classe 2 consistenza vani 6 superficie catastale mq 112 Rendita catastale € 755,32; Allegato "A"

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Porzione villino bifamiliare		mq 98.31	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 98.31
Accessori	Balcone			
	Portico	Mq. 36.76	30% fino a mq. 25.00 – 10% per la quota eccedente mq. 25.00	Mq. 8,67
	Sottotetto			
	Cantina/magazzino			
	Garage			
	Posto auto			
	Giardino	mq. 550.00	5% (ragguaglio)	mq. 27.50
			Superficie commerciale	mq.134.48

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato.

METODO DI STIMA SINTETICO.

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.700,00 e 2,300,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1.200 ÷ Max. 1.500	€/mq 1.350	€/mq 1.360
	OMI	Min. 1.000 ÷ Max. 1450	€/mq 1225	
	BI	Min. 1.300 ÷ Max. 1700	€/mq 1500	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

- è ubicato in Cerveteri zona rurale;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in mediocre stato di conservazione;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: occupato;
- Piano: terra e giardino.
- Stato di conservazione: mediocre;
- Luminosità: buona
- Esposizione e vista: buona;
- L'altezza interna: h.m 2,70;

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.300,00.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
VILLINO	134.48	1.300,00	€ 174.824,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 174.824,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Villino - € 174.824,00

Costo Ripristino abusì e realizzazione nuovo impianto fognario € 20.000,00

€ 154.824,00

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:NESSUNA

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto Unico	€-----	Euro 154.824,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 154.824,00 x 10%	Euro 15.482,40
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 139.341,16

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

Descrizione metodo:

NON RIENTRA NEL CASO

Valore della nuda proprietà

NON RIENTRA NEL CASO

Cerveteri 15.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Galimberti Alessandro

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO A – VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE + ESTRATTO DI MAPPA;

ALLEGATO B - ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI;

ALLEGATO C – ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO, CERTIFICATO STATO CIVILE;

ALLEGATO D – ATTO DI PROPRIETA';

ALLEGATO E – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALLEGATO F - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO G – PLANIMETRIA ABUSO;

La presente perizia è stata inviata alle parti a mezzo PEC in data 14/10/2024.

Avv. Giuseppe Grillo email: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it, creditore procedente;

Dott. Andrea Bonini email: a.bonini@postecert.it, custode;

Avv.to Franco Muratori: francomuratori@ordineavvocatiroma.org, legale esecutato;

Alla data del 29.10.2024 non sono pervenute osservazioni dalle parti.

Cerveteri 29.10.2024.

L'esperto estimatore

Geom. Galimberti Alessandro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“ALLEGATO A”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2024

Dati della richiesta Comune di CERVETERI (Codice:C552) Provincia di ROMA Foglio: 10 Particella: 444 Sub.: 501	
Catasto Fabbricati	

INTERESTATI [REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]
[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	444	501	1		A/7	2	4,5 vani	Totale: 112 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 97 m ²	Euro 755,32
Indirizzo					VIA DELL'ISOLOTTO n. 12 Piano I					Mod.58	
Particella					[Partita]						
Annotazioni										-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)	

Appalti Terreni Correlati Codice Comune C552 - Foglio 10-Particella 444 Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2006												
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		10	444	501	1		A/7	2	4,5 vani		Euro 755,32	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2006 Pratica n. RM0005864 in atti dal 04/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 692.1/2006)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2024

Genzia Entrate
 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
 Servizi Catastali

Indirizzo	VIA DELL'ISOLEOTTO n. 12 Piano T		Partita	Mod.58
Notifica				
annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)			

Appalti Terreni Correlati
 codice Comune C552 - Foglio 10 - Particella 444

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2005

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/01/2005 Pratica n. RM0004081 in atti dal 04/01/2005 C/2-A/7 (n. 107907.1/2005)	
	10	444	501	1		A/7	2	4,5 vani		Euro 755,32		
Indirizzo	VIA DELL'ISOLEOTTO n. 12 Piano T											
Notifica												
annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati dal 04/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 04/06/2007

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2024

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/01/2005 Pratica n. RM0004081 in atti dal 04/01/2005 C/2-A/7 (n. 107907.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/12/1999

