

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G. 235/2017: G.E. - Illustrissimo Signor Presidente Dott. Francesco Vigorito
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Udienza del 10-12-2018 ore 11:30.

Intervenuto: [REDACTED]

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA

La S.V. Illustrissima all'udienza del 12-07-2018 ha nominato consulente tecnico di ufficio, per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco con studio in Cerveteri Via Cretana, n.12, in sostituzione del Gcom. Alberto Conti (rinunciataro dell'incarico).

Il sottoscritto esperto estimatore in data 18-07-2018, come per legge a mezzo sistema telematico prestava giuramento in qualità di esperto estimatore.
Al conferimento dell'incarico sono stati posti seguenti quesiti.

I quesiti posti sono:

1. **verifichi**. Prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.2° 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 idonei;
predisponga , sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, 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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuto nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in



- pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) 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;
4. **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;
 5. **indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 6. **indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 7. **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 8. **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 9. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda; in caso contrario alla stima, dell'intero 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;
 10. **accerti**, se l'immobile è libero o occupato: **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultano 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;
 11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



12. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 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, inoltre, che l'esperto:

- a. **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b. **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c. **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'immissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d. **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'immissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e. **alleghi**, alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



- f. **alleghi**, alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g. **segnali**; tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h. **provveda**; a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

OPERAZIONI PERITALI

Premesso:

- che in data 02-08-2018 presso l'agenzia delle Entrate di Civitavecchia settore catasto si richiedevano e ritiravano i seguenti documenti:
Estratto di mappa;
Planimetria catastale;
Visura. **Allegato "A"**
- che in data 04-09-2018 come testimonia l'allegato verbale, si sono svolte le operazioni peritali alla presenza del custode nominato Notaio Dott.ssa Alessandra Gasparini, nonché, l'Amministratore Unico legale della Soc. eseguita sig. [REDACTED] **Allegato "B"**
- che in data 14-10-2018 a mezzo sistema telematico previo pagamento dei diritti di segreteria si inoltrava al Comune di Civitavecchia ufficio Urbanistica, richiesta accesso agli atti per visionare il seguente titolo Urbanistico rilasciato a:
Soc. [REDACTED] - Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] **Allegato "C"**
- che in data 06-11-2018 il Comune di Civitavecchia a mezzo PEC, mi invitava presentarmi presso l'ufficio Archivio al fine di avere notizie circa l'esito della ricerca della documentazione richiesta. **Allegato "D"**
- che in data 09-11-2018 mi recavo presso l'ufficio Archivio del Comune di Civitavecchia al fine di poter visionare ed estrarre copie del progetto richiesto, venendo a conoscenza che il fascicolo non era presente negli Archivi.
- Con il funzionario incaricato si stabiliva di continuare le ricerche concordando un ulteriore incontro per il 13-11-2018 al fine di acquisire eventuali copie di quanto richiesto o eventualmente la certificazione attestante che il fascicolo non era reperibile.
- In data 16-11-2018 il Comune di Civitavecchia mi comunicava irreperibilità del fascicolo richiesto **Allegato "E"**, pertanto il sottoscritto effettuerà il controllo urbanistico dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale in atti.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Gianfranco Fè eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti nell'udienza del 12-07-2018.



Risposta al Quesito n° 1.

E' stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili:

Locale negozio sito in Civitavecchia con accesso da viale Alcide De Gasperi, nonché, da viale Lazio

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

- Foglio 26 - particella 768 - sub 22 - zona censuaria 3 - Cat C/1 - Classe 5 - Consistenza mq 125 - R.C. € 2.336,97 - Piano 1 (negozio); Allegato "A"

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Società [redacted] **con sede legale in** [redacted]
C.F. [redacted] **proprietà per 1/1.**

Iscrizione N. 5114/728 del 19/06/2012 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in notar [redacted] de [redacted] rep. n. [redacted]

A favore: di [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted] - Piazza [redacted])

Contro: [redacted] con sede in [redacted]

- Mutuo di euro [redacted] durata [redacted] anni, ipoteca di euro [redacted] - gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Iscrizione N. [redacted] del [redacted] ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del [redacted] rep. n. [redacted]

A favore: di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted] - Via [redacted])

Contro: [redacted] con sede in [redacted]

- Capitale euro [redacted] ipoteca di euro [redacted] - gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Iscrizione N. [redacted] del [redacted] ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del [redacted] rep. n. [redacted]

A favore: di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted] - Via [redacted])

Contro: [redacted] con sede in [redacted]

- Capitale euro [redacted] ipoteca di euro [redacted] - gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Trascrizione N. [redacted] del [redacted] nascente da verbale di pignoramento immobiliare n. [redacted] del [redacted] - Ufficio Giudiziario Corte d'Appello di Roma.



A favore: di [REDACTED]
Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.

Proprietà:

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla Società esecutata [REDACTED] per atto di acquisto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED] - Racc. [REDACTED], Registrato a Civitavecchia il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] - Trascritto a Civitavecchia il [REDACTED] nn [REDACTED] / [REDACTED]. Allegato "F"

Risposta al Quesito n° 2.

L'accesso al negozio "locale commerciale" avviene da entrambe i viali denominati "Alcide De Gasperi e viale Lazio e gli stessi non sono contraddistinti dal numero civico. Ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane. Facente parte di un centro commerciale (fabbricato composto da n. 2 piani fuori terra "rialzato" e primo in cui insistono locali commerciali e al piano seminterrato insistono i locali magazzini. L'intero centro commerciale risulta edificato negli anni 1988-1992. Il locale è accessibile tramite scale in muratura, nonché, da n. 2 scale mobili e da n. 2 ascensori (attualmente non funzionanti).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era così composta:

E' costituito da un locale negozio e un locale servizi (bagno e antibagno), altezza interna è pari a mt 4.10.

La pavimentazione è in monocottura di color grigio 33x33.

Le pareti interne e il soffitto risultano intonacate e tinteggiate di color bianco.

Il negozio è dotato di ampie aperture, protette da serrande in ferro (parte grigliate e parte chiuse), e privo di serramenti interni e privo di impianto elettrico sottostraccia, ma è esistente un impianto esterno a canalina non funzionante e privo di impianto di riscaldamento.

Internamente (come si evince dalla documentazione fotografica) il locale è utilizzato come deposito di merci varie.

Sul soffitto del locale sono presenti macchie di acqua meteorica provenienti dal sovrastante terrazzo condominiale.

Il locale ha bisogno di interventi manutentivi ordinari e straordinari, così come tutto il complesso strutturale.

Nel complesso, il locale si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Allegato "G"

La zona è asservita da beni di prima necessità nelle vicinanze troviamo, il Centro Commerciale denominato "La Scaglia", fermata mezzi pubblici, dista circa quattro chilometri dal casello autostradale di Civitavecchia Sud "Autostrada A/12 - Roma - Civitavecchia" ed a circa due chilometri dalla stazione ferroviaria della tratta (Roma - Civitavecchia-Pisa).

A tre chilometri è ubicato il porto crocieristico di Civitavecchia "Molo Vespucci".

A circa cinquanta chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale "Leonardo Da Vinci".

Il tutto per una superficie commerciale di mq 124,93 netti e mq 137 lordi.

Risposta al Quesito n° 3.



La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono, l'individuazione del bene.
I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al Quesito n° 4.

L'immobile è regolarmente accatastato e la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro;

Risposta al Quesito n° 5.

Nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia l'unità immobiliare è compresa in zona Urbanistica; D.M. del 27-04-1965 n° 1976 - P.R.G. Piano di Zona Campo dell'Oro - C2 "Centro Quartiere Secondario.

L'area dove ricade l'immobile non è soggetta a vincolo. Allegato "H"

Risposta al Quesito n° 6.

L'intero immobile che costituisce il condominio denominato "Centro Commerciale condominio Campo dell'Oro" ove è ricompreso l'immobile esecutato, è stato realizzato tra gli anni 1988-1992 del secolo scorso con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. [redacted] del [redacted] rilasciata a [redacted]
- I lavori furono iniziati in data [redacted] e furono terminati in data [redacted]

Come evidenziato in premessa non è stato possibile reperire copie del titolo e del progetto esecutivo, pertanto il raffronto dello stato dei luoghi è stato effettuato con la planimetria catastale in atti.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode nominato si è potuto appurare che il negozio è perfettamente corrispondente alla planimetria catastale indicata nell' apposito Allegato "A"

RISULTA RILASCIATO IL "CERTIFICATO DI AGITABILITA'". N. 8/92

Risposta al Quesito n. 7.

Non risultano

Risposta al Quesito n° 8.

La tipologia, l'occupazione e la collocazione dell' immobile consente la vendita in unico lotto.

Risposta al Quesito n° 9.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è pignorato per la quota 1/1 di proprietà della [redacted]

L'immobile non è divisibile.

Risposta al Quesito n° 10.



L'immobile pignorato risulta detenuto dalla Società esecutata, non risultano stipulati contratti d'affitto.

Risposta al Quesito n° 11.

