TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:	R.G.E. 108/2021
PROMOSSA DA:	xxxx xxxx xxxx + 7
CONTRO:	xxxx xxxx (ESECUTATO)

GIUDICE:	Dott.ssa Alessandra DOMINICI
C.T.U.:	geom. Giorgio GIUSTI
CUSTODE:	Notaio Vittorio GIALANELLA

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**

Immobili oggetto di CTU siti in 00052 Cerveteri RM via di CERI, 43 località Ceri.

00054 Fiumicino RM via OLIENA, 123 – tel. 339.6367242 - fax 06.6670527
email - geom.giorgio.giusti@gmail.com

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497 2549ec63d380d48

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.),*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

C) *acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.*

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

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

C) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;*

D) *indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

E) *In caso di costruzione realizzata o modificata in* ***violazione della normativa urbanistico – edilizia****, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5. Vincoli e oneri condominiali

A) ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

B) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

C) ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) ***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;*

B) ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

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

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

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

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497254 9ec63d380448

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del ***progetto di divisione****, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati ***in uno o più lotti****; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- *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 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.*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d3800d48

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:
Immobili oggetto di CTU siti in 00052 Cerveteri RM via di CERI, 43 località Ceri.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento		DEPOSITATO	(Allegato_DOC_003)
	Fascicolo telematico		*(Tipo consultazione)*	
	Deposito perizia		10/05/2023 DEPOSITATA	
SISTER (Telematico)	Catasto		*(Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.*	
	Conservatoria		*(Tipo Ispezione di verifica)*	
GOOGLE	*aerofotografia*	29/11/2021	FOTOGRAMM_FG_74	(Allegato_DOC_015)
GOOGLE	*aerofotografia*	29/11/2021	FOTOGRAMM_FG_299	(Allegato_DOC_017)
TOPGEOMETRI	*Aerofotogrammetria sovrapposta a catasto*	29/11/2021	FOTOGRAMM_89_90_91	(Allegato_DOC_014)
TOPGEOMETRI	*Aerofotogrammetria sovrapposta a catasto*	29/11/2021	FOTOGRAMM_60_322	(Allegato_DOC_016)
TOPGEOMETRI	*Aerofotogrammetria sovrapposta a catasto*	29/11/2021	FOTOGRAMM_122_679_680_681	(Allegato_DOC_018)
TOPGEOMETRI	*Aerofotogrammetria sovrapposta a catasto*	29/11/2021	FOTOGRAMM_1368	(Allegato_DOC_019)
REGIONE LAZIO	*PTPR*	*16/05/2022*	STRALCIO PTPR tavola B	(Allegato_DOC_080)

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE LADISPLI	Urbanistica	RICH_CIVICI_LADIS	(Allegato_DOC_023)
COMUNE LADISPLI	Urbanistica	RICH_CDU_LADIS	(Allegato_DOC_024)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	RICH_CIVICI_CERVET	(Allegato_DOC_025)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	RICH_CDU_CERVET	(Allegato_DOC_026)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	RICH_ACC_ATTI_CERVET	(Allegato_DOC_027)
COMUNE DI ROMA	Urbanistica	RM_RICH_AGIB	(Allegato_DOC_031)
COMUNE DI ROMA	Urbanistica	RM_RICH_CONCESS	(Allegato_DOC_032)
COMUNE DI ROMA	Urbanistica	RM_RICH_CONDONI	(Allegato_DOC_033)
UNIV. AGRARIA	-	-	-
AGENZIA ENTRATE	Catasto	vs_CATAST_TUTTI_FABB	(Allegato_DOC_006)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_ELEN_SINTET	(Allegato_DOC_040)
	Locazioni		

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225440694972549ec63d380d48

AGENZIA ENTRATE	Catasto	PLAN_INESIST_FABB	(Allegato_DOC_007)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_SERV_REG_LAZIO	(Allegato_DOC_041)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	STRALCIO_NCT_60_322	(Allegato_DOC_008)
	Pubblicità Immobiliare	IPOTC_PREC_PAGAM_€_249_695_47	(Allegato_DOC_042)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	STRALCIO_NCT_122_679_680_681	(Allegato_DOC_009)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_INTERESSI_MORA	(Allegato_DOC_043)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	STRALCIO_NCT_89_90_91	(Allegato_DOC_010)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO	(Allegato_DOC_044)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	FG_299	(Allegato_DOC_011)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO	(Allegato_DOC_045)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	FG_74	(Allegato_DOC_012)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO	(Allegato_DOC_046)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	FG_75	(Allegato_DOC_013)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO	(Allegato_DOC_047)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	OMI_CERVET_E3	(Allegato_DOC_037)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO	(Allegato_DOC_048)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	OMI_CERVET_E4	(Allegato_DOC_038)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO	(Allegato_DOC_049)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	OMI_LAZIO_TERRENI	(Allegato_DOC_039)
	Pubblicità Immobiliare	vs_IPOTEC_INTERESSI_MORA	(Allegato_DOC_051)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	vs_ISCRIZ_IPOTEC	(Allegato_DOC_052)

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	vs_ISCRIZ_IPOTEC_CONTRO	(Allegato_DOC_053)
	Locazioni		
ANAGRAFE		-	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	-	
	Atto Ultraventennale	-	

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo		*(Tipo Positivo)*	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	*(Tipo Deposito telematico)*	Si/No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	Si/No	
	Assegnazione della casa coniugale	Si/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.

Pignoramento trascritto presso Ag. Territorio Serv. Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 25/04/2021 reg. gen. n. 5632 reg. part. n. 4189.

Verifica documentazione:

1)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
299	60	-	ORTO IRRIG 2	01 94 20 – A1	€ 731.76	€ 325.96

Indirizzo: 00052 CERVETERI RM CON ACCESSO DALLA VIA DI CERI n. 43 da ex COMUNE di ROMA

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO CON SOVRASTANTI FABBRICATI GRUPPO AGRICOLO E CASA COLONICA EDIFICATI IN ASSENZA DI CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, ANTE 01/09/1967 – RILEVATA SERVITU A FAVORE DELLA REGIONE LAZIO REG GEN 3415 REG PART 2551 DEL 14/06/1995 *(Allegato_DOC_041)*
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI COLTIVATI – STRADA DI ACCESSO AL LOTTO VIA DI CERI

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_008); (Allegato_DOC_011); (Allegato_DOC_016)

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Dalle visure eseguite presso l'Ag. Delle Entrate Territorio gli immobili risultano registrati al comune precedentemente di appartenenza ossia al comune di Roma anziché all'attuale comune di Cerveteri.

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551 *(Allegato_DOC_041)*
Servitù perpetua a favore Regione Lazio (su particella 60 /parte ora 322 del foglio 299)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 (Allegato_DOC_042)*
Precetto pagamento per euro 249.695,47 oltre interessi successivi e le spese successive occorrende

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242 (Allegato_DOC_043)*
Interessi di mora.

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364 (Allegato_DOC_044)*
Corte di appello di Roma, pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza del tribunale di Civitavecchia n. 259 dell'anno 2003, così decide: condanna xxxx xxxx a pagare a xxxx xxxx, xxxx xxxx ciascuno, di euro 51633,33, oltre interessi nella misura legale a far tempo dalla presente sentenza sino al saldo effettivo.

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363 (Allegato_DOC_045)*
Corte di appello di Roma, pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza del tribunale di Civitavecchia n. 259 dell'anno 2003, così decide: condanna xxxx xxxx a pagare a xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx e xxxx xxxx la somma, a titolo di conguaglio, in favore di ciascuno, di euro 51633,33, oltre interessi nella misura legale a far tempo dalla presente sentenza sino al saldo effettivo.

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362 (Allegato_DOC_046)*
Corte di appello di Roma, pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza del tribunale di Civitavecchia n. 259 dell'anno 2003, così decide: condanna xxxx xxxx a pagare a xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx e xxxx xxxx la somma, a titolo di conguaglio, in favore di ciascuno, di euro 51.633,33, oltre interessi nella misura legale a far tempo dalla presente sentenza sino al saldo effettivo.

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1361 (Allegato_DOC_047)*
Corte di appello di Roma, pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza del tribunale di Civitavecchia n. 259 dell'anno 2003, così decide: condanna xxxx xxxx a pagare a xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx e xxxx xxxx la somma, a titolo di conguaglio, in favore di ciascuno, di euro 51.633,33, oltre interessi nella misura legale a far tempo dalla presente sentenza sino al saldo effettivo.

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360* *(Allegato_DOC_048)*
Corte di appello di Roma, pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza del tribunale di Civitavecchia n. 259 dell'anno 2003, cosi decide: condanna xxxx xxxx a pagare a xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx e xxxx xxxx la somma, a titolo di conguaglio, in favore di ciascuno, di euro 51.633,33, oltre interessi nella misura legale a far tempo dalla presente sentenza sino al saldo effettivo.

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8156 Registro particolare n. 5768* *(Allegato_DOC_049)*
La corte di appello di Roma, pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza del tribunale di Civitavecchia n 259 dell'anno 2003, cos decide: a) assegna per intero e in piena proprietà xxxx xxxx il fondo rustico con sovrastanti fabbricati posto in parte nel comune di Ladispoli (ct del comune di Cerveteri) e in parte nel comune di Cerveteri (ex Roma) e così identificato: al foglio 74 del comune di Cerveteri, particella 122, ha 2.69.60, seminativo al foglio 74 del comune di Cerveteri, particella 679, ha 00.18.91, seminativo al foglio 74 del comune di Cerveteri, particella 680, ha 00.43.36, seminativo al foglio 74 del comune di Cerveteri, particella 681, ha 1.90.23, seminativo al foglio 75 del comune di Cerveteri, particella 89, ha 01.83.25, seminativo al foglio 75 del comune di Cerveteri, particella 90, ha 00.07.32, seminativo al foglio 75 del comune di Cerveteri, particella 91, ha 00.12.83, seminativo al foglio 299 del comune di Roma (ora Cerveteri), particella 60 di ha 1.94.20, seminativo al foglio 299 del comune di Roma (ora Cerveteri), particella 322, ha 00.08.10, seminativo il tutto come pervenuto per rogito notaio Lodovico Mancini del 30 novembre 1954, repertorio n 1967, raccolta n 1169; b) condanna xxxx xxxx a pagare a xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx, xxxx xxxx e xxxx xxxx la somma, a titolo di conguaglio, in favore di ciascuno, di euro 51.633,33, oltre agli interessi nella misura legale a far tempo dalla presente sentenza sino al saldo effettivo; c) condanna: xxxx xxxx a pagare a ciascuno degli altri cinque coeredi la somma di euro 5.477,92 con interessi nella misura legale a far tempo dal 6 novembre 1991 e sino al saldo effettivo; - xxxx xxxx a pagare a ciascuno degli altri cinque coeredi la somma di euro 593,88, con interessi nella misura legale a far tempo dal 6 novembre 1991 e sino al saldo effettivo; - xxxx xxxx a pagare a ciascuno degli altri cinque coeredi la somma di euro 1.077,05, con interessi nella misura legale a far tempo dal 6 novembre 1991 e sino al saldo effettivo; - xxxx xxxx a pagare a ciascuno degli altri cinque coeredi la somma di euro 1.077,05, con interessi nella misura legale a far tempo dal 6 novembre 1991 e sino al saldo effettivo; - il tutto salva compensazione fino alla concorrenza dei reciproci controcrediti; d) compensa integralmente tra tutte le parti le spese processuali e di consulenza tecnica. Sentenza corretta in data 4.4.2018

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126* *(Allegato_DOC_051)*
Interessi di mora.