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		10	444		1		C/2	6	83 m ²		Euro 180,04 L. 348.600	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1999 in atti dal 02/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 7138.1/1999)
Indirizzo catastale: VIA ISOLOTTIO n. SNC Piano T												
Partita: 1034540 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/1998

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		10	444		1		C/2	6	83 m ²		L. 348.600	VARIAZIONE del 05/11/1998 in atti dal 18/10/1999 RETTIFICA CLASS.COLLAUDO DOCEFA (n. M08175.1/1998)
Indirizzo catastale: VIA ISOLOTTIO n. SNC Piano T												
Partita: 1031984 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/1998

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		10	444		1		C/2	4	83 m ²		L. 249.000	COSTITUZIONE del 05/11/1998 in atti dal 05/11/1998 (n. M08175.1/1998)
Indirizzo catastale: VIA ISOLOTTIO n. SNC Piano T												
Partita: 1031984 Mod.58												

-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2024

Situazione degli intestati dal 30/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Atto del 30/01/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9917 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1094.1/2003 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 11/02/2003	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/1 fino al 04/01/2005

Situazione degli intestati dal 16/12/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 1000/1000 fino al 30/01/2003
2	Atto del 16/12/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6619 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7138.1/1999 in atti dal 02/03/2000	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1000/1000 fino al 30/01/2003

Situazione degli intestati dal 05/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 500/1000 fino al 16/12/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 500/1000 fino al 16/12/1999

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90
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).

COSTITUZIONE del 05/11/1998 in atti dal 05/11/1998 (n. M08175.1/1998)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0004081del 04/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerveteri

Via Dell'isolotto

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 444
Subalterno: 501

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 8695

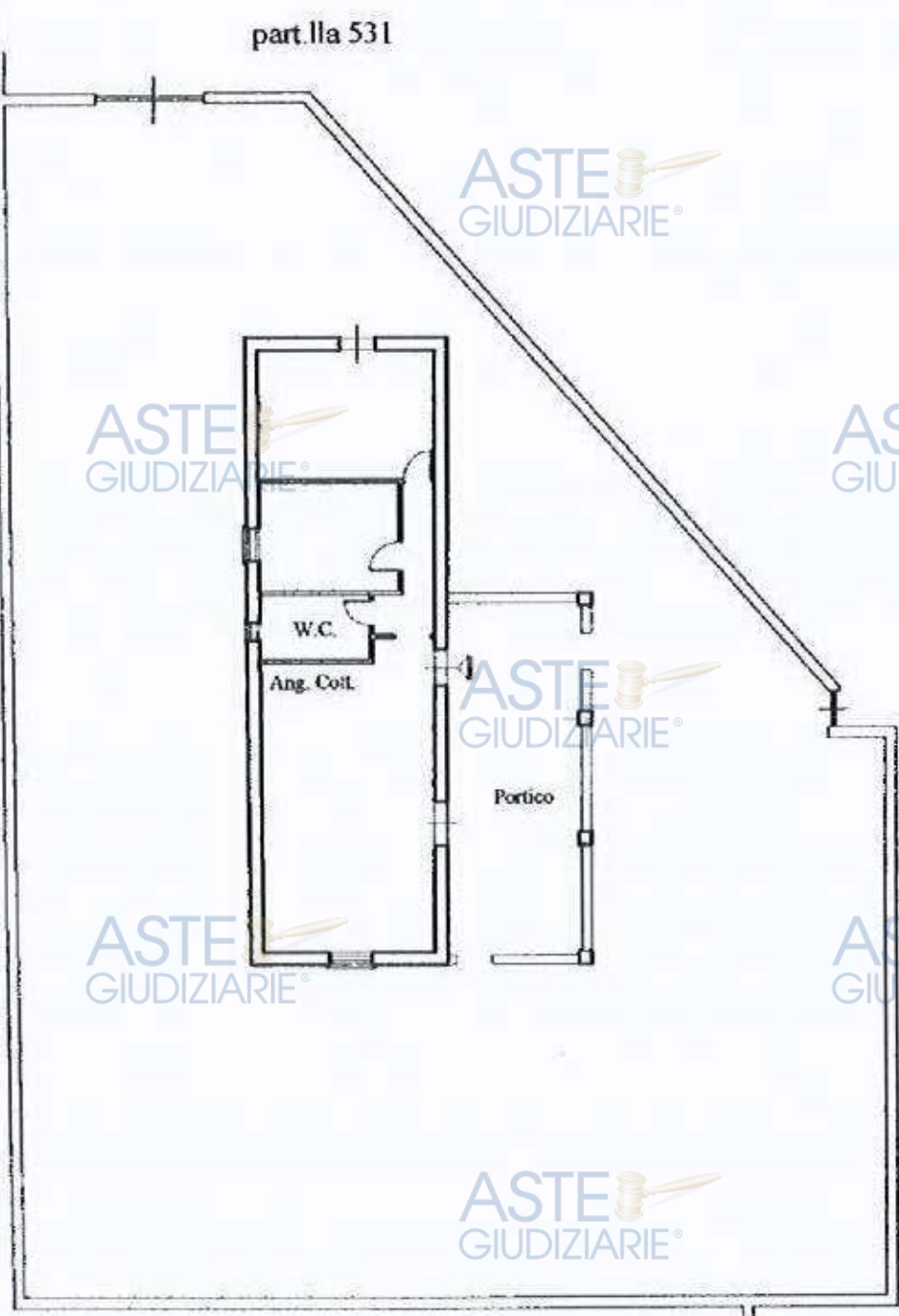
Scheda n. 1 Scala 1:200

ABITAZIONE
Piano Terra
Hm = 4.00 ml

part.lla 531

part.lla 669

part.lla 535



1/1ma planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2024 - Comune di CERVETERI(C552) - < Foglio 10 - Particella 444 - Subalterno 501 >
ATA 0001 CERVETERI (C552) - 15/06/2024

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“ALLEGATO E”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

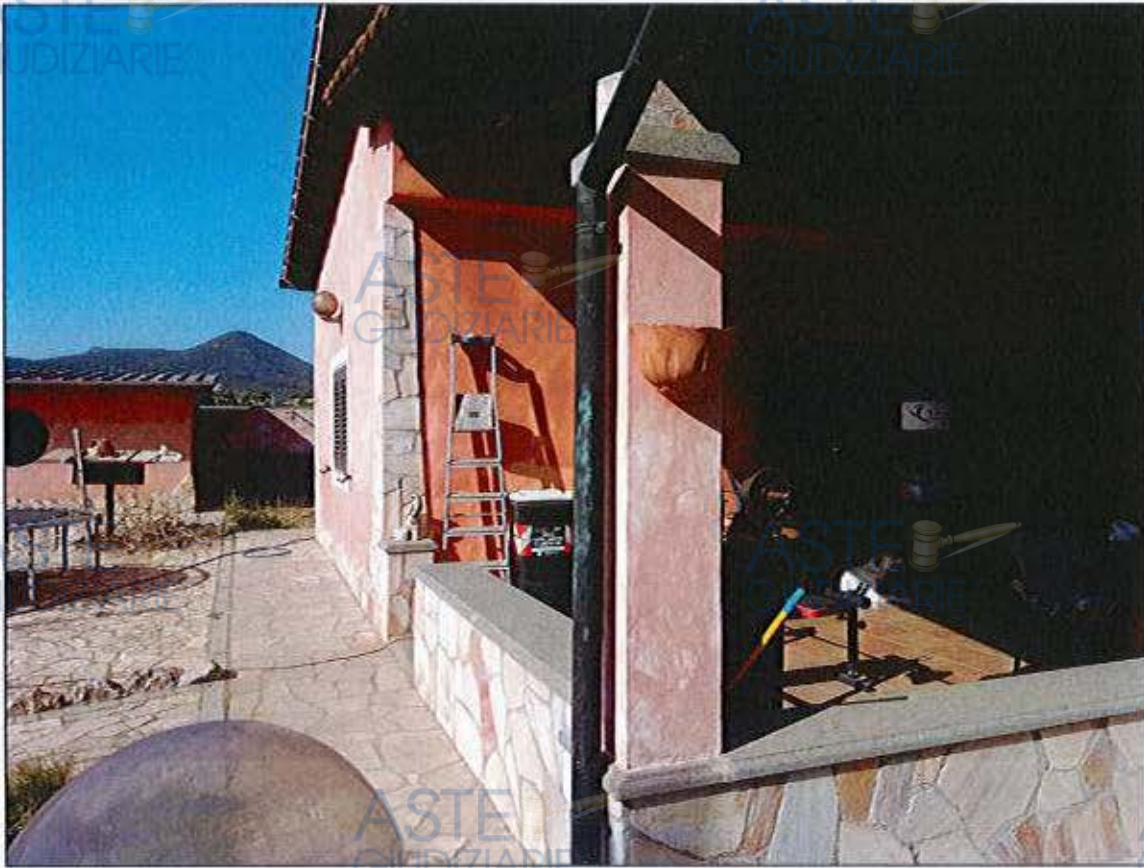
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