L'ipotesi non sussiste.

Risposta al Quesito n° 12.

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.

L'immobile è normato dal regolamento condominiale.

È costituito condominio, denominato "Centro Commerciale condominio Campo dell'Oro, attualmente amministrato dalla Dott.ssa [REDACTED]

Di seguito le spese condominiali relative all'immobile pignorato che non risultano saldate;

Vedi prospetto allegato. Allegato "I"

L'area dove ricade l'immobile non è soggetta alcun tipo di vincolo urbanistico come già descritto al quesito 5.

Risposta al Quesito n° 13.

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

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi dei locali commerciali sono in una fase stabile, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra 1.600,00 €/mq e 2.000,00 discostandosi di qualche centinaia di euro dalle Quotazioni Immobiliari OMI, che si attestano tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 2.000,00. Allegato "L"

Ai fini del calcolo del valore dell'immobile commerciale, tenuto conto delle caratteristiche, dello stato manutentivo dell'immobile esecutato, nonché dell'intero stabile, viene preso in considerazione il valore medio di mercato, ovvero, (€ 1.600,00 + € 2.000,00 "valori di mercato": 2 = €/mq 1.800,00 (valore di mercato).

"STIMA DI MERCATO".

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

Il bene è una porzione di stabile con più unità commerciali (negozi – magazzini);

- lo stabile principale è ubicato tra viale Lazio e viale Alcide De Gasperi; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane



- La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale e commerciale.
L'intero stabile in cui è ubicato l'immobile esecutato si sviluppa su 3 piani, di cui 2 fuori terra (negozi) + 1 seminterrato (magazzini).
- ha destinazione commerciale;
- lo stato complessivo dell'immobile è mediocre;
- l'immobile è localizzato al piano primo e vi si accede da più rampe di scale, dalle scale mobili no dagli ascensori (al momento del sopralluogo le scale mobili e gli ascensori non erano funzionanti);
- la superficie commerciale dell'immobile è di mq 124,93 netti e di mq 137,00 lordi;
- l'immobile gode di buoni affacci.

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** detenuto dalla Soc esecutata [REDACTED]
- **Proprietà:** [REDACTED] L. con sede legale in [REDACTED] C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/1.
- **Piano:** primo;
- **Stato di conservazione:** mediocre;
- **Luminosità:** molto luminoso "soleggiatura diretta";
- **Esposizione e vista:** mista;
- **Tipologia:** Commerciale;
- **Edificio:** realizzato negli anni – 90 del secolo scorso;
- **Riscaldamento:** no.

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 1.400,00 si avrà:

Mq 137,00 x €/mq 1.400,00 = € 191.800,00 (valore di mercato).
Diconsieurocentonovantunomilaottocento/00

FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

1. VENDITA UNICO LOTTO:

€ 191.800,00 (valore di mercato).
Diconsieurocentonovantunomilaottocento/00

2. DATI CATASTALI:

Locale negozio.

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

Foglio 26 - particella 768 - sub 22 – zona censuaria 3 - Cat C/1 - Classe 5 - Consistenza mq 125 - R.C. € 2.336,97 – Piano 1 (negozio); Allegato "A"

3. CONFINE:



Locale commerciale: posto al piano primo, confinante con due lati con area condominiale.

PREZZO BASE D'ASTA:

Locale commerciale: posto al piano primo, confinante con due lati con area condominiale.

Valore di mercato € 191.800,00

Diconsieurocentonovantunomilaottocento/00

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.F.U. del Comune di Civitavecchia come segue:

Foglio 26 - particella 768 - sub 22 - zona censuaria 3 - Cat C/1 - Classe 5 - Consistenza mq 125 - R.C. € 2.336,97 Piano I (negozi); Allegato "A"

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- A). Visure catastali + planimetriche;
- B). Verbale di sopralluogo;
- C). Accesso agli atti;
- D). email Comune di Civitavecchia;
- E). Certificazione Urbanistica;
- F). Atto;
- G). Foto interne ed esterne.
- II). Planimetria vincoli;
- D). Corrispondenza con amministratore e resoconto;
- L). Valori OMI.

Cerveteri, li 19-11-2018

IL C.T.U.
Geom. Fè Gianfranco

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

L'anno duemiladiciotto addì 19 del mese di novembre, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine 10 e relativi allegati contraddistinti dalla lettera "A" alla lettera "L"

IL C.T.U.
Geom. Fè Gianfranco

N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari;

Studio [REDACTED] (PROCEDENTE);

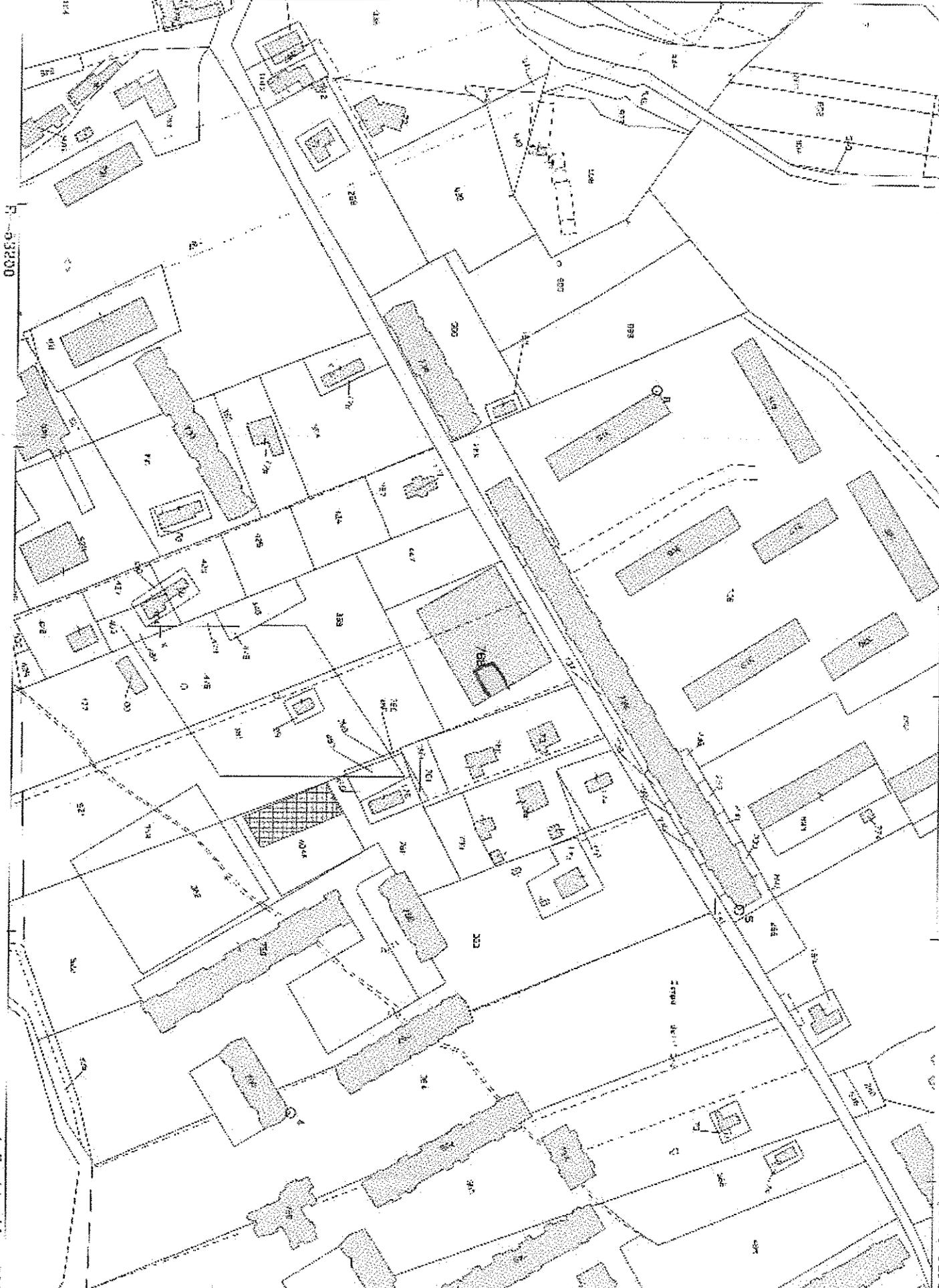
[REDACTED] (INTERVENUTO)

[REDACTED] (ESECUTATA)



ALLEGATO "A"





F. 03800

I Particella: 788

Comune: CIVITAVECCHIA
Foglio: 26

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartace: 631 000 x 378 000 metri

2-Ago 2015 9.3.6
Prot. n. T85003/2015

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastrali - Direttore SALVATORE MESSINECI
Firmato Da: FE GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f5d792d6fad3f174fd993ed18d550d3
119. Let. 0.50 CUBO



MODULARIO
F. 02/1987



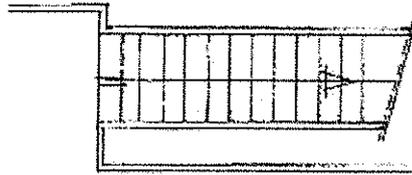
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CELI)

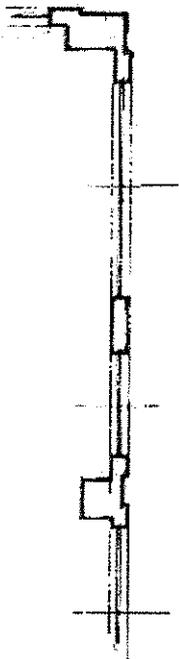
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CIVITAVECCHIA via ALCIDE DE GASPERI CIV. S. M. C.