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126 *(Allegato_DOC_052)*
RICHIESTA ISCRIZIONE IPOTECA Agenzia delle entrate-Riscossione, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, con sede in via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 ROMA, iscritta al registro delle imprese di Roma, 1516984 codice fiscale e partita iva 13756881002, in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi per la provincia di ROMA, a mezzo del sottoscritto procuratore PIGNATARO ANTONIO (giusta procura del

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

30/01/2019, 44456, rilasciata dal Dottor MARCO DE LUCA, Notaio in ROMA), domiciliato presso la sede/sportello di riscossione in ROMA, via Cristoforo colombo 271

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2020 - Registro Particolare 3126 Registro Generale 19282 Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione repertorio 17479/9720 del 19/02/2020 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo immobili siti in Roma (RM).

2)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
299	322	-	SEMINATIVO	00 08 10 – AI	€ 6.50	€ 3.14
			3		£ 12.587	£ 6.075
Indirizzo: 00052 CERVETERI RM CON ACCESSO DALLA VIA DI CERI n. 43 da ex COMUNE di ROMA						
CARATTERISTICHE INTERNE						
STRISCIA DI TERRENO BORDO STRADA LUNGO LA VIA DI CERI						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
SCOLINA SRADALE PER LA RACCOLATA DELLE ACQUE METEORICHE E/O DRENAGGIO STRADALE						

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_008); (Allegato_DOC_011); (Allegato_DOC_016);

Dalle visure eseguite presso l'Ag. Delle Entrate Territorio gli immobili risultano registrati al comune precedentemente di appartenenza ossia al comune di Roma anziché all'attuale comune di Cerveteri.

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551 *(Allegato_DOC_041)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 (Allegato_DOC_042)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242 (Allegato_DOC_043)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364 (Allegato_DOC_044)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363 (Allegato_DOC_045)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362 (Allegato_DOC_046)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1361 (Allegato_DOC_047)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360 (Allegato_DOC_048)*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497254 9ec63d380d48

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8156 Registro particolare n. 5768* *(Allegato_DOC_049)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126* *(Allegato_DOC_051)*

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126 *(Allegato_DOC_052)*

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO

N.B. - *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

3)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
74	122	-	ORTO IRRIG 1	02 69 60 – A1	€ 795.32	€ 341.13
Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM – CON ACCESSO DA 00052 CERVETERI RM VIA DI CERI n. 43						
CARATTERISTICHE INTERNE						
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO – RILEVATA VISIVAMENTE SERVITU' IN ESSERE PER IL PASSAGGUO DELL'OLEODOTTO CIVITAVECCHIA ROMA						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI – COLTIVATI						

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_009); (Allegato_DOC_012); (Allegato_DOC_015); (Allegato_DOC_018)

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551 *(Allegato_DOC_041)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189* *(Allegato_DOC_042)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242* *(Allegato_DOC_043)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364* *(Allegato_DOC_044)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363* *(Allegato_DOC_045)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362* *(Allegato_DOC_046)*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225d4d69497254 9ec63d380d48

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1361* *(Allegato_DOC_047)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360* *(Allegato_DOC_048)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8156 Registro particolare n. 5768* *(Allegato_DOC_049)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126* *(Allegato_DOC_051)*

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126 *(Allegato_DOC_052)*

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO

N.B. - *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

4)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
74	679	-	SEMINATIVO 3	00 18 91 – A1	€ 11.79	€ 6.35
Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO INDIRETTO DALLA VIA CASAL DEI VENTI						
CARATTERISTICHE INTERNE						
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI – COLTIVATI						

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_009); (Allegato_DOC_012); (Allegato_DOC_015); (Allegato_DOC_018)

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551 *(Allegato_DOC_041)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189* *(Allegato_DOC_042)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242* *(Allegato_DOC_043)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364* *(Allegato_DOC_044)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363* *(Allegato_DOC_045)*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362* *(Allegato_DOC_046)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360* *(Allegato_DOC_048)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8156 Registro particolare n. 5768* *(Allegato_DOC_049)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126* *(Allegato_DOC_051)*

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126 *(Allegato_DOC_052)*

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO

N.B. – *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

5)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
74	680	-	SEMINATIVO 3	00 43 36 – A1	€ 27.04	€ 14.56
Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO INDIRETTO DALLA VIA CASAL DEI VENTI						
CARATTERISTICHE INTERNE						
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI – COLTIVATI						

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_009); (Allegato_DOC_012); (Allegato_DOC_015); (Allegato_DOC_018);

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551 *(Allegato_DOC_041)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189* *(Allegato_DOC_042)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242* *(Allegato_DOC_043)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364* *(Allegato_DOC_044)*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497 2549ec63d380d48

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363* *(Allegato_DOC_045)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362* *(Allegato_DOC_046)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1361* *(Allegato_DOC_047)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360* *(Allegato_DOC_048)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8156 Registro particolare n. 5768* *(Allegato_DOC_049)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126* *(Allegato_DOC_051)*

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126 *(Allegato_DOC_052)*

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO

N.B. - *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

6)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
74	681	-	SEMINATIVO 3	01 90 23 – A1	€ 118.63	€ 63.86
Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO INDIRETTO DALLA VIA CASAL DEI VENTI						
CARATTERISTICHE INTERNE						
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI – COLTIVATI						

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_009); (Allegato_DOC_012); (Allegato_DOC_018)

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551 *(Allegato_DOC_041)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189* *(Allegato_DOC_042)*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242* *(Allegato_DOC_043)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364* *(Allegato_DOC_044)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363* *(Allegato_DOC_045)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362* *(Allegato_DOC_046)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1361* *(Allegato_DOC_047)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360* *(Allegato_DOC_048)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8156 Registro particolare n. 5768* *(Allegato_DOC_049)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126* *(Allegato_DOC_051)*

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126 *(Allegato_DOC_052)*

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO

N.B. - *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

7)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
75	89	-	ORTO IRRIG 2	01 83 25 – A1	€ 465.63	€ 194.01

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE IMPIANTATO ULIVETO – E' PRESENTE UN MANUFATTO IN MURATURA EDIFICATO SENZA AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA – RILEVATA VISIVAMENTE SERVITU' A FAVORE DEL LOTTO COMPRENDENTE PRESA IRRIGUA DEL CONSORZIO BONIFICA T A R
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI – COLTIVATI

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_010); (Allegato_DOC_013); (Allegato_DOC_014)

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551 *(Allegato_DOC_041)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 (Allegato_DOC_042)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242 (Allegato_DOC_043)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364 (Allegato_DOC_044)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363 (Allegato_DOC_045)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362 (Allegato_DOC_046)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1361 (Allegato_DOC_047)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360 (Allegato_DOC_048)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8156 Registro particolare n. 5768 (Allegato_DOC_049)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126 (Allegato_DOC_051)*

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126 *(Allegato_DOC_052)*

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO

N.B. - *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

8)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
75	90	-	ORTO IRRIG 2	00 07 32 – A1	€ 18.60	€ 7.75

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE IMPIANTATO ULIVETO
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI – COLTIVATI

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_010); (Allegato_DOC_013); (Allegato_DOC_014);

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551 *(Allegato_DOC_041)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 (Allegato_DOC_042)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242 (Allegato_DOC_043)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364 (Allegato_DOC_044)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363 (Allegato_DOC_045)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362 (Allegato_DOC_046)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1361 (Allegato_DOC_047)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360 (Allegato_DOC_048)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8156 Registro particolare n. 5768 (Allegato_DOC_049)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126 (Allegato_DOC_051)*
Interessi di mora.

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126 *(Allegato_DOC_052)*

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO

N.B. - *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

9)

DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie MQ	R. Domenicale	R. Agraria
75	91	-	ORTO IRRIG 2	00 12 83 – A1	€ 32.60	€ 13.58
Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE						
CARATTERISTICHE INTERNE						
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE						

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

IMPIANTATO ULIVETO
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI – COLTIVATI

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_010); (Allegato_DOC_013); (Allegato_DOC_014);

Conservatoria di CIVITAVECCHIA

Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 3415 *Registro particolare n.* 2551
(Allegato_DOC_041)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189*
(Allegato_DOC_042)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 1564 Registro particolare n. 242*
(Allegato_DOC_043)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1364*
(Allegato_DOC_044)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1363*
(Allegato_DOC_045)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1362*
(Allegato_DOC_046)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1361*
(Allegato_DOC_047)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 8157 Registro particolare n. 1360*
(Allegato_DOC_048)

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 19282 Registro particolare n. 3126*
(Allegato_DOC_051)

Conservatoria di ROMA 1
Servizio di pubblicità immobiliare Roma 1

Nota di Trascrizione *Registro generale n.* 19282 *Registro particolare n.* 3126
(Allegato_DOC_052)

Elenco sintetico delle formalità Ipoteca *(Allegato_DOC_053)* ISCRIZIONE CONTRO

N.B. - *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

10)

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale MQ	Rendita
299	1368	1	6	A/7	5	9,5 vani	Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€ 1.668,16

Indirizzo: 00052 CERVETERI RM VIA DI CERI n. 43 piano: T-1 FRAZIONE CERI;

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225446f9497549ec63d380d48

CARATTERISTICHE INTERNE
GRUPPO FABBRICATI AD USO AGRICOLO E CASA COLONICA EDIFICATI IN ASSENZA DI CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE ANTE 01/09/1967
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI COLTIVATI – STRADA DI ACCESSO AL LOTTO, VIA DI CERI

(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_007); (Allegato_DOC_008); (Allegato_DOC_011); (Allegato_DOC_016); (Allegato_DOC_017); (Allegato_DOC_019); (Allegati_DOC_da_064_a_073 elaborato fotografico fabbricati); (Allegato_DOC_075)

Dalle visure eseguite presso l'Ag. Delle Entrate Territorio gli immobili risultano registrati al comune precedentemente di appartenenza ossia al comune di Roma anziché all'attuale comune di Cerveteri.