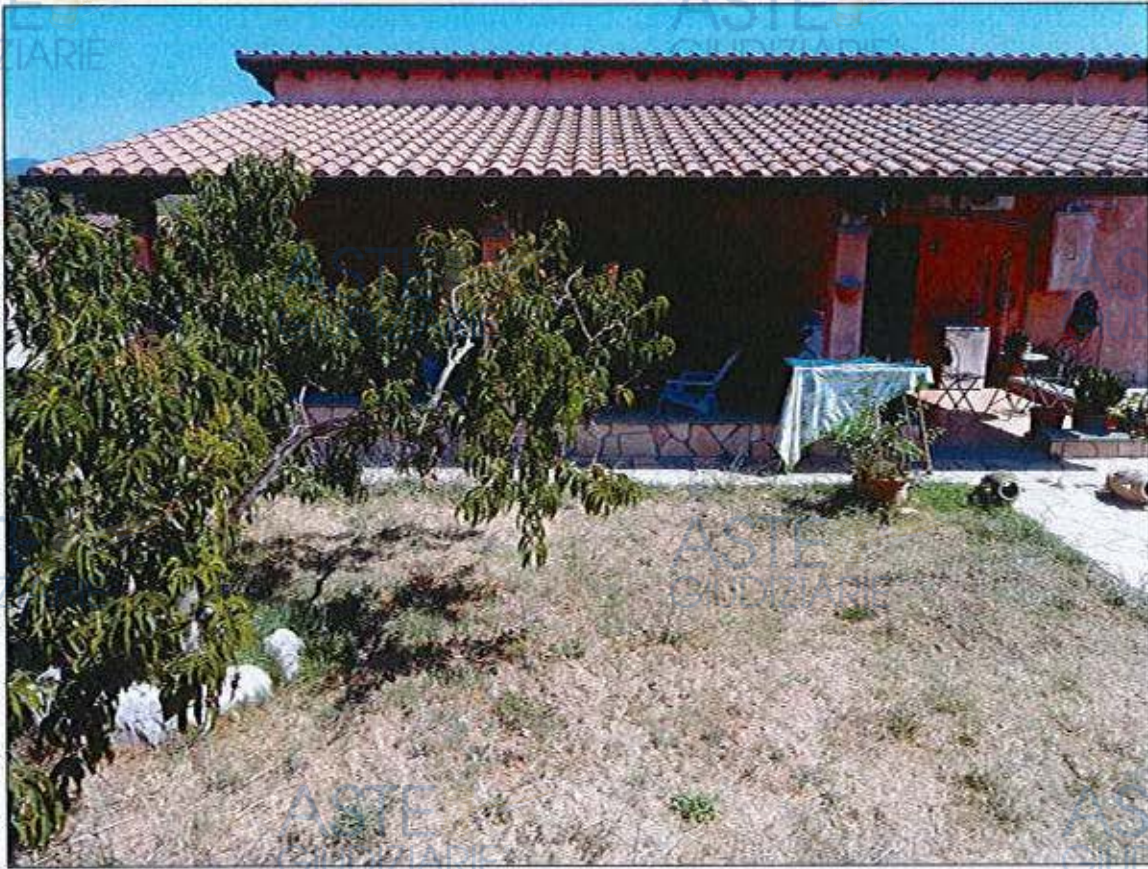
ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