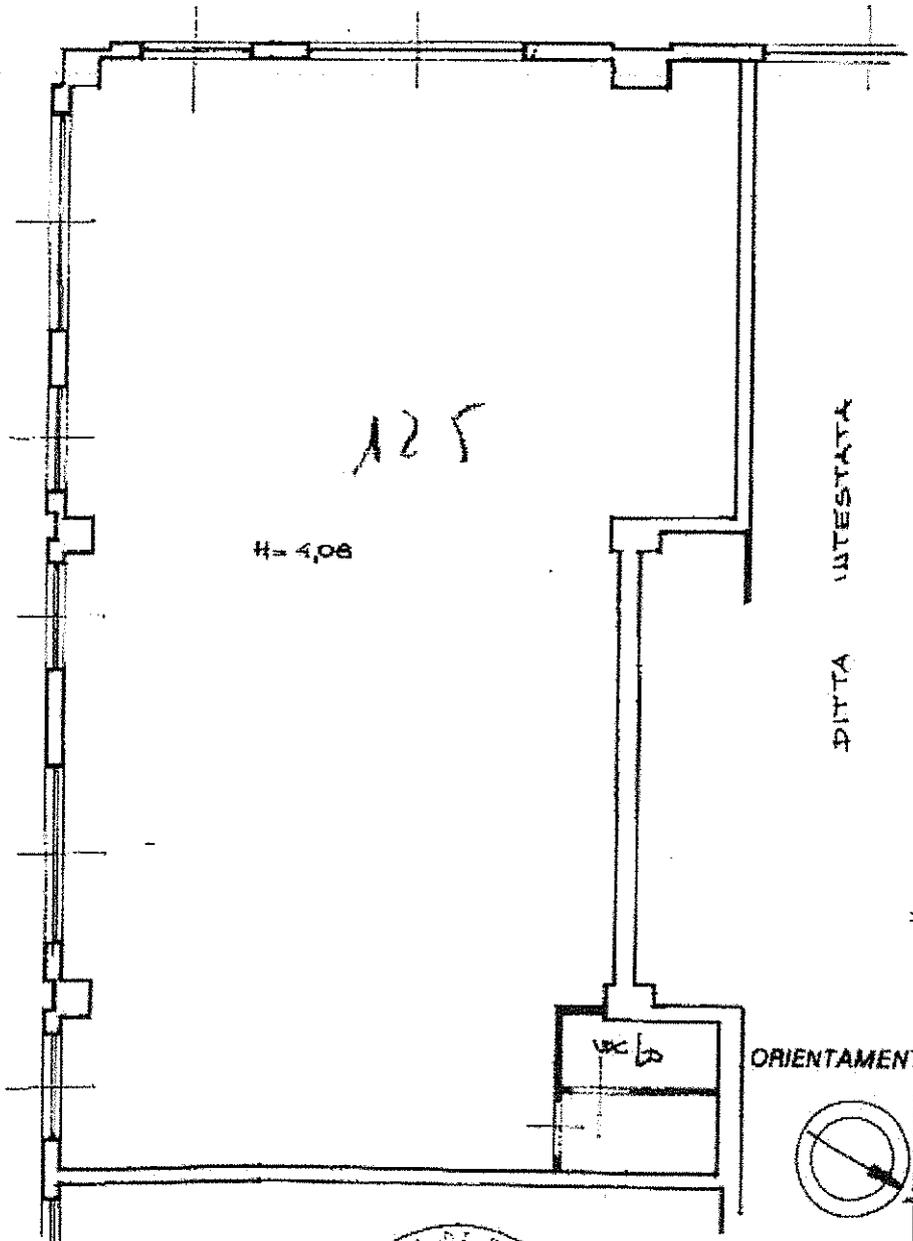
LOCALE COMMERCIALE
AL PIANO PRIMO



PASSAGGIO COMUNE



PASSAGGIO COMUNE



PIAZZA INTESATA

ORIENTAMENTO

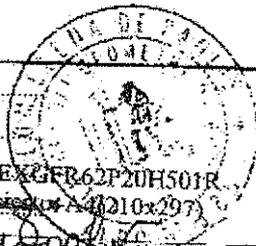


SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Nome planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
DE PAOLIS ELENA

RISERVATO ALL'UFFICIO



Data presentazione: 17/06/1998 - Data: 02/08/2018 - n. T41788 - Richiedente: FEXGFR62P20H501R
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

data 18-08-98 Firma *[Signature]*

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/08/2018 - Comune di CIVITAVECCHIA (C773) - < Foglio: 26 - Particella: 768 - Subalterno: 22 >
Firma Da: FE GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f5d792d6fad3f174f963ed18d550d3





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/08/2018

Data: 02/08/2018 - Ora: 09.01.30 Segue
Visura n. T34791 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773)
Provincia di ROMA
Catasto fabbricati
Foglio: 26 Particella: 768 Sub.: 22

INTESTATO
[Redacted] con sede in [Redacted] () Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Metro	Caratteria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1	Urbana	26	768	22	Zona Cens. 3	C/A	5	125 m ²	Totale: 122 m ²	Euro 2.336,97	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura del dat di superficie.

Indirizzo: VIALE ALCIDE DE GASPERI piano: I;
 Notifica: 15659/1998
 Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita: 7453 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	26	768	22	Zona Cens. 3	C/A	5	125 m ²	Totale: 122 m ²	Euro 2.336,97 L. 4.525.000	COSTITUZIONE del [Redacted] in atti del [Redacted] in [Redacted] VP.TA. [Redacted] (n. Z00080.1/1998)

Indirizzo: VIALE ALCIDE DE GASPERI piano: I;
 Notifica: 15659/1998
 Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita: 7453 Mod.58

Situazione degli intestati dal 17/06/1998

DATI ANAGRAFICI
 [Redacted] con sede in [Redacted] in altri atti [Redacted] in [Redacted] VP.TA. [Redacted] (n. Z00080.1/1998)
 CODICE FISCALE [Redacted] (n. Z00080.1/1998)
 DIRITTI E ONERI REALI
 () Proprietà fino al 29/12/1990
 () Proprietà [Redacted] (n. Z00080.1/1998)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/08/2018

Situazione degli intestati dal 29/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<p>con sede in [REDACTED]</p> <p>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1990 protocollo n. [REDACTED]</p> <p>CIVITAVECCHIA, Registrazione: AP Sede: CIVITAVECCHIA, n. [REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Renovatio a [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>ATTO DI VENDITA n. [REDACTED]</p>	<p>(1) Proprietà per [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ALLEGATO "B"



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2017 RGE

G.E. Dott. Francesco VIGORITO

Custode Notaio Alessandra GASPARINI

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

VERBALE DI ACCESSO INIZIALE

Oggi quattro settembre duemiladiciotto alle ore 9,40 in
Civitavecchia

Io sottoscritto Notaio Alessandra GASPARINI nella qualità di custode giudiziario,
come da ordinanza del G.E. emessa in data 18 febbraio 2018 nella procedura
esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto estimatore
Geom. Gianfranco FE'

mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Civitavecchia, Via Alcide De
Gasperi s.n.c.

al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

E' presente l'Amministratore Unico e legale rappresentante [REDACTED]

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:



- circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:
- il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;
- l'esecutato è divenuto “mero detentore” dell'immobile pignorato;
- al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
- la parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art.569 c.p.c. per il giorno 10 dicembre 2018 alle ore 11,30 presso il Tribunale di Civitavecchia per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita.

TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- E' ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art.495 c.p.c, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti, i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione, al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;

il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art.624 bis c.p.c.

GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, l'Amministratore Unico dichiara che lo stesso attualmente si trova:

Nel possesso del debitore esecutato



Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgenze manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

- l'immobile fa parte di un centro commerciale in stato di degrado ed abbandono, non essendo fermi, attivi in esecuzione, tranne che al primo terzo. L'immobile stesso viveva quasi in lo stato di abbandono ed in disordine.

Inoltre, ho ammonito l'Amministratore Unico del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero ulteriormente peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che si chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso.

DOCUMENTAZIONE FORNITA

L'esecutato sig consegnata
all'Esperto Estimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.) e l'atto di pre verifica.

DICHIARAZIONI DEL DEBITORE/OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:
l'immobile pignorato è parte/non è parte di un condominio.
In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato
Condominio Centro Commerciale Campi dell'Orto
Che l'amministratore è il sig abate nominato dal Tribunale
recapito telefonico

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad Euro un per qu est o di cento e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.



ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al Perito estimatore, che l'immobile, ~~apparentemente, si~~ non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita ~~non~~ necessita di interventi di urgente manutenzione *adeguando le*

coperture e gli infissi e impianti, ed è in
stato di degrado con spesso meglio specificato



MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI
POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato l'Amministratore Unico che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode.

Si dá atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

rilievi e fotografie

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

[Redacted signature area]

Il presente verbale viene chiuso alle ore *10,15* e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data *06/09/2018*

Firma
L'Esecutato
[Redacted signature]
L'Esperto Stimatore
[Signature]





Il custode



ALLEGATO "C"



17/10/2018

https://webmail.pec.it/layou/origin/html/printMsg.html?_v_=v4r2b26.20181017_0900&contid=&folder=SU5CT1gu5W52aWF0YQ==...

Da "gianfranco.fe" <gianfranco.fe@geopec.it>

A "comune.civitavecchia@legalmail.it" <comune.civitavecchia@legalmail.it>

Data mercoledì 17 ottobre 2018 - 16:23

Istanza accesso agli atti - Incarico Tribunale Civitavecchia

Il Geom. Fè Gianfranco alle ore 16:18 del 17-10-2018 ha scritto:

Buonasera,

In allegato vi trasmetto richiesta accesso agli per incarico ricevuto dal Tribunale di Civitavecchia (istanza - Versamento - incarico - Fotocopia documento).

Grazie.

Geom. Fè Gianfranco.

Allegato(i)

Untitled_17102018_160952.pdf (5740 Kb)



17/10/2018

CONSEGNA: Istanza accesso agli atti - Incarico Tribunale Civitavecchia

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>

A "gianfranco.fe@geopec.it" <gianfranco.fe@geopec.it>

Data mercoledì 17 ottobre 2018 - 16:24

CONSEGNA: Istanza accesso agli atti - Incarico Tribunale Civitavecchia

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/10/2018 alle ore 16:24:16 (+0200) il messaggio "Istanza accesso agli atti - Incarico Tribunale Civitavecchia" proveniente da "gianfranco.fe@geopec.it" ed indirizzato a "comune.civitavecchia@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec288.20181017162341.02314.54.1.62@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Istanza accesso agli atti - Incarico Tribunale Civitavecchia" sent by "gianfranco.fe@geopec.it", on 17/10/2018 at 16:24:16 (+0200) and addressed to "comune.civitavecchia@legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec288.20181017162341.02314.54.1.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

postacert.eml (7874 Kb)

dati-cert.xml (1 Kb)

smime.p7s (7 Kb)

Firmato Da: FE GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f5d792d6fad3f174d963ed18d550d3

(da presentarsi in carta semplice ed in duplice copia)

AI COMUNE DI CIVITAVECCHIA
Piazzale Guglielmotti n. 7
00053 Civitavecchia

Al Dirigente del Servizio Gestione
del Territorio

Oggetto: **ISTANZA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI** (1)

(D.Lgs n° 267/00 – Legge n° 241/90 e s.m.i. DPR n° 184/06 e Regolamento comunale sul diritto di accesso:

INFORMALE

FORMALE

(da sottoscrivere alla presenza dell'addetto al ricevimento dell'istanza o da presentare già sottoscritta unitamente alla copia del documento d'identità indicato nell'istanza stessa)

Si rende noto che ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 184/06, per la richiesta formale dovrà essere inviata comunicazione e copia della richiesta a eventuali controinteressati.

Il sottoscritto GEON. FE GIANFRANCO

nato a ROMA Prov. (RM) il 20.09.1962

residente a CERETERA Prov. (RM) in via CERETANA 12 (STUDIO)

Documento di identità C.I. n° R
n° AY 2204430

Rilasciato a CERETERA il 04.07.2014

in qualità di:

proprietario confinante affittuario

amministratore in rappresentanza della società _____

portatore di interessi diffusi per conto di _____

delegato del / della _____

(in tal caso necessita allegare atto di delega con sottoscrizione del delegante ai sensi del DPR n. 445/2000)

altro C.T.U. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

CHIEDE

ai sensi dell'art. 24, comma 2°, della L. n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, di

prendere visione degli atti

esaminare gli atti ed estrarre copia in carta libera

esaminare gli atti ed estrarre copia conforme all'originale (in marca da bollo)

(indicare i documenti oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentono l'individuazione)

inerenti al procedimento amministrativo relativo a PERIZIA TRIBUNALE - RICHIESTA
DA G.F.



(Dati obbligatori da indicare ai fini della ricerca degli atti richiesti):

intestatario della concessione edilizia

n. concessione edilizia

anno di costruzione

Espongono di seguito, le motivazioni della presente richiesta, in modo da comprovare la propria legittimazione e la sussistenza del proprio interesse ad esercitare il diritto di accesso:

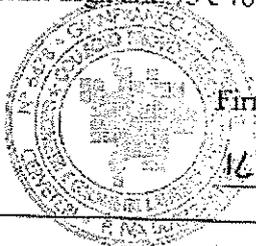
FRANCESCO TRIBUNDE (CASA IN RILIEVO NELLA VIA PRATICA)

Allega, allo scopo, la seguente documentazione:

- 1) FRANCESCO TRIBUNDE
- 2) DOC. IDENTITÀ
- 3) VERBALE DI RICERCA EURO 20.00 DEL 17.10.2018

Il / La sottoscritto dichiara di essere consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e della decadenza dei benefici eventualmente acquisiti (ai sensi degli artt. 75 e 76 del DPR 445 del 28.12.2000)

Civitavecchia 17.10.2018



Firma del richiedente (leggibile)

IL C.T.U. GEOM. FE. GIANFRANCO

(N.B. La mancata completezza dei dati richiesti determina l'impossibilità di avviare il procedimento di accesso)

(1) Il presente modulo ha validità di autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 dei dati e fatti riportati.

Il presente modulo è scaricabile da internet all'indirizzo <http://www.comune.civitavecchia.rm.it> nell'Area Modulistica Comunale

Allegati:

- All. "B": Modalità di pagamento per Diritti di Ricerca - (Delibera Commissario Straordinario n. 10 del 30.01.2014). Versamento su c/c n. 50874007 intestato a "Tesoreria Comune di Civitavecchia" alla voce "Diritti di ricerca"

Parte riservata all'ufficio

(ricevuta di presentazione) Si accoglie l'istanza di _____ qui presentata il: _____, la quale viene protocollata al n. _____

Pagamento diritti dovuti pari a € _____ assolto con la seguente modalità _____

Civitavecchia _____

(solo nel caso di estrazione di copia degli atti)

_____ firma del responsabile del procedimento di accesso agli atti



CONTI CORRENTI POSTALI - Rinvio di Versamento

CONTI CORRENTI POSTALI - Rinvio di Accredito

Banco Posta

Banco Posta

€ sul C/C n. 50874007 di Euro 20,00

€ sul C/C n. 50874007 di Euro 20,00

IMPORTO IN LETTERE
INTERESTATO A
ventisei euro/00
TESORERIA COMUNE DI CIVITAVECCHIA

INTERESTATO A
ventisei euro/00

TESORERIA COMUNE DI CIVITAVECCHIA

CAUSALE
DIRITTI DI RICERCA

CAUSALE
DIRITTI DI RICERCA

ESEGUITO DA
FE GIANFRANCO

ESEGUITO DA
FE GIANFRANCO

VIA - PIAZZA
VIA CERETANA N. 12
CAP
00052
LOCALITÀ
CERVETERI

VIA - PIAZZA
VIA CERETANA N. 12
CAP
00052
LOCALITÀ
CERVETERI

BOLO DELL'UFFICIO POSTALE

BOLO DELL'UFFICIO POSTALE
centro bancoposte

IMPORTANTE: NON SCRIVERE NELLA EDNA SOTTOSTANTEI
IMPORTO IN EURO

app. idruvavivibile

123>



ALLEGATO "D"





COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Città metropolitana di Roma Capitale

Servizio 5 Edilizia e Urbanistica
Patrimonio e Demanio

Prot. n. [REDACTED]

del [REDACTED]

Geom. Fè Gianfranco
PEC: gianfranco.fe@gcopec.it

OGGETTO: Vs. istanza di accesso agli atti ex L.241/90 s.m.i.

Premesso che

- In data [REDACTED] è stata acquisita agli atti di questo Ente la richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copia prot. n. [REDACTED]
- La S.V. è invitata a rivolgersi a questo Servizio - sito al Parco della Resistenza (Viale Palmiro Togliatti) - I.D.A. Rag. [REDACTED] il martedì dalle ore 9.30-12.30 - 15.30-17.30 ed il venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 per avere notizie circa l'esito della ricerca, d'Archivio prendere eventuale visione del fascicolo edilizio richiesto ed estrarre copia della documentazione in atti.

Si comunica altresì che trascorsi trenta giorni dal ricevimento della presente senza aver provveduto a quanto sopra richiamato l'istanza dovrà intendersi archiviata.