La particella 1368 non è inserita in mappa, la stessa consiste nell'individuazione dei fabbricati ubicati sopra la particella 60 del foglio 299 NCT.

Per l'immobile al punto 10) è stata eseguita variazione catastale in data 13/06/2023 come da richiesta del G.E.I. in valutazione si identifica l'immobile sopra evidenziato con il SUB 1 già soppresso catastalmente in quanto è quello oggetto di prescrizioni ipotecarie, si rimanda alla migliore identificazione catastale di seguito specificata al punto 3 (identificazione catastale).

Iscritta ipoteca

Conservatoria di CIVITAVECCHIA
Elenco sintetico delle formalità *(Allegato_DOC_040)*

Nota di Trascrizione *Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 (Allegato_DOC_042)*
Precetto pagamento per euro 249.695,47 oltre interessi successivi e le spese successive occorrende

CERTIFICATO NOTARILE
Si allega certificazione notarile, già presente in atti comprovante l'esattezza nell'individuazione delle unità immobiliari oggetto del pignoramento *(Allegato_DOC_062).*

Rilevate, nel comune di Ladispoli le vie; della Sorgente e del Casale dei Venti, siti ove sono ubicati i terreni oggetto della perizia, da stradario e aerofoto Google o Topgeometri aggiornati.

N.B. – *Per la descrizione dettagliata delle formalità si fa rimando all'elenco integrale meglio descritto al punto 1), sopra esposto.*

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

I beni pignorati:

1) Catasto Terreni
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Cerveteri RM, *identificati nel comune di ROMA*
Sezione censuaria: D, Foglio: 0299, Particella: 00060
Natura: 18 - ORTO IRRIGUO

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725549ec63d380d48

Ettari 1 Are 94 Ca 20
Sito in Cerveteri RM

2) Catasto Terreni
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Cerveteri RM, *identificati nel comune di ROMA*
Sezione censuaria: D, Foglio: 0299, Particella: 00322
Natura: 1 - SEMINATIVO
Are 8 Ca 10
Sito in Cerveteri RM

3) Catasto Terreni
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Ladispoli RM
Sezione censuaria: , Foglio: 0074, Particella: 00122
Natura: 18 - ORTO IRRIGUO
Ettari 2 Are 69 Ca 60
Sito in Ladispoli RM

4) Catasto Terreni
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Ladispoli RM
Sezione censuaria: , Foglio: 0074, Particella: 00679
Natura: 1 - SEMINATIVO
Are 18 Ca 91
Sito in Ladispoli RM

5) Catasto Terreni
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Ladispoli RM
Sezione censuaria: , Foglio: 0074, Particella: 00680
Natura: 1 - SEMINATIVO
Are 43 Ca 36
Sito in Ladispoli RM

6) Catasto Terreni
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Ladispoli RM
Sezione censuaria: , Foglio: 0074, Particella: 00681
Natura: 1 - SEMINATIVO
Ettari 1 Are 90 Ca 23
Sito in Ladispoli RM

7) Catasto Terreni
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Ladispoli RM
Sezione censuaria: , Foglio: 0075, Particella: 00089
Natura: 18 - ORTO IRRIGUO
Ettari 1 Are 83 Ca 25
Sito in Ladispoli RM

8) Catasto Terreni

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225440698497254 9ec63d380d48

Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Ladispoli RM
Sezione censuaria: , Foglio: 0075, Particella: 00090
Natura: 18 - ORTO IRRIGUO
Are 7 Ca 32
Sito in Ladispoli RM

9) Catasto Terreni
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Ladispoli RM
Sezione censuaria: , Foglio: 0075, Particella: 00091
Natura: 18 - ORTO IRRIGUO
Are 12 Ca 83
Sito in Ladispoli RM

10) Catasto Fabbricati
Diritto: 1/1 di Proprietà
Comune di Cerveteri RM, *identificati nel comune di ROMA*
Sezione censuaria: Foglio: 0299, Particella: 01368; Subalterno: 1
Natura: Z.C.1; Cat. A/ 7; Cl 5; Consistenza 9,5 Rendita € 1.668,16
Sito in CERVETERI (RM) VIA DI CERI n. 43 piano: T-1;

Eseguita variazione catastale del fabbricato con deposito delle relative planimetrie aggiornate. VEDASI DESCRIZIONE APPRESSO RAPPRESENTATA

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

(Allegato_DOC_040)_vs_IPOTEC_ELEN_SINTET
(Allegato_DOC_041)_vs_IPOTEC_SERV_REG_LAZIO
(Allegato_DOC_042)_vs_IPOTEC_PREC_PAGAM_E_249_695_47
(Allegato_DOC_043)_vs_IPOTEC_INTERESSI_MORA
(Allegato_DOC_044)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_045)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_046)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_047)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_048)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_049)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_051)_vs_IPOTEC_INTERESSI_MORA
(Allegato_DOC_052)_vs_ISCRIZ_IPOTEC
(Allegato_DOC_053)_vs_ISCRIZ_IPOTEC_CONTRO

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si/No
PROVENIENZA (1. F):	
I beni sono stati trasferiti a xxxx xxxx nato a xxxx il xxxx c.f. xxxx xxxx con sentenza della Corte di Appello di Roma, *(Allegato_DOC_081)* già in atti.	
Fabbricati: Con VOLTURA D'UFFICIO del 29/12/2011 protocollo n. RM0515719 in atti dal 20/11/2018 Registrazione: Sede: ISTANZA AVF 419734/2018 (n. 62894.1/2018)	

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725 49ec63d380d48

(Allegato_DOC_006)

Terreni:
Con VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) *(Allegato_DOC_006).*

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :

Quesito 1.E)

***-e1* – Certificato di Stato Civile:**

***-e2* – Certificato di matrimonio:**

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

1) Terreno

Immobile ...	**Tipo** : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE CERVETERI	TERRENO AGRICOLO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO DALLA VIA DI CERI n. 43
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO
TOTALE SUPERFICIE	Mq 19.420,00
SERVITU'	RILEVATA SERVITU A FAVORE DELLA REGIONE LAZIO REG GEN 3415 REG PART 2551 DEL 14/06/1995 *(Allegato_DOC_041)*
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato
(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_008); (Allegato_DOC_011); (Allegato_DOC_016)	
CONFINI	
Particella 1172; Part. 322; Part. 1260; Tutte del comune di Cerveteri; E particella 122 del comune di Ladispoli del foglio 74	

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

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
299	60	-	ORTO IRRIG 2	01 94 20 – A1	€ 731.76	€ 325.96

Indirizzo: 00052 CERVETERI RM CON ACCESSO DALLA VIA DI CERI n. 43 da ex COMUNE di ROMA

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO CON SOVRASTANTI FABBRICATI GRUPPO AGRICOLO E CASA COLONICA EDIFICATI IN ZONA AGRICOLA ANTE 01/09/1967
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI COLTIVATI – STRADA DI ACCESSO AL LOTTO VIA DI CERI SEGNALATA SERVITU ORA SU PART 322, SEGNALATA SERVITU.

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

2) Terreno

Immobile ...	**Tipo** : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE CERVETERI	TERRENO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO DALLA VIA DI CERI n. 43
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO
TOTALE SUPERFICIE	Mq 810.00
SERVITU'	-

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | Tavola/allegato
(Allegato_DOC_005); (Allegato_DOC_008); (Allegato_DOC_011); (Allegato_DOC_016);
CONFINI
Particella 306; Part. 60; Part. 1181; E via di Ceri.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
299	322	-	SEMINATIVO	00 08 10 – A1	€ 6.50	€ 3.14
			3		£ 12.587	£ 6.075

Indirizzo: 00052 CERVETERI RM CON ACCESSO DALLA VIA DI CERI n. 43 da ex COMUNE di ROMA

CARATTERISTICHE INTERNE
STRISCIA DI TERRENO BORDO STRADA LUNGO LA VIA DI CERI
CARATTERISTICHE ESTERNE
SCOLINA SRADALE PER LA RACCOLATA DELLE ACQUE METEORICHE E/O DRENAGGIO STRADALE

3) Terreno

Immobile ...	**Tipo** : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE LADISPOLI	TERRENO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO DALLA VIA DI CERI n. 43
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO
TOTALE SUPERFICIE	Mq 26.960.00
SERVITU'	RILEVATA VISIVAMENTE SERVITU' IN ESSERE PER IL PASSAGGUO DELL'OLEODOTTO CIVITAVECCHIA ROMA

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | Tavola/allegato
(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_009); (Allegato_DOC_012); (Allegato_DOC_015); (Allegato_DOC_018)
CONFINI
Particella 123; Part. 60; Part. 80; part. 121; E autostrada azzurra Roma-Civitavecchia.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
74	122	-	ORTO IRRIG 1	02 69 60 – A1	€ 795.32	€ 341.13

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM – CON ACCESSO DA 00052 CERVETERI RM VIA DI CERI n. 43

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO SEGNALATA SERVITU'
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI - COLTIVATI

4) Terreno

Immobile ...	**Tipo** : Terreno coltivato/libero, ecc

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225440694972549ec63d360d48

COMUNE LADISPOLI	TERRENO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO INDIRETTO DALLA VIA CASAL DEI VENTI
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO
TOTALE SUPERFICIE	Mq 1.891,00
SERVITU'	-
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato *(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_009); (Allegato_DOC_012); (Allegato_DOC_015); (Allegato_DOC_018)*
CONFINI	Particella 673; Part. 680; Part. 682; E part. 681.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
74	679	-	SEMINATIVO 3	00 18 91 – A1	€ 11.79	€ 6.35

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO INDIRETTO DALLA VIA CASAL DEI VENTI