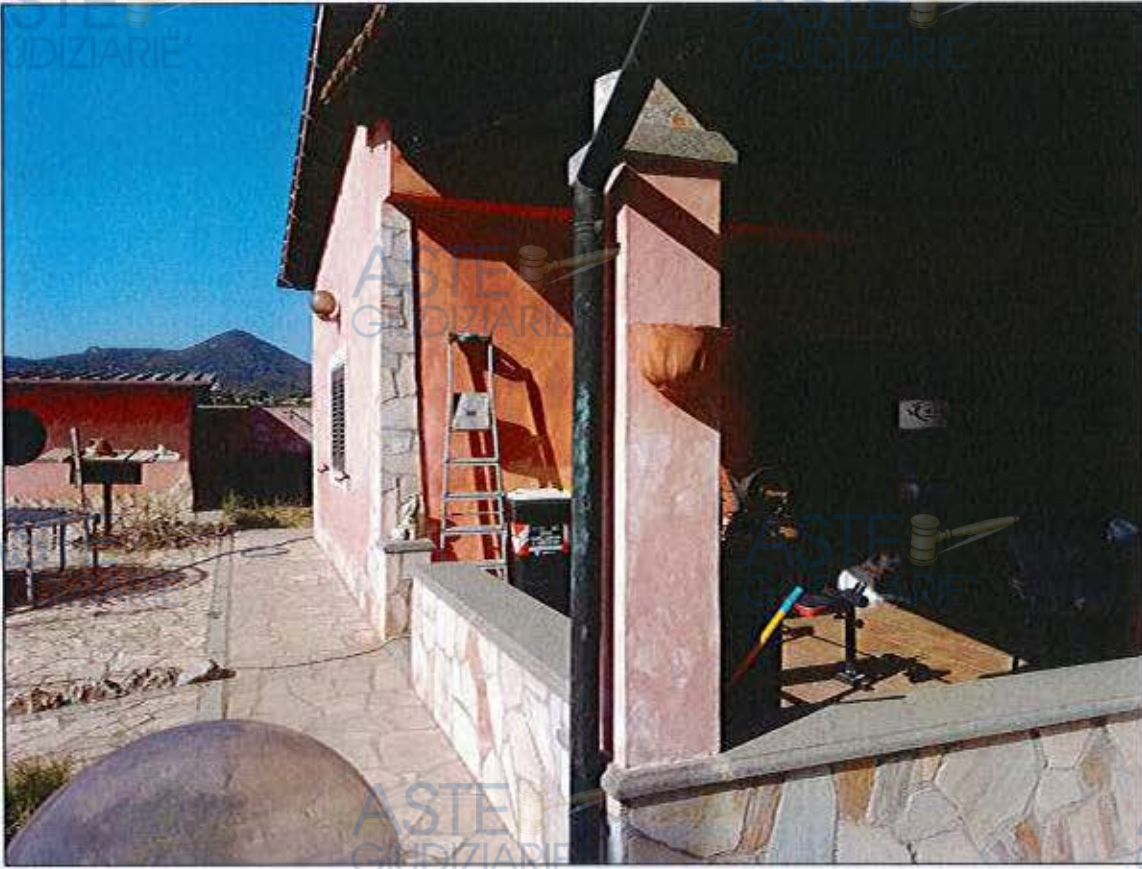
Causa r.g. 53-2024 - Grogu SPV srl / [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Causa r.g. 53-2024 - Grogu SPV srl / [REDACTED] 1