Si rappresenta che la Sv. può richiedere informazioni e/o notizie c/o i Ns. Uffici, il martedì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 (dalle ore 15,30 alle ore 17,30 è riservato esclusivamente al ricevimento dei professionisti) ed il venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30, ubicati c/o il Parco della Resistenza - al Funzionario Amministrativo, Responsabile del Procedimento - Rag. [REDACTED], pec-mail: [REDACTED], tel. [REDACTED]

Cordiali saluti

Il Dirigente
[REDACTED]

Piazza P. Guglielmotti n. 7 - 00053 Civitavecchia
Tel. 0766590342 - e-mail [REDACTED]
PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582



ALLEGATO "E"





COMUNE DI CIVITAVECCHIA

Città metropolitana di Roma Capitale

Servizio 5 Edilizia e Urbanistica
Patrimonio e Demanio

Prot. n. [REDACTED]

del [REDACTED]

Geom. Gianfranco Fè

PEC: gianfranco.fe@geopec.it

OGGETTO: Vs. istanza di accesso agli atti ex L.241/90 s.m.i. - fascicolo edilizio [REDACTED]
[REDACTED] - concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]

Premesso che in data 18/10/2018 è stata acquisita agli atti di questo Ente la richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copia prot. n.22276;

Effettuate le opportune ricerche d'Archivio;

Si comunica che il fascicolo edilizio edilizio [REDACTED] concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] - non è reperibile negli Archivi di questo Servizio.

Tanto ad evasione di quanto richiesto.

Si rimane a disposizione per eventuali ed opportuni chiarimenti.

Visto

- il DPR n. 184/2006 e s.m.i.;
- la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

tutto ciò premesso,

Si rappresenta altresì che la Sv. può richiedere informazioni e/o notizie c/o i Ns. Uffici, il martedì dalle ore 9,30 alle ore 10,30 (dalle ore 15,30 alle ore 17,30 è riservato esclusivamente al ricevimento dei professionisti) ed il venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30, ubicati c/o il Parco della Resistenza - rivolgendosi al Funzionario Amministrativo, - [REDACTED] pec-mail: [REDACTED] e-mail: [REDACTED] e tel. [REDACTED]

Cordiali saluti



Il Dirigente
[REDACTED]

Piazza P. Guglielmotti n. 7 - 00053 Civitavecchia
Tel. 07665903336 -- e-mail: [REDACTED]
PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582



16/11/2018

https://webmail.pec.it/layout/origin/html/printMsg.html?_v_=v4r2b26.20181115_1300&contid=&folder=SU5CT1g=&msgid=3302&bo...

Da "comune.civitavecchia@legalmail.it" <comune.civitavecchia@legalmail.it>

A "gianfranco.fe@geopec.it" <gianfranco.fe@geopec.it>

Data venerdì 16 novembre 2018 - 11:13

Prot.N.0101242/2018 - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI - COMUNICAZIONE

Allegato(i)

DatiProtocollazione.xml (2 Kb)

FE'.pdf (307 Kb)

Firmato Da: FE GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f5d792d6fad3f174fd963ed18d550d3



ALLEGATO "F"



Repertorio Notarile N. [redacted]

Raccolta N. [redacted]

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovanta, il giorno ventisette del mese di dicembre,

27 dicembre 1990

in Civitavecchia, nel mio ufficio, Corso Centocelle n.30.

Innanzi a me dott. [redacted] Notaio in Civitavecchia, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testi a cui le parti di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano.

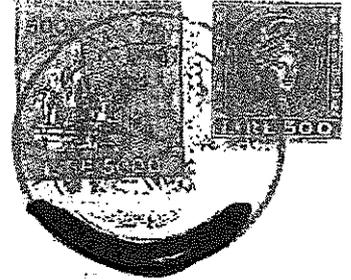
Sono presenti:

[redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] domiciliato per la carica in [redacted] via [redacted] n. [redacted] imprenditore, il quale interviene al presente atto ed agisce nella sua qualità di Amministratore Unico della soc. [redacted]

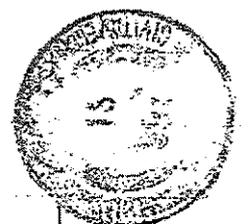
[redacted] " , iscritta al Registro delle Società del Tribunale di [redacted] al numero [redacted] con sede legale in [redacted] via [redacted]

[redacted] n. [redacted] , con capitale sociale di Lire [redacted] , interamente versato, codice fiscale [redacted] in virtù dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale e

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] , domiciliato per la carica in [redacted] via [redacted] n. [redacted] *Rivierote*



100



REGISTRO A CIVITAVECCHIA il 15 GEN. 1991

Esatte Lire *1.000.000* di cui Trascrizione Lire *1.000.000*
INVIM L.

IL DIRETTORE

il quale interviene al presente atto ed agisce nella sua qualità di Amministratore Unico della soc. [redacted]

[redacted] " , iscritta al Registro delle Società del Tribunale di Roma al numero [redacted] , con sede legale in [redacted] via [redacted] n. [redacted] , con capitale sociale di Lire [redacted] interamente versato, codice fiscale [redacted]

in virtù dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale. Le parti, della cui identità personale e qualifica io sono certo, stipulano quanto segue:

premessi

- che la soc. [redacted] con atto a mio rogito in data [redacted] rep.n. [redacted] registrato a Civitavecchia il [redacted] al n. [redacted] e con atto a rogito del notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] rep.n. [redacted] registrato a Civitavecchia il [redacted] al n. [redacted] ha acquistato un'area in Civitavecchia, loc. [redacted] , via [redacted] e viale [redacted] , della superficie di mq.3500, censita nel N.C.T. del Comune di Civitavecchia al foglio 26 particelle 449 e 521 già 359;

- che sull'area predetta la società stessa ha, in corso di costruzione, un centro commerciale in forza di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Civitavecchia il [redacted]

n. [redacted] voltate alle società venditrici; che i lavori relativi iniziarono in data [redacted]

Ciò premesso e confermato



a formare parte integrante e sostanziale del presente atto,
la soc. [redacted] vende alla soc.

[redacted] che

acquista le seguenti porzioni del fabbricato di cui sopra e
precisamente in Civitavecchia, con accesso da [redacted]

e da [redacted] via da destinare:

- locale magazzino al piano seminterrato, della superficie di
metri quadrati 112 (centododici) circa e corpo
e non a misura

confinante con proprietà della società venditrice per tutti
i lati;

- locale ad uso negozio al piano primo, della superficie di
metri quadrati 111 (centoquarantuno) circa
a corpo e non a misura

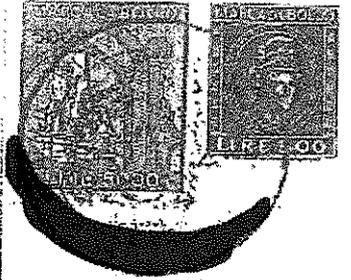
confinante con proprietà della società venditrice per tutti
i lati compreso il camminamento condominiale;

- locale ad uso ufficio al piano ^{1°} secondo della superficie di
metri quadrati cinquanta (mq. 50) circa e
corpo e non a misura

confinante con proprietà della società venditrice, compreso
il camminamento condominiale;

- locale ad uso negozio al piano terreno, della superficie di
metri quadrati centosessante (mq. 160) circa
a corpo e non a misura

confinante con proprietà della società venditrice per tutti



SPECIFICA

Carta	11'000
Scritturato	4'000
Repertorio	500
Onorato	439.924
Cassa Int.	150.076
Tassa Arch.	58.000
Copia Reg.	418.000
Copia Vol.	



i lati

Nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia gli immobili non sono censiti perché ancora in corso di ultimazione e verranno denunciati all'U.T.E. di Roma a cura e spese *della società*

venditrice, ma a nome dell' acquirente

Per identificare gli immobili venduti le parti fanno riferimento alle piante planimetriche che al presente atto si alle-

gano sotto le lettere "A" *(la pianta generale ove*

le unità vendute risultano individuate

La vendita viene fatta ed accettata con tutte le accessioni e

le pertinenze, le parti in comunione ed in condominio, nulla

escluso o riservato e con le quote, parti, enti condominiali,

diritti e riserve quali risulteranno dal regolamento di condo-

minio per la cui redazione, unitamente alle tabelle millesima-

li, deposito in atti notarili e trascrizione, la parte acqui-

rente conferisce alla società venditrice espresso mandato ir-

revocabile, gratuito e senza obbligo di rendiconto, obbligan-

dosi, la parte acquirente, ad accettare, tale regolamento per

sè, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La società venditrice, a mezzo come sopra, dichiara e garanti-

sce quanto compranduto di sua proprietà per avere realizzato

la costruzione e per averla in corso di completamento, a pro-

pria cura e spese sul terreno di cui in premessa.

I lavori dovranno essere completati a cura e spese della par-

te venditrice entro il 30 giugno 1991 in conformità al proget-



to approvato.

La società venditrice dichiara altresì che il tutto è libero da pesi, iscrizioni, trascrizioni o altri vincoli pregiudizievole, obbligandosi per la evizione e danni, come per legge e per patto espresso.