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI - COLTIVATI

5) Terreno

Immobile ...	**Tipo** : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE LADISPOLI	TERRENO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO DALLA VIA DI CERI n. 43
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO
TOTALE SUPERFICIE	Mq 4.336,00
SERVITU'	-
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato *(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_008); (Allegato_DOC_011); (Allegato_DOC_016)*
CONFINI	Particella 683; Part. 679; Part. 674; E autostrada azzurra Roma-Civitavecchia.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
74	680	-	SEMINATIVO 3	00 43 36 – A1	€ 27.04	€ 14.56

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO INDIRETTO DALLA VIA CASAL DEI VENTI

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI - COLTIVATI

6) Terreno

Immobile ...	**Tipo** : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE LADISPOLI	TERRENO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO INDIRETTO DALLA VIA CASAL DEI VENTI
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725 49ec63d380d48

TOTALE SUPERFICIE	Mq 19.023,00
SERVITU'	-

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola/allegato
(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_009); (Allegato_DOC_012); (Allegato_DOC_018)
CONFINI
Particella 679; Part. 684; Part. 130; Part. 129; Part. 48; Part. 1420.
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
74	681	-	SEMINATIVO 3	01 90 25 – A1	€ 118.63	€ 63.86

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO INDIRETTO DALLA VIA CASAL DEI VENTI

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI - COLTIVATI

7) Terreno

Immobile ...	Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE LADISPOLI	TERRENO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO
TOTALE SUPERFICIE	Mq 18.325,00
SERVITU'	RILEVATA VISIVAMENTE SERVITU' A FAVORE DEL LOTTO COMPRENDENTE PRESA IRRIGUA DEL CONSORZIO BONIFICA T A R, E' PRESENTE UN MANUFATTO IN MURATURA EDIFICATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO *(Allegato_DOC_061) e (Allegato_DOC_077)*

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola/allegato
(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_010); (Allegato_DOC_013); (Allegato_DOC_014)
CONFINI
Particella 236; Part. 148; Part. 90; Part. 92; E via della Sorgente.
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
75	89	-	ORTO IRRIG 2	01 83 25 – A1	€ 465.63	€ 194.01

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE IMPIANTATO ULIVETO – SEGNALATA E SERVITU E MANUFATTO ANOMALO.
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI - COLTIVATI

8) Terreno

Immobile ...	Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE LADISPOLI	TERRENO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725 49ec63d380d48

TOTALE SUPERFICIE	Mq 732,00
SERVITU'	-

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | Tavola/allegato
(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_010); (Allegato_DOC_013); (Allegato_DOC_014);
CONFINI
Particella 93; Part. 89; Part. 149; Part. 91.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
75	90	-	ORTO IRRIG 2	00 07 32 – A1	€ 18.60	€ 7.75

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE NON IN USO
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI - COLTIVATI

9) Terreno

Immobile …	**Tipo** : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE LADISPOLI	TERRENO LIBERO
VIA / CIVICO	CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE
TIPO COLTURA	NON COLTIVATO
TOTALE SUPERFICIE	Mq 1.283,00
SERVITU'	-

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | Tavola/allegato
(Allegato_DOC_006); (Allegato_DOC_010); (Allegato_DOC_013); (Allegato_DOC_014);
CONFINI
Particella 94; Part. 90; Part. 50; E autostrada azzurra Roma-Civitavecchia (c/ piazzola di emergenza).

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

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
75	91	-	ORTO IRRIG 2	00 12 83 – A1	€ 32.60	€ 13.58

Indirizzo: 00055 LADISPOLI RM - CON ACCESSO DA VIA DELLA SORGENTE

CARATTERISTICHE INTERNE
TERRENO PIANEGGIANTE LIVELLATO PER LA COLTIVAZIONE AGRICOLA ATTUALMENTE IMPIANTATO ULIVETO
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI - COLTIVATI

10) Febbricati

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

Immobile …	**Tipo** : Appartamento, villa, ecc …
COMUNE di CERVETERI	CASA COLONICA (AGRICOLA) e Accessori INTERNI ed ESTERNI
VIA / CIVICO	VIA di CERI civico numero 43
PIANO/INTERNO	Piano terra e primo e annessi esterni piano terra

UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
CASA COLONICA	Mq 95,25

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

ACCESSORI	Mq 103,70
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (COPERTA)	Mq 198,95

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
ACCESSORI ESTERNI DISTACCATI DALLA CASA COLONICA	Mq 96,86

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | Tavola/allegato

(Allegato_DOC_005); (Allegato_DOC_007); (Allegato_DOC_008); (Allegato_DOC_011); (Allegato_DOC_017); (Allegato_DOC_019); (Allegati_DOC_da_064_a_073 elaborato fotografico fabbricati)

CONFINI

Particella 1172; Part. 322; Part. 1260; E, via di Ceri.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
299	1368	1	5	A/	7	9,5 vani	Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€ 1.668,16

Indirizzo: 00052 CERVETERI RM VIA DI CERI n. 43 piano: T-1 FRAZIONE CERI;

CARATTERISTICHE INTERNE
GRUPPO FABBRICATI AD USO AGRICOLO E CASA COLONICA EDIFICATI in ZONA AGRICOLA ANTE 01/09/1967
CARATTERISTICHE ESTERNE
TERRENI AGRICOLI CONFINANTI COLTIVATI – STRADA DI ACCESSO AL LOTTO VIA DI CERI

Eseguita variazione catastale del fabbricato con deposito delle relative planimetrie aggiornate. VEDI DESCRIZIONE APPRESSO RAPPRESENTATA

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

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

-a1:

I dati identificativi in pignoramento, inquadrano i beni pignorati, con l'attenzione come già precisato, che tali dati in catasto Ag. Entrate Territorio non sono del tutto aggiornati nell'identificazione del comune catastale, nota che più volte ho già sottolineato in perizia, pur essendo ormai trascorso oltre un ventennio dal passaggio del comune di Roma al Comune di Cerveteri *(Allegato_DOC_006)*.

Dalle visure eseguite presso l'Ag. Delle Entrate Territorio parte degli immobili risultano registrati al comune precedentemente di appartenenza ossia al comune di Roma anziché all'attuale comune di Cerveteri.

-a2:

Malgrado la sovrapposizione nell'identificazione del comune di Roma a quello di Cerveteri i dati individuano correttamente i beni pignorati. Ho ritenuto opportuno per la migliore identificazione allegare in perizia anche un supporto aerofotografico onde poter meglio individuare le singole unità oggetto di pignoramento.

(Allegati_da_DOC_006_a_0019).

-a3:

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Dopo l'incarico conferitomi in udienza del 16/05/2023 in data 13/06/2023 ho provveduto a depositare presso AdE Territorio RM la variazione catastale del fabbricato oggetto di CTU, individuando così in miglior modo le unità immobiliari facenti parte del fabbricato stesso (VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. M0310433 in atti dal 13/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 310433.1/2023).

Depositando altresì anche un elaborato planimetrico *(Allegato_ DOC _096)_ELAB_PLANIM_LIBR* per la più corretta identificazione delle unità menzionate.

Portando in soppressione il precedente subalterno 1 della particella 1368 del foglio 299 che indicava sommariamente l'immobile.

E generando altresì gli altri annessi alla casa colonica identificandoli con i subalterni: 501 stalla; 502 Magazzino; 503 Magazzino; E 504 abitazione.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile sito in 00052 CERVETERI RM VIA DI CERI n. 43 piano: T-1 FRAZIONE CERI; Distinto in catasto al foglio 299 particella 1368

Aggiornato in catasto in data 13/06/2023

E meglio identificandolo con i subalterni:

- 501 PT stalla *(Allegato_ DOC _097)_SUB_501_VISUR_PLANIM*;
- 502 PT Magazzino *(Allegato_ DOC _098)_SUB_502_VISUR_PLANIM*;
- 503 PT Magazzino *(Allegato_ DOC _099)_SUB_503_VISUR_PLANIM*;
- 504 P1° abitazione *(Allegato_ DOC _0100)_SUB_504_VISUR_PLANIM*.

Mentre gli altri fabbricati menzionati in CTU in quanto fatiscenti sono stati considerati collabenti, per cui dovrà essere predisposto l'accatastamento dopo la reale esecuzione delle opere necessarie a renderli agibili alle destinazioni in uso per l'attività agricola della quale ne fanno parte.

Immobile ...

Unità immobiliare dal 13/06/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		299	1368	501	6		C/6	5	46 m²	Totale: 65 m²	Euro 59,39
1		299	1368	502	6		C/2	5	18 m²	Totale: 22 m²	Euro 39,04
1		299	1368	503	6		C/2	5	14 m²	Totale: 19 m²	Euro 30,37
1		299	1368	504	6		A/5	5	4 vani	Totale: 95 m² Totale: escluse aree scoperte**: 94 m²	Euro 268,56

VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. RM0310433 in atti dal 13/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 310433.1/2023)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile ...

Le mappe e visure catastali sono state acquisite e depositate in allegato alla perizia. Per quanto riguarda la migliore identificazione degli immobili oggetto di pignoramento ne ho eseguito il rilievo ed ho provveduto a montare tale rilievo allegandolo onde poter meglio evidenziare lo stato dei luoghi anche con relativo elaborato fotografico. Tale rilievo garantisce le superfici e le relative destinazioni d'uso delle unità rilevate. Ciò, in quanto nel prelievo della planimetria catastale in atti, questa risultava mancante, successivamente, è stata aggiornata la situazione catastale come sopra

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa92254d6949725 49ec63d380d48

esposto.

(Allegati_DOC_da_054_a_061_063_096_097_098_099_e_0100).

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'utilizzazione dei beni prevista dallo strumento comunale è al di fuori del PRG in quanto trattasi di zona agricola.

La stessa destinazione agricola era già in adozione sin dal passaggio dal comune di Roma;

Così è rimasta nel comune di Cerveteri (agricola);

Così è nel comune di Ladispoli (agricola).