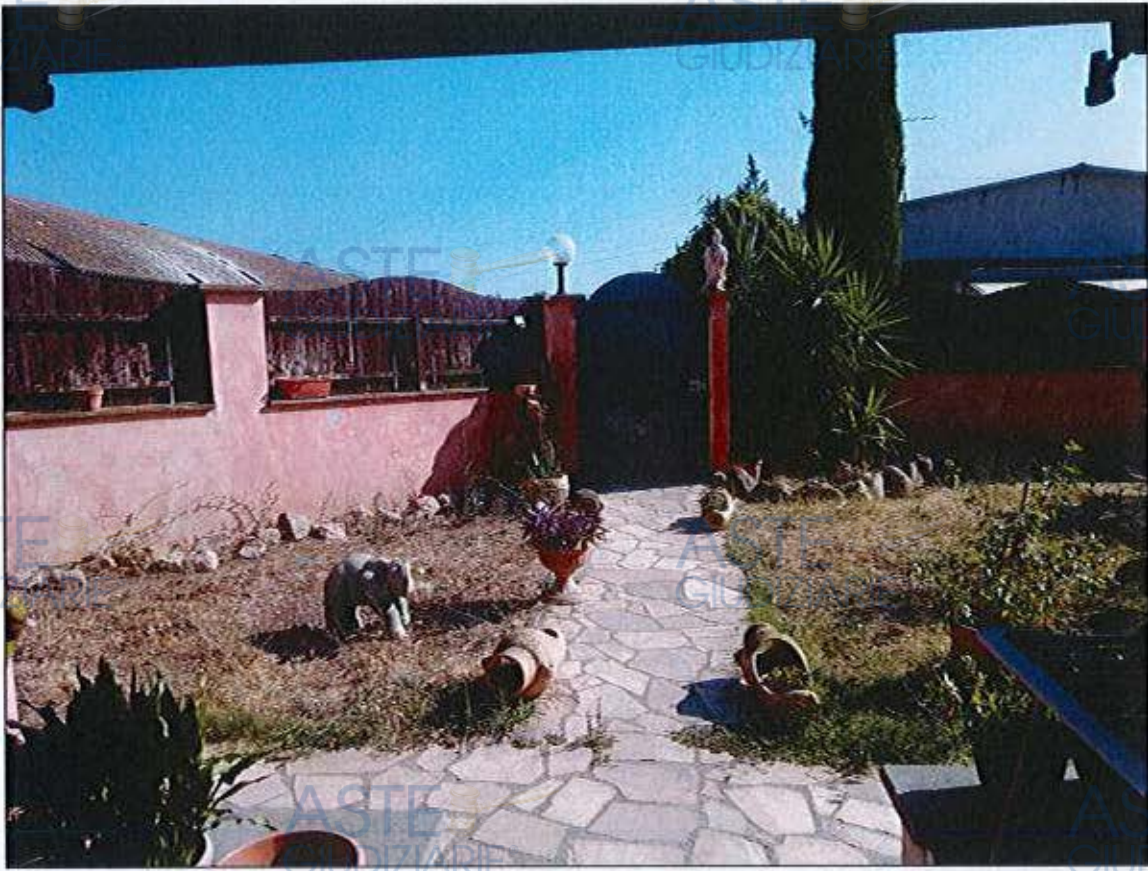
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Causa r.g. 53-2024 - Grogu SPV srl / [REDACTED]

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Causa r.g. 53-2024 - Grogu SPV srl / [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



GIUDIZIARIE®

ABUSI DA DEMOLIRE



Causa r.g. 53-2024 - Grogu SPV srl / [REDACTED]