Si fa eccezione:

1) per l'atto di obbligo a mio rogito in data [redacted] rep. n. [redacted] registrato a Civitavecchia il [redacted] al n. [redacted] con il quale la società venditrice si è obbligata a trasferire al Comune di [redacted] le porzioni immobiliari descritte nella planimetria allegata all'atto medesimo;

2) per l'atto di obbligo a mio rogito in data [redacted] rep. n. [redacted] registrato a [redacted] il [redacted] al n. [redacted], mediante il quale la società venditrice si è impegnata a destinare a parcheggio pubblico ed a parcheggio privato, le aree indicate nell'atto medesimo nonché a vincolare l'area sopra descritta alla volumetria realizzata, come risulta appunto dall'atto succitato, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare per sé e propri aventi causa.

La parte alienante, a sensi dell'art.41 della legge 28/2/1985 n.47, dichiara ed assicura che, riguardo all'immobile in contratto, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui alle leggi n.1150 del 1942 e n.10 del 1977.

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi



La consegna avverrà alla data del comple-
tamento dei lavori, con la rifinitura a
regola d'arte per immobili simili a
quelli con quest'atto venduti.

Il prezzo della vendita è stato convenuto in lire

che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto e ne rila-
scia ampia quietanza, con espressa rinuncia all'ipoteca lega-
le.

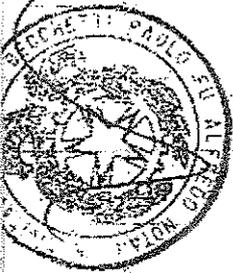
La parte venditrice dichiara che il corrispettivo della pre-
sente vendita è soggetto ad I.V.A. a carico dell'acquirente.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della
parte acquirente.

Richiesto io notaio ho redatto questo atto da me letto, con
gli allegati, alle parti che a mia domanda lo approvano e
con me lo sottoscrivono. Atto scritto a macchina da persona di
mia fiducia, ed a mano da me notaio in due fogli di cui scrit-
te pagine cinque e righe ventuno.

1) Radice: " e sostituisce:
" cartella ripetuta due
volte

2) Adde: " con bordo rosso e sotto le



Gianfranco Emesso
Palermo

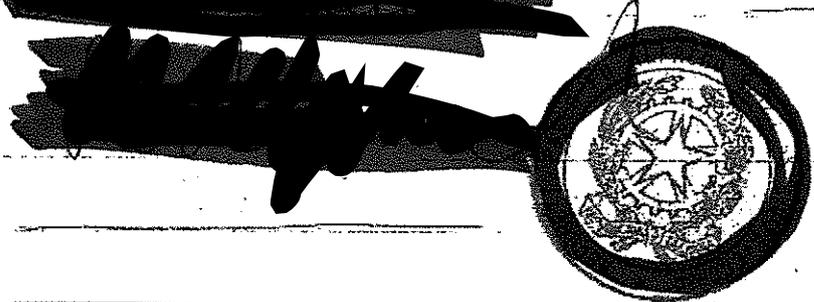
lettere "B" - "C" - "D" ed "E" (le primitive di
ciascuna delle unità, nelle quali esse
risultano individuate con bordo giallo)

3 Radia: "seconda" e sostituisce: "prima"

4 Abbe: "e di tale imposte la società
venditrice da quicquid"

Sono quattro fogli e da me notati
qui comparanti e da essi approvate

[Redacted text]



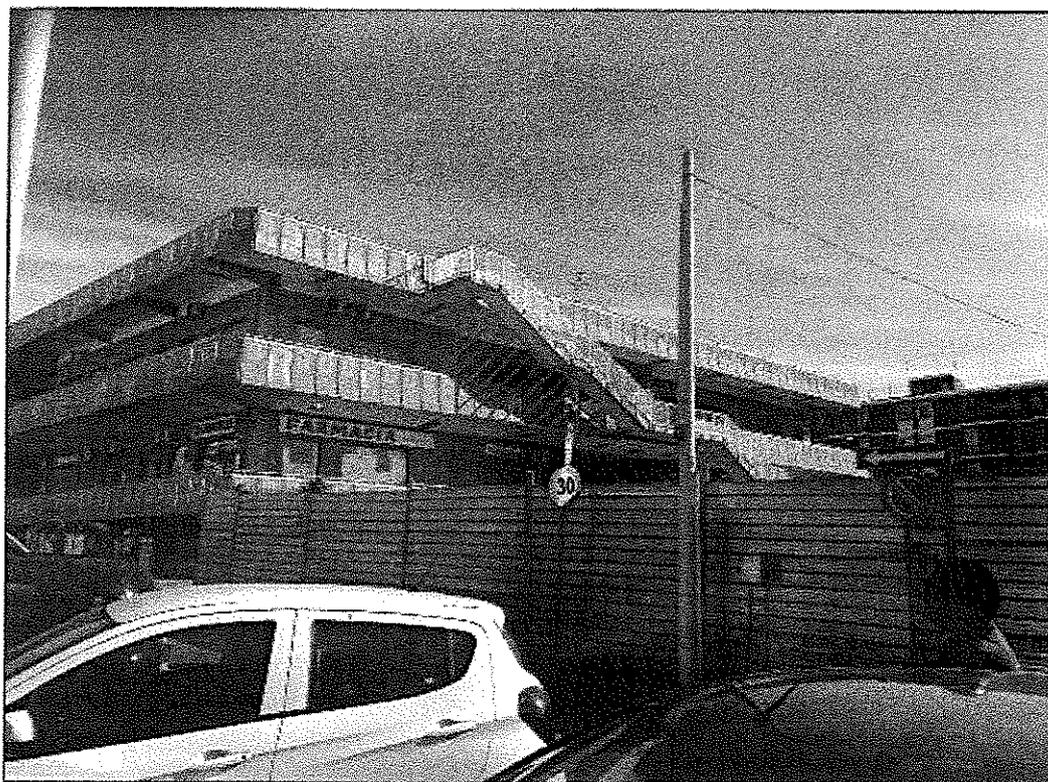
Trascelto a Civitavecchia
il 21.3.1993
no 3159/8065



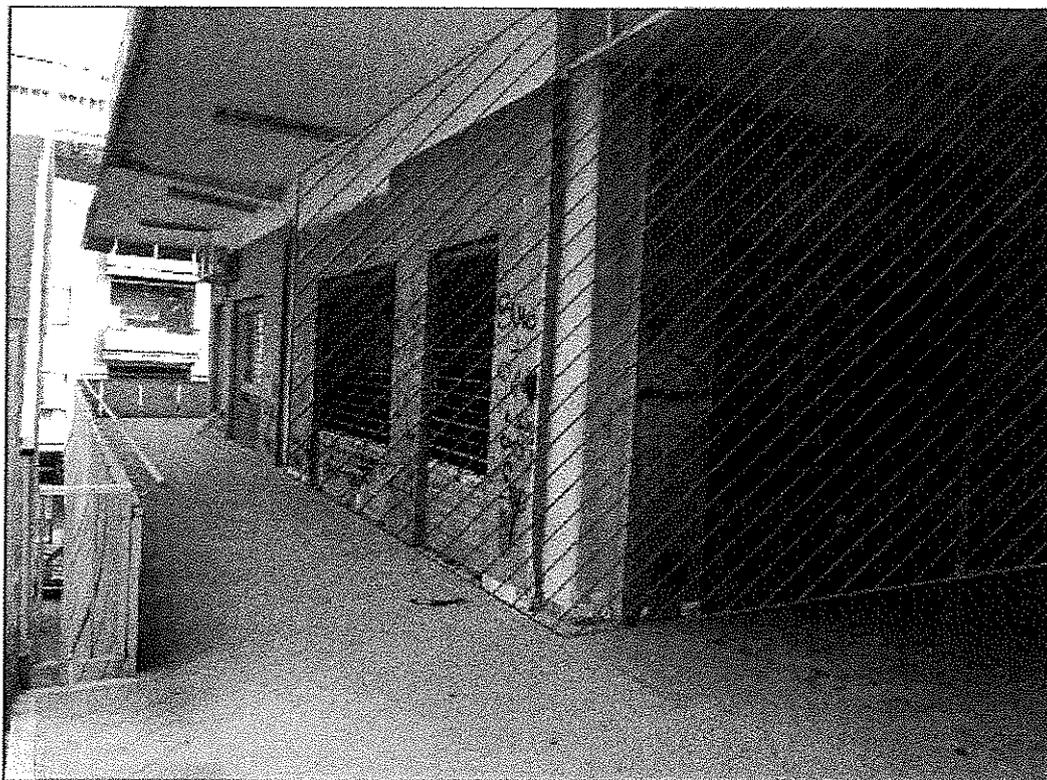
ALLEGATO "G"