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Si è provveduto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica e il certificato di esistenza o meno degli usi civici sia presso il comune di Cerveteri che presso quello di Ladispoli. *(Allegati_da_DOC_023_a_026_e_050).*

Il giorno 06/07/2022 dopo aver reperito parte della certificazione richiesta venivano inseriti nel fascicolo:

Il certificato di usi civici rilasciato dal comune di Ladispoli già accluso, *(Allegato_DOC_050);*

Il certificato di usi civici e destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerveteri *(Allegato_DOC_087);*

Il certificato di destinazione urbanistica dal comune di Ladispoli *(Allegato_DOC_089).*

Gli immobili ricadono in zona agricola

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Sono state eseguiti degli accertamenti presso il comune di Cerveteri e quello di Roma con accesso agli atti per la verifica delle regolarità urbanistica dei fabbricati. Anche con la richiesta di accesso agli atti presso i Comuni di Roma e Cerveteri. Da una prima visura verbale, non risultano essere stati rilasciati: Certificati di agibilità; Concessioni e/o Autorizzazioni edilizie; Né richieste di condono edilizio per la regolarizzazione urbanistica degli immobili*(Allegati_DOC_027_032_033_034).*

Di conseguenza ho ritenuto opportuno verificare, data la vetustà dei fabbricati, l'anno di ultimazione lavori onde constatare se questi avrebbero potuto esse franchi alla richiesta di autorizzazioni edilizie, con ispezione fotografica eseguita presso la S.A.R.A. Nistri Srl di Roma, ottenendo la certificazione che gli immobili alla data del 20/04/1967 risultavano finiti ed utilizzati a scopo agricolo con le relative pertinenze annesse alla casa colonica *(Allegato_DOC_028).*

Il giorno 06/07/2022 integravo la CTU inserendo all'interno nel fascicolo, la documentazione definitiva rilasciata dagli Uffici interpellati, di cui:

- allegato_doc_088_negat_atti_Cerveteri;
- allegato_doc_090_negat_atti_Roma.

Con udienza de 27/09/2022 ricevevo indicazione per apporre integrazioni e modifiche alla presente CTU, integrando:

- allegato_doc_091_negat_atti_Roma.

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Conclusioni:
I fabbricati non risultano conformi ai titoli abilitativi perché inesistenti, ovvero gli immobili sono stati edificati ante 01/09/1967 senza la relativa concessione edificatoria.
Altresì, esiste la possibilità per il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, di proporre istanza per l'esecuzione di lavori edili per gli immobili esistenti ante 01/09/1967, giusto art. 9 bis DPR n. 380/01 e art 10 comma 1 lett. d Legge n. 120/2020.
Già in adozione dall'Ufficio Urbanistica di Cerveteri.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:
Sono state richieste tramite accesso agli atti le certificazioni di agibilità, qualora esistenti *(Allegati_DOC_027_031)*.
Essendo stati edificati da oltre cinquanta anni per scopo agricolo con molta probabilità non esiste nessuna regolarità urbanistica né quantomeno la certificazione di agibilità.
A seguito della documentazione ricevuta da parte degli uffici urbanistici interpellati come sopra riportato e già integrato non è stata reperita documentazione alcuna onde si possa ratificare l'esistenza di certificazioni di agibilità degli immobili esistenti sovrastanti i terreni oggetto di CTU.
In data 06/07/2022 provvedevo ad integrare la CTU inserendo nel fascicolo la documentazione definitiva rilasciata dagli Uffici ai quali sono state inoltrate le richieste, rispettivamente:

- allegato_doc_088_negat_atti_Cerveteri;
- allegato_doc_090_negat_atti_Roma.

Con udienza de 27/09/2022 ricevevo indicazione per apporre integrazioni e modifiche alla presente CTU, integrando:

- allegato_doc_091_negat_atti_Roma.

Conclusioni:
Non esistono dichiarazioni di agibilità o abitabilità rilasciati, per i fabbricati oggetto di CTU.

Quesito 4. (Altro) - Certificazione comprovante la presenza o meno di "usi civici"

Certificato di esistenza o meno degli usi civici:
Come sopra, il giorno 06/07/2022 integravo la CTU inserendo all'interno del fascicolo, la documentazione definitiva rilasciata dagli Uffici preposti, di cui:

- allegato_doc_050_cf_usi_civici_Ladispoli;
- allegato_doc_087_cdu_us_civ_Cerveteri.

Gli immobili non sono gravati da usi civici

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi *(aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)*

Immobili:
fabbricati, in Cerveteri; frazione Ceri; Con accesso dalla via di Ceri; al Civico numero 43. Meglio distinti in catasto al Foglio: 299, Particella: 1368.

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

Difformità edilizie:

I fabbricati, essendo stati edificati in zona agricola avendo fatto parte integrante della Bonifica dell'Ente Maremma Tosco Laziale *(Allegato_DOC_028)*, sono stati edificati da oltre un cinquantennio, senza le prescritte autorizzazioni o concessioni comunali.

Sanabilità:

Art. 9 bis DPR n. 380/01 e art 10 comma 1 lett. d Legge n. 120/2020.

Costi:

Per istanza art. 9 bis e s. DPR n 380/01 e s.		
Diritti	€	200,00
Parcella professionale, progetto relaz altro, ca	€	3.500,00
Per Variazione catastale presso AdE		
Tipo mappale inserimento in mappa NCT	€	1.900,00
Diritti NCT	€	160,00
Estratto	€	71,00
Diritti NCEU	€	50,00
Parcella professionale planim catastali ca	€	3.450,00
Sommano	€	9.331,00

Oltre IVA 22% e CNAPG 5% dell'imponibile

Commerciabilità:

Per la commerciabilità e vendita dei fabbricati eseguiti in assenza di titolo edificatorio, giusto art. 40 legge n. 47/85 essendo questi stati ultimati ante 01/09/10967 possono essere commercializzati previo deposito da parte del venditore della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'avvenuta ultimazione ante 01/09/1967, essendo questi commerciabili, nè verrà eseguita la stima per individuarne il valore di vendita.

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;*

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

Eseguito rilievo e allestito il relativo elaborato grafico, allegandolo.

(Allegati_DOC_da_054_a_061_e_063)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		
Vincolo storico:		
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		
Vincolo di indivisibilità:		

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:
Spese straordinarie già deliberate:

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725 49ec63d380d48

Spese condominiali:
Altro:

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

Riscontrate, servitù attive e passive, comprendenti:

- In atti, servitù a favore della Regione Lazio sulla particella 60 *(Allegato_DOC_017)*;
- In essere, riscontrata servitù passiva sulla part. 122 a favore dell'Oleodotto Roma-Civitavecchia che viaggia parallelamente all'autostrada azzurra Roma-Civitavecchia, rilevata visivamente al momento dei sopralluoghi;
- In essere servitù attiva sulla part. 89 a favore del fondo, riguardante il Consorzio Bonifica Tevere ed Agro Romano per la fornitura di acqua a scopo irriguo, rilevata visivamente al momento dei sopralluoghi *(Allegato_DOC_076)*, inoltre risulta sovrastante il lotto un manufatto realizzato in assenza di autorizzazioni o concessioni edilizie né di sanatorie edilizie.

Riscontrato:

- Vincolo ai sensi del PTPR/2004 (stradale) Regione Lazio. *(Allegato_DOC_080)*

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Immobile	Libero	Occupato
Cerveteri Fg 299 Prt 60	==	XXXX XXXX
Cerveteri Fg 299 Prt 322	==	XXXX XXXX
Ladispoli Fg 74 Part 122	==	XXXX XXXX
Ladispoli Fg 74 Part 679	==	XXXX XXXX
Ladispoli Fg 74 Part 680	==	XXXX XXXX
Ladispoli Fg 74 Part 681	==	XXXX XXXX
Ladispoli Fg 75 Part 89	==	XXXX XXXX
Ladispoli Fg 75 Part 90	==	XXXX XXXX
Ladispoli Fg 75 Part 91	==	XXXX XXXX
Cerveteri Fg 299 Prt 1368	==	XXXX XXXX

9. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

Durante gli accessi, gli immobili risultavano occupati da [redacted] identificato dalle F.O. come da verbale *(Allegato_DOC_030)*.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Terreno Cerveteri Fg 299 Prt 60	XXXX XXXX	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Terreno	XXXX XXXX	SENT_CORTE_APPELLO_RM	Nota di trascrizione Registro generale n.

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497254 9ec63d380d48

Cerveteri Fg 299 Prt 322		_2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Terreno Ladispoli Fg 74 Part 122	xxxx xxxx	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Terreno Ladispoli Fg 74 Part 679	xxxx xxxx	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Terreno Ladispoli Fg 74 Part 680	xxxx xxxx	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Terreno Ladispoli Fg 74 Part 681	xxxx xxxx	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Terreno Ladispoli Fg 75 Part 89	xxxx xxxx	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Terreno Ladispoli Fg 75 Part 90	xxxx xxxx	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Terreno Ladispoli Fg 75 Part 91	xxxx xxxx	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)
Fabbricati Cerveteri Fg 299 Pt 1368	xxxx xxxx	SENT_CORTE_APPELLO_RM _2004 (Allegato_DOC_081)_SENT_TRIB_RM	Nota di trascrizione Registro generale n. 5632 Registro particolare n. 4189 Presentazione n. 30 del 24/05/2021 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato_DOC_042)

B) *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

I beni sono stati trasferiti a xxxx xxxx per tramite di sentenza della Corte di Appello di Roma, *(Allegato_DOC_081)*.

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

Descrizione:

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725 49ec63d380d48

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Cerveteri Fg 299 Prt 60	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006
2) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Cerveteri Fg 299 Prt 322	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006
3) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Ladispoli Fg 74 Part 122	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006
4) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Ladispoli Fg 74 Part 679	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006
5) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Ladispoli Fg 74 Part 680	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006
6) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Ladispoli Fg 74 Part 681	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006
7) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Ladispoli Fg 75 Part 89	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225444d69497254 9ec63d380d48

8) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Ladispoli Fg 75 Part 90	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006
9) Terreno	xxxx xxxx	Terreno Ladispoli Fg 75 Part 91	1/1	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2018 protocollo n. RM0385758 in atti dal 03/09/2018 Rogante: CORTE DI APPELLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: SENT. PER DIVISIONE - V. A. NOTA 5768/18 (n. 48295.1/2018) (Allegato_DOC_006
10) Febbricati	xxxx xxxx	Fabbricati Cerveteri Fg 299 Pt 1368	1000/1000	VOLTURA D'UFFICIO del 29/12/2011 protocollo n. RM0515719 in atti dal 20/11/2018 Registrazione: Sede: ISTANZA AVF 419734/2018 (n. 62894.1/2018) (Allegato_DOC_006)

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

I beni in oggetto, potrebbero essere divisi e formare tre lotti diversi per la messa in vendita:

1) Lotto 1 – Casa colonica con terreno antistante e annessi;
2) Lotto 2 – Terreni agricoli liberi e coltivabili;
3) Lotto 3 – Terreni agricoli coltivabili con sovrastante Uliveto.