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



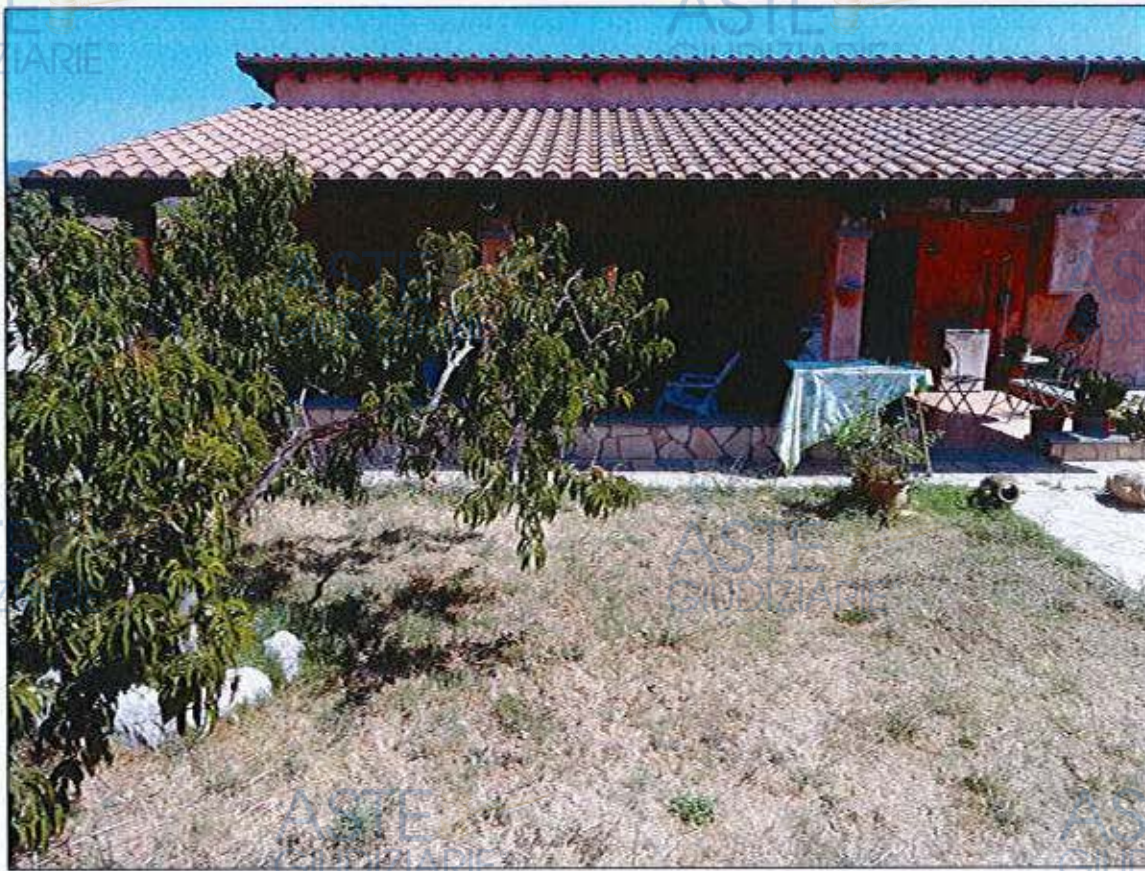
Causa r.g. 53-2024 - Grogu SPV srl / [REDACTED]

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Causa r.g. 53-2024 - Grogu SPV srl / [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“ALLEGATO G”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fila 669 (ALTRA PROPRIETÀ)
Intervento occulto di Pinnamento





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0004081 del 04/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerveteri

Via Dell'isolotto

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 444
Subalterno: 501

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 8695

Scheda n. 1

Scala 1:200

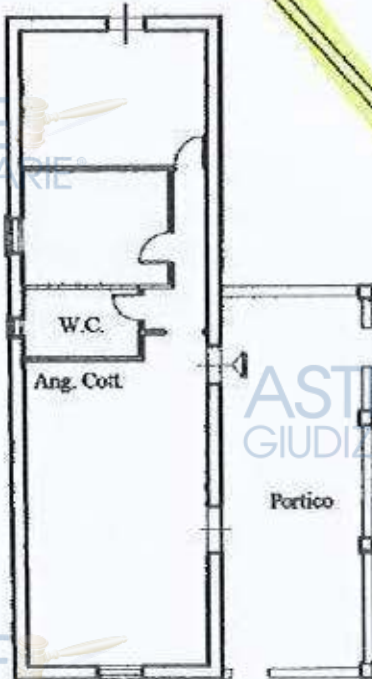
ABITAZIONE
Piano Terra
Hm = 4.00 ml

part.lla 531

CONTINE DA RETTIFICARE

part.lla 535

part.lla 669



Ilma planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2024 - Comune di CERVETERI(C552) - Foglio 10 - Particella 444 - Subalterno 501 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“ALLEGATO H”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dichiarazione protocollo n. RM0004081 del 04/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerveteri

Via Dell'isolotto

civ. 12

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 444
Subalterno: 501

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 8695

Scheda n. 1

Scala 1:200

ABITAZIONE
Piano Terra
Hm = 4.00 ml

part.lla 531

Casetta in legno da demolire

Manifatt in muratura da demolire

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

part.lla 535

W.C.
Ang. Coil.

ASTE GIUDIZIARIE

Portico

part.lla 669

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Catso dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2024 - Comune di CERVETERI(C552) - < Foglio 10 - Particella 444 - Subalterno 501 >
VIA DELL'ISOLOTTO, n. 12, 00197

Prima planimetria in atti

Data: 28/06/2024 - n. T200455 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [REDACTED]

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