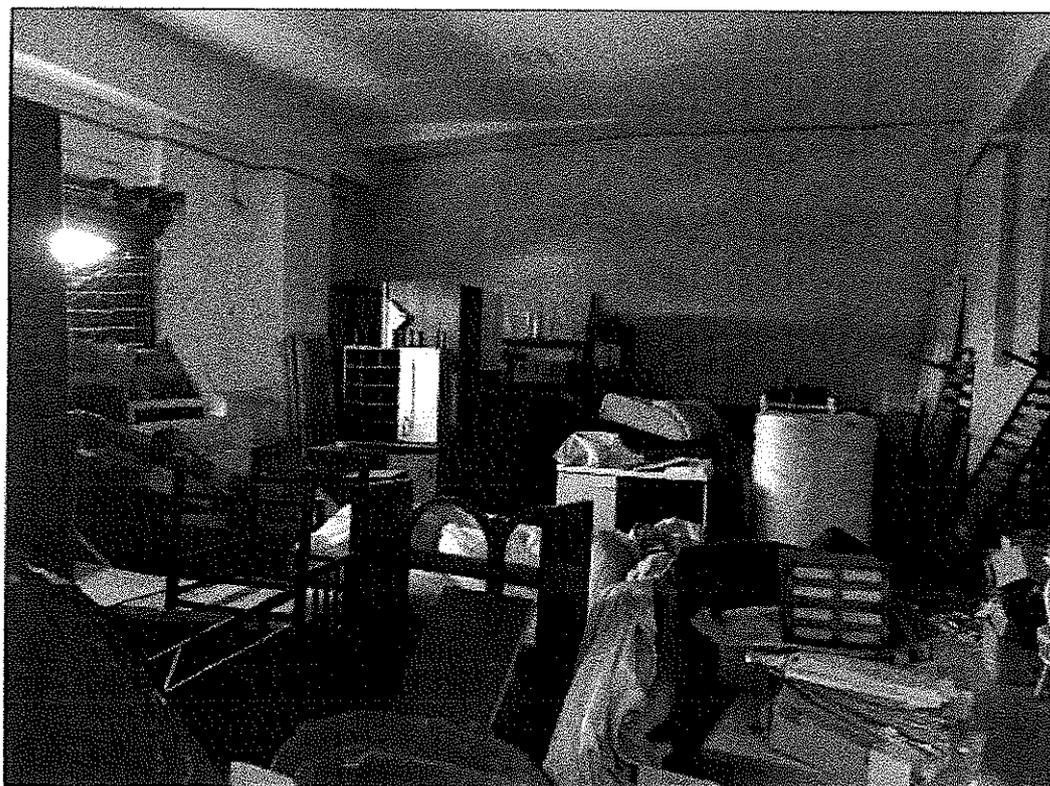
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CAUSA R.G. 235/2017



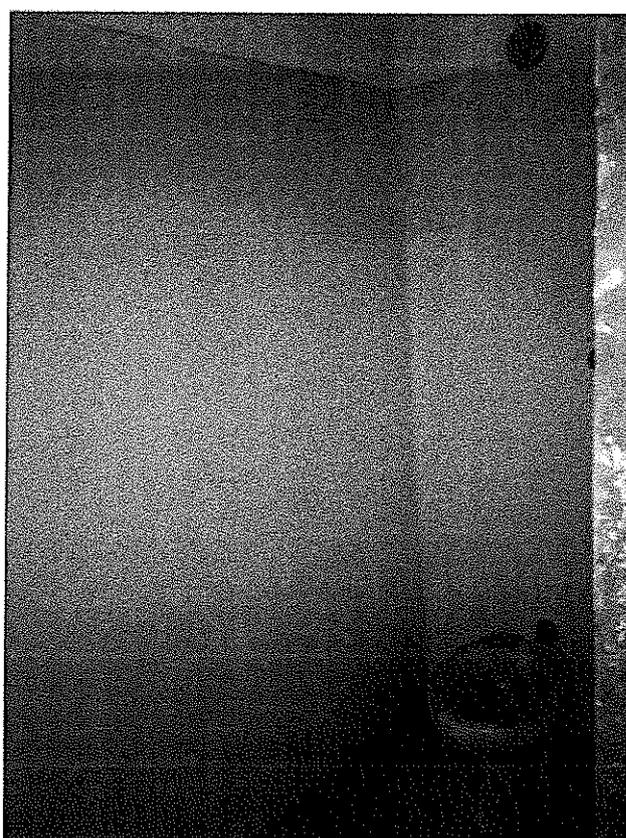
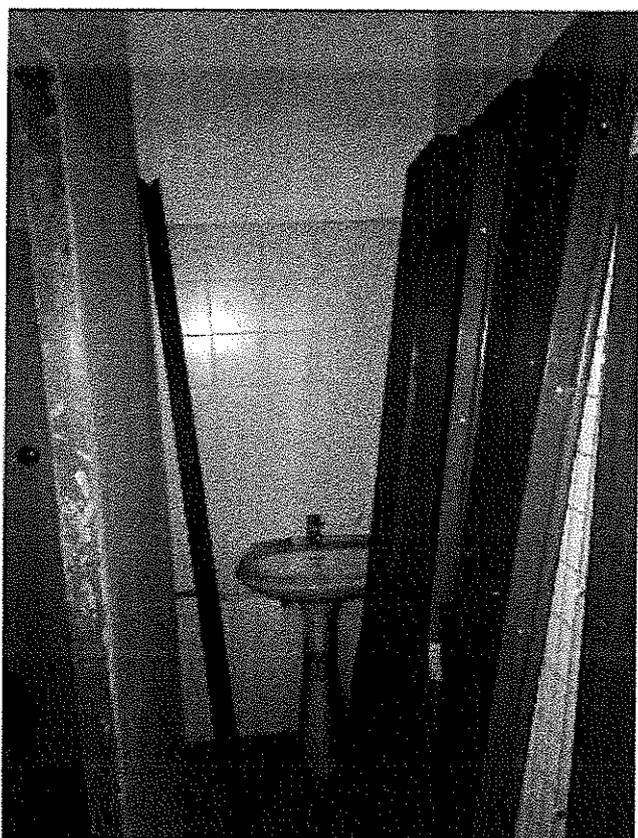
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CAUSA R.G. 235/2017



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CAUSA R.G. 235/2017

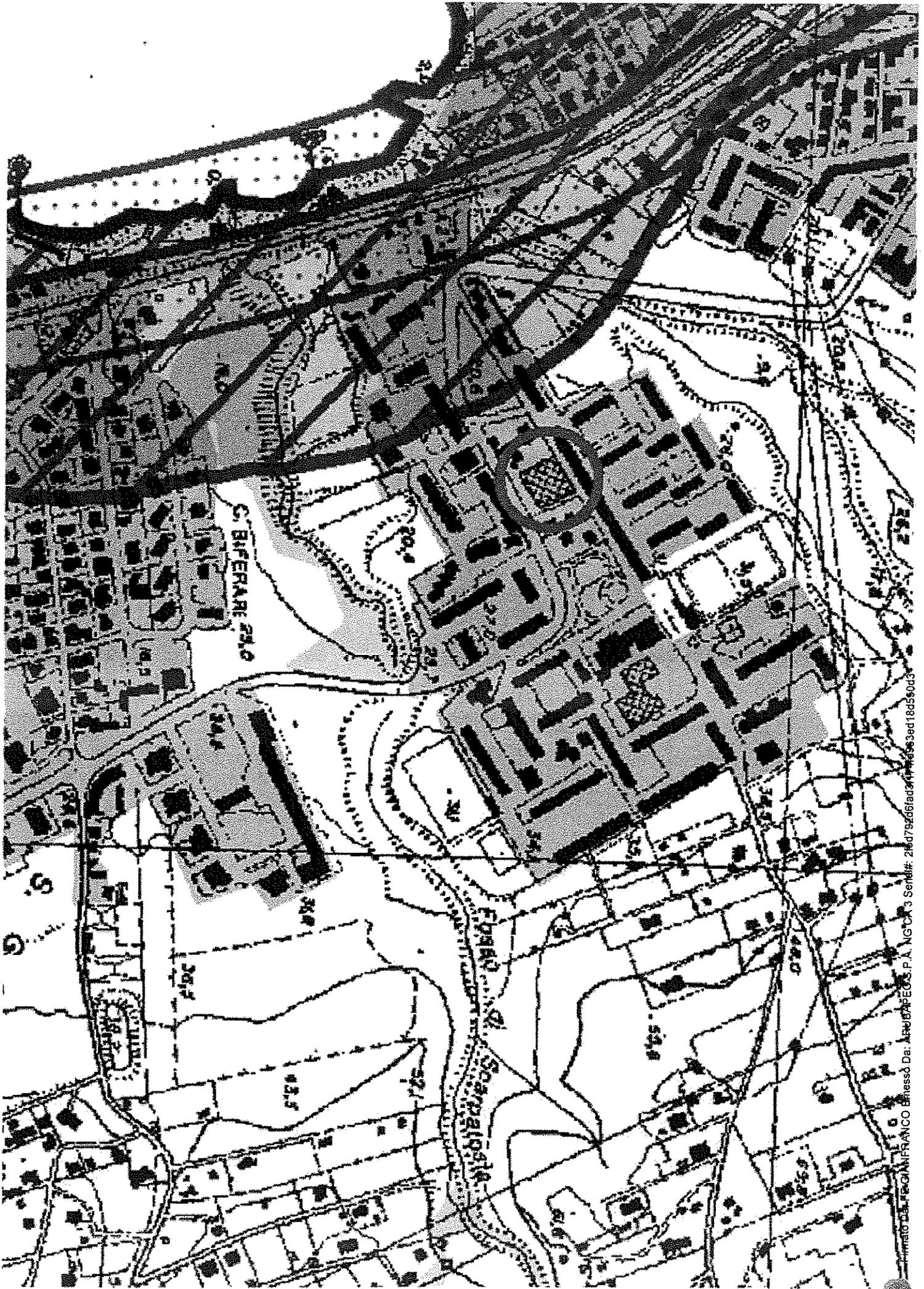


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CAUSA R.G. 235/2017



ALLEGATO "H"