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;

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1:
Cerveteri; località Ceri; Con accesso dalla via di Ceri; Civico numero 43
Casa colonica con annessi;
Terreno Cerveteri Fg 299 Prt 60
Terreno Cerveteri Fg 299 Prt 322
Terreno Ladispoli Fg 74 Part 122
Fabbricati Cerveteri Fg 299 Pt 1368 sub --

Identificativo		Valore €
1) Terreno		102.926,00
2) Terreno		2.592,00
3) Terreno		142.888,00
10) Febbricati parte a		97.485,50
10) Febbricati parte b		9.000,00
Sommano		354.891,50

Lotto 2:
Ladispoli; Con accesso indiretto dalla via del Casale dei Venti; Civico numero Snc.
Terreni agricolo coltivabili;
Terreno Ladispoli Fg 74 Part 679;
Terreno Ladispoli Fg 74 Part 680;
Terreno Ladispoli Fg 74 Part 681.

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225444d69497549ec63d380d48

Identificativo		Valore €
4) Terreno		6.051,20
5) Terreno		13.875,20
6) Terreno		60.873,60
Sommano		80.800,00

Lotto 3:
Ladispoli; Con accesso indiretto dalla via della Sorgente; Civico numero Snc.
Terreni agricoli coltivabili con sovrastante impianto a Uliveto
Terreno Ladispoli Fg 75 Part 89
Terreno Ladispoli Fg 75 Part 91
Terreno Ladispoli Fg 75 Part 90

Identificativo		Valore €
7) Terreno		97.122,50
8) Terreno		3.879,60
9) Terreno		6.799,90
Sommano		107.802,00

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Più lotti:

C) *dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Ipotesi di divisione in lotti, dei beni pignorati.
Qualora il G.E. volesse procedere con la vendita separata degli immobili oggetto di CTU, potrebbe autorizzare tale vendita divisa in tre lotti come di seguito meglio identificata:

1) Lotto 1 – Casa colonica con terreno e annessi, in catasto nel comune di Cerveteri al foglio 299, particelle 1368 (fabbricati); E Particelle 60 e 322 (terreni). E nel comune di Ladispoli al foglio 74 particella 122 (terreno). Con accesso dalla via di Ceri al civico numero 43;

2) Lotto 2 – Terreni agricoli coltivabili, in catasto nel comune di Ladispoli al foglio 74 particelle 679, 680 e 681; Con accesso indiretto dalla via del Casale dei Venti, Snc;

3) Lotto 3 – Terreni agricoli coltivabili con sovrastante impianto a uliveto, in catasto del comune di Ladispoli al foglio 75; Particelle 89, 90 e 91; Con accesso diretto da via della Sorgente, Snc;

00054 Fiumicino RM via OLIENA, 123 – tel. 339.6367242 - fax 06.6670527
email - geom.giorgio.giusti@gmail.com

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725549ec63d380d48

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Relazione esplicativa

Per il complesso immobiliare agricolo, è stata rilevata una caratteristica casa colonica edificata dell'ex Ente Maremma Tosco Laziale da oltre un cinquantennio, con relativi annessi agricoli. L'azienda agricola ivi esercitata, nel susseguirsi degli anni veniva divisa in due fisicamente frazionandone i terreni che la costituivano, dalla costruenda autostrada azzurra Roma-Civitavecchia svalutando notevolmente l'allora fiorente attività. Aumentando anche la difficoltà di raggiungimento dei terreni separatesi in divisione avvenuta con la realizzazione della predetta autostrada.
L'insieme dei fabbricati, è composto: da una casa colonica dislocata su due piani fuori terra, al piano terra si trovano: la Stalla, il magazzino, la cantina con annesso il vano sottoscala, un locale magazzino adiacente aperto su un solo lato adibito al ricovero dell'attrezzatura e dei macchinari. Privi di pavimentazione. Al piano primo si trova l'abitazione del conduttore composta da quattro vani più due servizi igienici ed una cucina-angolo cottura, con annesso pianerottolo coperto che introduce all'ingresso presso a.c. (cucina) dell'alloggio. La copertura è a tetto parte con camera a camme (intercapedine) e parte a tetto senza intercapedine, intonacata nella parte sottostante. L'abitazione per metà è stata adeguata ad alloggio con apporto di manutenzione e adeguamento degli impianti, avvenuta recentemente senza titoli abilitativi né in presenza di tecnici competenti, e per metà è stata lasciata allo stato originario senza manutenzionamento né adeguata alle attuali esigenze abitative. E in evidente stato di degrado nonché con vani insalubri con muri coperti di muffa. Di conseguenza nella fase valutativa tali incongruenze edili graveranno significativamente sulla valutazione dell'insieme.
Il complesso edificatorio agricolo si compone anche di altri fabbricati, quali: un forno, una porcilaia, un garage e un abbeveratoio lavatoio, distaccati dalla casa colonica.
Tali fabbricati, analizzati separatamente, comprendono: Il forno mai manutenuto e inutilizzato, lo stesso presentava notevole degrado e mancanza di adeguamenti igienico sanitari e statici, con evidenti crepe di assestamento sulle murature dovute alla mancanza di manutenzione e consolidamento edile; La porcilaia anch'essa in evidente stato di degrado con evidente bisogno di risanamento e consolidamento delle murature e coperture; Il garage totalmente degradato, con mancante il solaio di copertura (tetto) ed evidente necessità di ristrutturazione edile, risanamento conservativo e statico; L'abbeveratoio lavatoio lasciato inutilizzato, presso lo stesso risulta anche montata una pergola in legno per l'ombreggiatura ma in evidente stato di abbandono totale. Ad oggi tali unità verranno classificate collabenti.
Il complesso non risulta avere un impianto di smaltimento delle acque reflue (fognatura) conforme alle vigenti normative, né risulta essere allacciato all'acquedotto comunale. Bensì questi è allacciato alla rete elettrica nazionale.

L'insieme agricolo è in stato di abbandono, le murature portanti e le coperture per le quali non sono state rilevate infiltrazioni solo per le ottime condizioni atmosferiche incontrate nei giorni del rilievo, hanno urgente bisogno di adeguamento statico e risanamento conservativo.
Necessita altresì di adeguamento alle vigenti normative igienico sanitarie.

Distinta delle superfici coperte per il calcolo del valore dell'immobile, risultanti dal rilievo eseguito:
Casa colonica:
Piano primo, abitazione mq 95,25

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225d4d6949725 49ec63d380d48

Piano terra: stalla, magazzino; cantina con annesso sottoscala, locale ricovero aperto mq 103,70

Totali sup. cop. casa colonica e annessi mq 198,95

Pertinenze:

Piano terra porcilaia e garage	mq 55,32
Piano terra forno	mq 12,64
Piano terra abbeveratoio lavatoio	mq 28,90
Totali sup. cop. locali di servizio annessi	mq 96,86

Visto il degrado dei manufatti:
Per l'abitazione al piano primo e gli annessi al piano terra: stalla, cantina, magazzino, sottoscala e ricovero attrezzi aperto. Verrà usato un criterio di stima costo metro quadrato dedotto da OMI *(Allegato_DOC_037) e (Allegato_DOC_038)*, Ag. Entrate Territorio: *Zona Suburbana; Tipologia abitazioni di tipo economico; Stato conservativo normale; Valore di mercato (€/mq) Min. 900,00 Max 1.350,00*. Riducendolo notevolmente per le precarie condizioni di vetustà e degrado dei fabbricati (*stato conservativo fatiscente*) nonché per l'incentivo economico necessario per la ristrutturazione, il risanamento statico e conservativo onde rendere i manufatti fruibili, *per un valore pari €/mq 490,00*.
Mentre per la valutazione degli altri immobili facenti parte del complesso, essendo anche questi in evidente stato di abbandono e avendo altresì urgente necessità di ristrutturazione, risanamento conservativo e strutturale totale, nonché anche interventi di parziale demolizione e fedele ricostruzione. Questi verranno valutati a corpo calcolando tali manufatti al rustico *per un valore pari € 9.000,00*.

Per i terreni, essendo questi adibiti all'uso agricolo, nella determinazione del valore verrà usato un criterio di stima costo euro/ettaro previsto, e adeguato come richiesto al metro quadrato, da valori agricoli medi della provincia anno 2019 (OMI) *(Allegato_DOC_039)* Ag. Entrate Territorio valori dei terreni nella Regione Lazio Provincia di Roma più specificatamente per i relativi comuni di Cerveteri e Ladispoli ove sono ubicati.
Nella valutazione, verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni, rilevate dall'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale – c/ *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Orto Irriguo €/Ha 53.000,00, pari a €/mq 5,30; Seminativo €/Ha 32.000,00 pari a €/mq 3,20*.
Le superfici considerate sono quelle dichiarate in visura catastale dall'Ag. Entrate Territorio.

Nell'individuazione delle unità immobiliari (fabbricati) si farà riferimento al sub 1 della particella 1368 del foglio 299 già soppresso catastalmente in quanto la medesima unità sub 1 è quella oggetto di pignoramento evidenziata nell'ispezione immobiliare allegata in perizia. E non al riferimento alle recenti variazioni catastali del 13/06/2023 richieste dal G.E.I. meglio individuata al successivo punto 10 .
Tali unità derivate sono già state meglio descritte nella presente premessa evidenziandone altresì le destinazioni d'uso nonché le relative superfici.

VALUTAZIONE degli IMMOBILI:

- 1) Terreno
- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225446d69497254 9ec63d380d48

Immobile comune: Cerveteri; località Ceri; Con accesso dalla via di Ceri; Civico numero 43 Terreno Distinto in catasto al Foglio 299, Particella: 60		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 19.420,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 19.420,00
Accessori	*(Balcone.....)*	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	mq 19.420,00

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

Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Orto Irriguo €/Ha 53.000,00, pari a €/mq 5,30.*

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Terreno	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 5,30
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq 5,30	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Terreno	19.420,00	5,30	€ 102.926,00
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 102.926,00

- 2) Terreno

- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile comune: Cerveteri ex Roma; località Ceri; Con accesso dalla via di Ceri; Civico numero 43 Terreno Distinto in catasto al Foglio 299 Particella 322		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 810,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 810,00
Accessori	*(Balcone.....)*	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	mq 810,00

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

Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Seminativo €/Ha 32.000,00 pari a €/mq 3,20.*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225444d9949725549ec63d380d48

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
2) Terreno	Val. locali	Min. ... - Max. ...	€/mq	€/mq 3,20
	OMI	Min. ... - Max. ...	€/mq 3,20	
	BI	Min. ... - Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
2) Terreno	810,00	3,20	€ 2.592,00
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 2.592,00

- 3) Terreno
- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile comune: Ladispoli; località Ceri; Con accesso dalla via di Ceri; Civico numero 43 Terreno Foglio: 74, Particella: 122		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 26.960,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 26.960,00
Accessori	*(Balcone.....)*	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	**mq 26.960,00**

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

Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Orto Irriguo €/Ha 53.000,00, pari a €/mq 5,30.*

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
3) Terreno	Val. locali	Min. ... - Max. ...	€/mq	€/mq 5,30
	OMI	Min. ... - Max. ...	€/mq 5,30	
	BI	Min. ... - Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
3) Terreno	26.960,00	5,30	€ 142.888,00
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 142.888,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.B) -

Immobile ... - Appartamento, ecc.	
Costo Regolarizzazione abuso	€

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497254 9ec63d380d48

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

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 3) Terreno	€	Euro/00
3) Terreno	142.888,00	142.888,00

- 4) Terreno

- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile comune: Ladispoli; Con accesso indiretto dalla via del Casale dei Venti; Civico numero Snc Terreno Foglio: 74, Particella: 679		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 1.891,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 1.891,00
Accessori	*(Balcone.....)*	mq		mq
	(Cantina....)			
			Superficie commerciale	mq 1.891,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -
Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Seminativo €/Ha 32.000,00 pari a €/mq 3,20.*

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
4) Terreno	Val. locali	Min. ... - Max. ...	€/mq	€/mq 3,20
	OMI	Min. ... - Max. ...	€/mq 3,20	
	BI	Min. ... - Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -
Descrizione metodo:

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
4) Terreno	1.891,00	3,20	€ 6.051,20
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 6.051,20

- 5) Terreno

- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile comune: Ladispoli; Con indiretto accesso dalla via del Casale dei Venti; Civico numero Snc Terreno Foglio: 74, Particella: 680	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 4.336,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 4.336,00

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725 49ec63d380d48

Accessori	*(Balcone.....)*	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	mq 4.336,00

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

Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Seminativo €/Ha 32.000,00 pari a €/mq 3,20.*

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
5) Terreno	Val. locali	Min. ... - Max. ...	€/mq	€/mq 3,20
	OMI	Min. ... - Max. ...	€/mq 3,20	
	BI	Min. ... - Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
5) Terreno	4.336,00	3,20	€ 13.875,20
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 13.875,20

- 6) Terreno

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile comune: Ladispoli; Con accesso indiretto dalla via del Casale dei Venti; Civico numero Snc Terreno Foglio: 74, Particella: 681		**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRa138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		mq 19.023,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 19.023,00
Accessori	*(Balcone.....)*	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	mq 19.023,00

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

Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Seminativo €/Ha 32.000,00 pari a €/mq 3,20.*

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
6) Terreno	Val. locali	Min. ... - Max. ...	€/mq	€/mq 3,20
	OMI	Min. ... - Max. ...	€/mq 3,20	
	BI	Min. ... - Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725 49ec63d380d48

Descrizione metodo:

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
6) Terreno	19.023,00	3,20	€ 60.873,60
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 60.873,60

- 7) Terreno

- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile Ladispoli; Con accesso indiretto dalla via della Sorgente; Civico numero Snc Terreno Foglio: 75, Particella: 89		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 18.325,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 18.325,00
Accessori	*(Balcone.....)*	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	mq 18.325,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -
Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Orto Irriguo €/Ha 53.000,00, pari a €/mq 5,30.*

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
7) Terreno	Val. locali	Min. ... + Max. ...	€/mq	€/mq 5,30
	OMI	Min. ... + Max. ...	€/mq 5,30	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -
Descrizione metodo:

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
7) Terreno	18.325,00	5,30	€ 97.122,50
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 97.122,50

- 8) Terreno

- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile comune: Ladispoli; Con accesso indiretto dalla via della Sorgente; Civico numero Snc Terreno Foglio: 75, Particella: 90		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 732,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 732,00
Accessori	*(Balcone.....)*	mq		mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	mq 732,00

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Orto Irriguo €/Ha 53.000,00, pari a €/mq 5,30.*				
Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
8) Terreno	Val. locali	Min. … - Max. …	€/mq	€/mq 5,30
	OMI	Min. … - Max. …	€/mq 5,30	
	BI	Min. … - Max. …	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo:				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
8) Terreno		732,00	5,30	€ 3.879,60
			Valore di Mercato in cifra tonda	€ 3.879,60

- 9) Terreno

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile Ladispoli; Con accesso indiretto dalla via della Sorgente; Civico numero Snc Terreno Foglio: 75, Particella: 91		**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		mq 1.283,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 1.283,00
Accessori	*(Balcone.....)*	mq	.....	mq
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	mq 1.283,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo Verranno considerate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli, in atti dell'Ag. delle Entrate Territorio presenti in visura catastale e non lo stato dei luoghi rilevato così come per le superfici rapportate al mq. *Regione agraria n. 9 colline litoranee della Tolfa comuni di Allumiere, Cerveteri; Civitavecchia, Santa Marinella, Tolfa e Ladispoli (Allegato_DOC_037) – Valore agricolo €/Ha, diconsi euro per ettaro; Coltura: Orto Irriguo €/Ha 53.000,00, pari a €/mq 5,30.*				
Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
9) Terreno	Val. locali	Min. … - Max. …	€/mq	€/mq 5,30
	OMI	Min. … - Max. …	€/mq 5,30	
	BI	Min. … - Max. …	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo:				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225444d6949725 49ec63d380d48

9) Terreno	1.283,00	5,30	€ 6.799,90
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 6.799,90

- 10) Febbricati parte a

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile comune di Cerveteri; località Ceri; Con accesso dalla via di Ceri; Civico numero 43 Appartamento: piano Terra -1° Foglio: 299, Particella: 1368;		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 95,25	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 95,25
Accessori	*(Balcone....)* *(Accessori)*	mq 103,70		mq 103,70
			Superficie commerciale	mq 198,95

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

Descrizione metodo Usato il criterio di stima costo metro quadrato da OMI *(Allegato_DOC_037) e (Allegato_DOC_038)*, Ag. Entrate Territorio: *Zona Suburbana; Tipologia abitazioni di tipo economico; Stato conservativo normale; Valore di mercato (€/mq) Min. 900,00 Max 1.350,00*. Riducendolo notevolmente per le precarie condizioni di vetustà e degrado dei fabbricati nonché per il notevole incentivo economico che dovrà essere affrontato per la ristrutturazione, il risanamento conservativo e statico onde rendere i manufatti sicuri e agibili, *per un valore pari €/mq 490,00*

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Febbricati	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 490,00
	OMI	Min. 900 ÷ Max. 1350	€/mq 490,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Riduzione notevole del valore €/mq per le precarie condizioni di vetustà e degrado dei fabbricati nonché per il notevole incentivo economico che dovrà essere affrontato per la ristrutturazione, risanamento conservativo e statico onde rendere i manufatti sicuri e agibili.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Fg 299 Part 1368 parte a	198,95	490,00	€ 97.485,50
		Valore di Mercato in cifra tonda	€ 97.485,50

Eseguita variazione catastale del fabbricato a con deposito delle relative planimetrie aggiornate.

- 10) Febbricati parte b

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile comune di Cerveteri; località Ceri; Con accesso dalla via di Ceri; Civico numero 43 Appartamento: piano Terra Foglio: 299, Particella: 1368;		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq
Accessori	*(Balcone....)* *(Accessori)*	mq 96,86		mq 96,86

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d69497549ec63d380d48

			Superficie commerciale	mq 96,86
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo La valutazione degli altri immobili facenti parte del complesso, essendo questi in evidente stato di abbandono e avendo altresì urgente necessità di ristrutturazione, risanamento conservativo e statico totale nonché anche interventi di parziale demolizione e fedele ricostruzione. Gli stessi verranno valutati a corpo calcolando tali manufatti al rustico *per un valore pari € 9.000,00.*				
Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
Febbricati	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Per evidente stato di abbandono e avendo altresì urgente necessità di ristrutturazione, risanamento conservativo e statico totale nonché anche interventi di parziale demolizione e fedele ricostruzione				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
Fg 299 Part 1368 parte b		96,86	a corpo	€ 9.000,00
			Valore di Mercato in cifra tonda	€ 9.000,00

- Stima del valore di mercato (RIEPILOGO)		
Lotto	**€**	**Euro/00**
1) Terreno		102.926,00
2) Terreno		2.592,00
3) Terreno		142.888,00
4) Terreno		6.051,20
5) Terreno		13.875,20
6) Terreno		60.873,60
7) Terreno		97.122,50
8) Terreno		3.879,60
9) Terreno		6.799,90
10) Febbricati parte a		97.485,50
10) Febbricati parte b		9.000,00
Sommano		543.493,35

Terreni: Superficie totale mq 92.780,00

Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)

- Stima del valore di mercato (RIEPILOGO)	
Immobile ... - Appartamento, ecc.	
- Valore di mercato (RIEPILOGO)	€ 543.493,35
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -	
Immobile ... - Appartamento, ecc.	
Costo Regolarizzazione abuso	€ 9.331,00
- Altri tipi di detrazione - *(tipo scarsa redditività del bene)*	

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28aaa922544d6949725 49ec63d380d48

Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto .../(immobile pignorato)	€	Euro/00
UNICO	534.162,35	534.162,35

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

(Chiusura della perizia)

In data 22/05/2022 provvedevo a notificare tramite email pec alle parti: Custode Giudiziario e Studio legale Padroni, la presente perizia di CTU per il deposito delle note critiche. (Allegati_DOCC_082_084).
E, per conoscenza tale notifica è stata trasmessa e inserita nel fascicolo RGE 108/2021 presso la Cancelleria del Tribunale di Civitavecchia. *(Allegati_DOC_083).*

In data 07/06/2022 ho ricevuto tramite email pec le Osservazioni dello Studio Legale avv. Padroni *(Allegati_DOCC_085_086).*

Il giorno 06/07/2022 provvedevo ad integrare la CTU inserendo all'interno del fascicolo, tramite portale del Tribunale la documentazione definitiva rilasciata dagli Uffici competenti, di cui:

- allegato_doc_050_cf_usi_civici_Ladispoli;
- allegato_doc_063_rilievo immobili;
- allegato_doc_087_cdu_us_civ_Cerveteri;
- allegato_doc_088_negat_atti_Cerveteri;
- allegato_doc_089_cf_cdu_Ladispoli;
- allegato_doc_090_negat_atti_Roma.