ALLEGATO "I"



[REDACTED]
[REDACTED]
Dott.ssa Commercialista

Revisore Legale

Civitavecchia, [REDACTED]

Oggetto: Estratto condominiale società [REDACTED]

Gentile Geom. Fè Gianfranco,

come da sua richiesta del [REDACTED] nella mia qualità di amministratore pro tempore del Condominio [REDACTED] (cod. fiscale: [REDACTED]) le riporto di seguito la situazione debitoria della società [REDACTED] specificando che al momento purtroppo non sono in grado di distinguere tra le quattro proprietà riferite alla suddetta società quella contraddistinta con i dati catastali foglio 26 p.lla 768 sub 22, posso però indicarle i millesimi.

PREVENTIVO 2018

- 1) Mm 27,04 € 439,51
- 2) Mm 27,04 € 439,51
- 3) Mm 15,25 € 247,90
- 4) Mm 50,05 € 813,52

CONSUNTIVO 2017 (nel computo sono considerati anche gli arretrati degli esercizi precedenti)

- 1) Mm 27,04 € 63,51
 - 2) Mm 27,04 € 2.093,89
 - 3) Mm 15,25 € 754,70
 - 4) Mm 50,05 € 14.748,17
- [REDACTED]
[REDACTED]



LAVORI MESSA IN SICUREZZA – Contratto Appalto del 

- 1) Mm 27,04 € 3.340,44
- 2) Mm 27,04 € 3.340,44
- 3) Mm 15,25 € 1.883,94
- 4) Mm 50,05 € 6.183,02

SPESA PRECETTO: Totale da pagare € 

- 1) Mm 27,04 € 294,13
- 2) Mm 27,04 € 294,13
- 3) Mm 15,25 € 165,88
- 4) Mm 50,05 € 544,42

Disponibile per ogni ulteriore chiarimento, porgo cordiali saluti.



17/11/2018

Oggetto **R: Estratto condomino Soc.**

Da

Dott.ssa

A

<studiofe@tiscali.it>

Data

Allegati

Le invio quanto richiestomi.

Cordialmente.

Il presente messaggio, inclusi gli eventuali allegati, ha natura aziendale e potrebbe contenere informazioni confidenziali e/o riservate. Non è consentita la sua lettura indebita, la sua duplicazione o la sua divulgazione. Chiunque lo ricevesse per errore, è pregato di avvisare tempestivamente il mittente e di cancellarlo.

E' strettamente vietata qualsiasi forma di utilizzo, riproduzione o diffusione non autorizzata del contenuto di questo messaggio o di parte di esso.

Pur essendo state assunte le dovute precauzioni per ridurre al minimo il rischio di trasmissione di virus, si suggerisce di effettuare gli opportuni controlli sui documenti allegati al presente messaggio. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali danni o perdite derivanti dalla presenza di virus.

Via

Tel/Fax:

Cell:

Pec

Da: studiofe@tiscali.it [mailto:studiofe@tiscali.it]

Inviato: r

A:

Oggetto: Fwd: Estratto condomino

. viale

Il Geom. Fè Gianfranco in qualità di CTU, alle ore 14:30 del 13-11-2018 ha scritto:

Buongiorno,

In qualità di CTU nominato dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, al fine di depositare la perizia richiesta, mi



17/11/2018

Tiscali Mail

[REDACTED]
necessità estratto conto condominiale di eventuali somme morose, attinenti la Società [REDACTED] proprietaria del negozio posto al piano primo, identificato catastalmente al foglio 26 p.la 768 sub 22.
Attendo Sue notizie.
per eventuali contatti [REDACTED]
Geom: Fè gianfranco

Con MyOpen hai Giga, SMS e i minuti che vuoi da 3€ al mese, per sempre. Cambi gratis quando e come vuoi e in più hai 10€ di credito omaggio!
SCOPRI DI PIU' <http://tiscali.it/myopen>

Con MyOpen hai Giga, SMS e i minuti che vuoi da 3€ al mese, per sempre. Cambi gratis quando e come vuoi e in più hai 10€ di credito omaggio!
SCOPRI DI PIU' <http://tiscali.it/myopen>

Firmato Da: FE GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f5d79246fad3f174fd963ed18d550d3



13/11/2018

Oggetto Fwd: Estratto condomino Soc. [REDACTED]

Da <studiofe@tiscali.it>

A [REDACTED]

Data [REDACTED]

Il Geom. Fè Gianfranco in qualità di CTU, alle ore 14:30 del 13-11-2018 ha scritto:

Buongiorno,

In qualità di CTU nominato dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, al fine di depositare la perizia richiesta, mi necessita estratto conto condominiale di eventuali somme morose, attinenti la Soc. [REDACTED] proprietaria del negozio posto al piano primo, identificato catastalmente al foglio 26 p.la 768 sub 22.

Attendo Sue notizie.

per eventuali contatti [REDACTED]

Geom. Fè gianfranco

Con MyOpen hai Giga, SMS e i minuti che vuoi da 3€ al mese, per sempre. Cambi gratis quando e come vuoi e in più hai 10€ di credito omaggio!
SCOPRI DI PIU' <http://tisca.li/myopen>

Con MyOpen hai Giga, SMS e i minuti che vuoi da 3€ al mese, per sempre. Cambi gratis quando e come vuoi e in più hai 10€ di credito omaggio!
SCOPRI DI PIU' <http://tisca.li/myopen>

Firmato Da: FE GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f5d792d6fad3f174fd963ed18d550d3



13/11/2018

Tiscali Mail

Oggetto POSTA CERTIFICATA: R: ANOMALIA MESSAGGIO: Estratto condomino Soc. ...
Da Per conto di: [redacted]
A <studiofe@tiscali.it>
Rispondi a [redacted]
Data [redacted]
Allegati postacert.eml (11 KB) daticert.xml (1015 B) daticert.xml (1015 B) smime.p7s (9 KB)

Messaggio di posta certificata

Il giorno 13/11/2018 alle ore 12:00:32 (+0100) il messaggio "R: ANOMALIA MESSAGGIO: Estratto condomino Soc. [redacted] viale [redacted]" è stato inviato da [redacted] indirizzato a:

studiofe@tiscali.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: [redacted]

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On [redacted] at 12:00:32 (+0100) the message "R: ANOMALIA MESSAGGIO: Estratto condomino Soc. [redacted] viale [redacted]" was sent by "[redacted]" and addressed to:

studiofe@tiscali.it

The original message is attached.

Message ID: [redacted].posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

Buongiorno

Con la presente Vi informiamo che all'ultima assemblea di condominio è stato nominato un nuovo amministratore per il condominio Centro Commerciale Viale [redacted]

Pertanto per qualsiasi informazione dovrete rivolgervi a:

[redacted]
[redacted]
Distinti saluti
[redacted]

Da: Per conto di: studiofe@tiscali.it [mailto:posta-certificata@legalmail.it]

Inviato: martedì [redacted]

A: [redacted]

13/11/2018

Tiscali Mail

Oggetto **Estratto condomino**

Da <studiofe@tiscali.it>

A

Data

Il Geom. Fè Gianfranco in qualità di CTU, alle ore 11:40 del 13-11-2018 ha scritto:

Egregio Dottore Buongiorno,

In qualità di CTU nominato dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, al fine di depositare la perizia richiesta, mi necessita estratto conto condominiale di eventuali somme morose, attinenti la Soc. proprietaria del negozio posto al piano primo, identificato catastalmente al foglio 26 p.lla 768 sub 22.

Attendo Sue notizie.

per eventuali contatti

Geom. Fè gianfranco

Con MyOpen hai Giga, SMS e i minuti che vuoi da 3€ al mese, per sempre. Cambi gratis quando e come vuoi e in più hai 10€ di credito omaggio!

SCOPRI DI PIU' <http://tiscali.it/myopen>

Firmato Da: FE GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f5d792d6fad31174fd963ed18d550d3



ALLEGATO "L"





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: CIVITAVECCHIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA (VALE PIETRO NENNI)

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Negozi	NORMALE	1500	2000	L	8,3	11,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifiche.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1988.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitivo](#)

Mettiamoci la faccia