Con udienza del 27/09/2022 ricevevo indicazione per apporre integrazioni e modifiche alla presente CTU *(Allegato_DOC_092)* per le quali ho proceduto, apportando le richieste modifiche e integrazioni come da istruzioni dall'Ill.mo G.E.I., allegando inoltre:

- allegato_doc_091_negat_atti_Roma;
- allegato_doc_092_32259845s.

Con udienza del 07/02/2023 ricevevo indicazione per apporre integrazioni e modifiche alla presente CTU *(Allegato_DOC_093)* per le quali ho proceduto, apportando le richieste modifiche e integrazioni come da istruzioni dall'Ill.mo G.E.I., allegando inoltre:

- allegato_doc_093_9813281s.

Il giorno 26/04/2023 come prescritto da indicazioni in udienza ho contattato il C.G. onde poter stabilire un incontro per l'espletamento delle modifiche in CTU richiesta dal G.E.
In data 27/04/2023 inviavo via email, copia della perizia di CTU rivisitata al C.G. onde ratificate l'appuntamento per la valutazione *(Allegato_DOC_094).*

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225440694972549ec63d380d48

02/05/2023 riproponevo in bozza la perizia di CTU al CG previa aggiunta delle considerazioni precedenti.
08/05/2023 Presso lo studio del CG in Cerveteri v. Diaz, 1, effettuavo l'incontro come prescritto dal GEI onde meglio poter definire i dati di CTU richiesti.

Con udienza del 16/05/2023 dopo il confronto in aula ho ricevuto indicazione di eseguire nuove verifiche in atti nonché di procedere all'accatastamento dell'immobile oggetto di EI *(Allegato_DOC_095)* per le quali ho proceduto, apportando le richieste modifiche e integrazioni come da istruzioni del G.E.I., e accatastando l'immobile, allegando inoltre:

- (Allegato_ DOC _095)_RINVIO_29083654s;
- (Allegato_ DOC _096)_ELAB_PLANIM_LIBRETTO;
- (Allegato_ DOC _097)_SUB_501_VISUR_PLANIM;
- (Allegato_ DOC _098)_SUB_502_VISUR_PLANIM;
- (Allegato_ DOC _099)_SUB_503_VISUR_PLANIM;
- (Allegato_ DOC _0100)_SUB_504_VISUR_PLANIM.

Il giorno 18/07/2023 mi veniva confermato l'appuntamento per il 24/07/2023 come richiesto dal G.E.I. presso lo studio del C.G. per la verifica della migliore esposizione delle modifiche apportate in perizia, nonché per il deposito dei relativi elaborati catastali aggiornati.
Successivamente per esigenze di studio l'incontro con il C.G. avveniva in data 04/08/2023 nello stesso veniva analizzata la perizia di CTU e appurando l'avvenuto aggiornamento come indicato dal G.E.I. veniva concordata il deposito della stessa.

Civitavecchia, lì 07/08/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
geom. Giorgio Giusti

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**
(Numerazione utilizzata nella Perizia)
(Allegato_DOC_001)_MANDATO_INCAR
(Allegato_DOC_002)_NOTIF_MANDATO
(Allegato_DOC_003)_ACCETT_INCAR
(Allegato_DOC_004)_ATTO_PIGNORAM
(Allegato_DOC_005)_CONCOR_1_ACCESSO
(Allegato_DOC_006)_vs_CATAST_TUTTI_FABB
(Allegato_DOC_007)_PLAN_INESIST_FABB
(Allegato_DOC_008)_STRALCIO_NCT_60_322
(Allegato_DOC_009)_STRALCIO_NCT_122_679_680_681
(Allegato_DOC_010)_STRALCIO_NCT_89_90_91
(Allegato_DOC_011)_FG_299
(Allegato_DOC_012)_FG_74
(Allegato_DOC_013)_FG_75
(Allegato_DOC_014)_FOTOGRAMM_89_90_91
(Allegato_DOC_015)_FOTOGRAMM_FG_74
(Allegato_DOC_016)_FOTOGRAMM_60_322
(Allegato_DOC_017)_FOTOGRAMM_FG_299

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725 49ec63d380d48

(Allegato_DOC_018)_FOTOGRAMM_122_679_680_681
(Allegato_DOC_019)_FOTOGRAMM_1368
(Allegato_DOC_020)_VERB_1_ACCESSO
(Allegato_DOC_021)_VERB_2_ACCESSO
(Allegato_DOC_022)_VERB_3_ACCESSO
(Allegato_DOC_023)_RICH_CIVICI_LADIS
(Allegato_DOC_024)_RICH_CDU_LADIS
(Allegato_DOC_025)_RICH_CIVICI_CERVET
(Allegato_DOC_026)_RICH_CDU_CERVET
(Allegato_DOC_027)_RICH_ACC_ATTI_CERVET
(Allegato_DOC_028)_RICH_AEROF_SARANISTRI
(Allegato_DOC_029)_RICH_ACC_FORZ_CARABIN
(Allegato_DOC_030)_VERBB_ACC_FORZ_CARABIN
(Allegato_DOC_031)_RM_RICH_AGIB
(Allegato_DOC_032)_RM_RICH_CONCESS
(Allegato_DOC_033)_RM_RICH_CONDONI
(Allegato_DOC_034)_RICH_PROROGA_TRIB
(Allegato_DOC_035)_RIGETTO_RICH_PRORO
(Allegato_DOC_036)_RIGETTO_RICH_PRORO
(Allegato_DOC_037)_OMI_CERVET_E3
(Allegato_DOC_038)_OMI_CERVET_E4
(Allegato_DOC_039)_OMI_LAZIO_TERRENI
(Allegato_DOC_040)_vs_IPOTEC_ELEN_SINTET
(Allegato_DOC_041)_vs_IPOTEC_SERV_REG_LAZIO
(Allegato_DOC_042)_vs_IPOTEC_PREC_PAGAM_E_249_695_47
(Allegato_DOC_043)_vs_IPOTEC_INTERESSI_MORA
(Allegato_DOC_044)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_045)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_046)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_047)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_048)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_049)_vs_IPOTEC_PRON_su_APPELLO
(Allegato_DOC_050)_cf_USI_CIVICI_LADISP_da_INTERNET
(Allegato_DOC_051)_vs_IPOTEC_INTERESSI_MORA
(Allegato_DOC_052)_vs_ISCRIZ_IPOTEC
(Allegato_DOC_053)_vs_ISCRIZ_IPOTEC_CONTRO
(Allegato_DOC_054)1_FABBRICATI_LOTTO_di_PROGETTO
(Allegato_DOC_055)2_FABBR_SU_PART_60
(Allegato_DOC_056)_3_FABB_P_TERRA
(Allegato_DOC_057)_4_FABB_P_PRIMO_ABITAZ
(Allegato_DOC_058)_5_PORCILAIA_GARAGE
(Allegato_DOC_059)_6_FORNO_LAVAT
(Allegato_DOC_060)_7_FABB_SEZIONI
(Allegato_DOC_061)_8_foto_google_ABUSO_ULIVETO_FABBR
(Allegato_DOC_062)_CERT_NOTAR
(Allegato_DOC_063)_[redacted] G rilievo via di Ceri 43
(Allegato_DOC_064)_P1368_ABITAZ_INTER_VANI_INSALUB
(Allegato_DOC_065)_P1368_ABITAZ_INTER_VANI_SANIFICATI
(Allegato_DOC_066)_P1368_ESTERNE_CASALE
(Allegato_DOC_067)_P1368_FORNO
(Allegato_DOC_068)_P1368_INTER_CANT_SOTTOSC
(Allegato_DOC_069)_P1368_INTER_MAGAZZ_APERTO

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa9225444d69497254 9ec63d380d48

(Allegato_DOC_070)_P1368_LAVAT_ABBEVERAT
(Allegato_DOC_071)_P1368_MAGAZZ_GARAGE
(Allegato_DOC_072)_P1368_PORCILAIA
(Allegato_DOC_073)_P1368_STALLA_INTERNE
(Allegato_DOC_074)_P91_90_89_da_AUTOSTR_SOSTA_EMERG_ABUSO_ULIVETO
(Allegato_DOC_075)_P60_da_AUTOSTR
(Allegato_DOC_076)_P89_da_v.SORGENTE_PRESA_IRRIGUA_CONS
(Allegato_DOC_077)_P91_90_89_da_AUTOSTR_SOSTA_EMERG_ABUSO_MANUF
(Allegato_DOC_078)_P679_680_681_da_AUTOSTR
(Allegato_DOC_079)_p679_680_681_da_v_CASALE_dei_VENTI
(Allegato_DOC_080)_STRALCIO PTPR tavola B
(Allegato_DOC_081)_SENT_CRT_APPELLO_RM
(Allegato_DOC_082)_20220522_INV_NOTIF_x_NOTE_CRIT_C_G
(Allegato_DOC_083)_20220522_INV_NOTIF_x_NOTE_CRIT_TRIBUNALE
(Allegato_DOC_084)_20220522_INV_NOTIF_x_NOTE_CRIT_ST_avv_PADRONI
(Allegato_DOC_085)_20220607_RICEZ_NOTE_CRIT_avv_PADRONI
(Allegato_DOC_086)_20220607_avv_PADRONI_[redacted]_OSSERV_alla_perizia_di_stima

(Allegato_ DOC _087)_cdu_us_civ_cerv
(Allegato_ DOC _088)_negat_atti_cerv
(Allegato_ DOC _089)_cf_cdu_ladisp
(Allegato_ DOC _090)_negat_atti_rm

(Allegato_ DOC _091)_negat_atti_rm
(Allegato_ DOC _092)_32259845s

(Allegato_ DOC _093)_9813281s.

(Allegato_ DOC _094)_mail_inv_CTU_CG

(Allegato_ DOC _095)_RINVIO_29083654s
(Allegato_ DOC _096)_ELAB_PLANIM_LIBRETTO
(Allegato_ DOC _097)_SUB_501_VISUR_PLANIM
(Allegato_ DOC _098)_SUB_502_VISUR_PLANIM
(Allegato_ DOC _099)_SUB_503_VISUR_PLANIM
(Allegato_ DOC _0100)_SUB_504_VISUR_PLANIM

Firmato Da: GIUSTI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28eaa922544d6949725549ec63d380d48