

COMUNE DI CIVITAVECCHIA

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

VIA ENRICO BERLINGUER n°5

PERIZIA DI STIMA



Data

Il Tecnico

Il Tecnico



14 giugno 2025

Arch. Ugo Ricco

STUDIO TECNICO

RICCO Arch. Ugo

Via San Giuseppe n°3

01016 TARQUINIA (VT) 335/335488

C.F.: RCC GUO 55M24 H501O

Partita IVA: 01361800566

Il sottoscritto Arch. Ugo Ricco nato a Roma il 24 agosto 1955 (RCCGUO55M24H501O), con studio tecnico in Tarquinia via San Giuseppe n°3, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n°245, su incarico del dott. Vincenzo Di Fani commissario del Concordato Preventivo Nunzi Gianfranco n.1/1997 Tribunale di Civitavecchia, giusta autorizzazione del GD del 06,11,2024 con la presente redige le seguente

PERIZIA DI STIMA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 12 giugno u.s. e avendo preso visione della documentazione tecnica dell'immobile suddetto si è in grado di riferire quanto segue:

1) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Civitavecchia Via Enrico Berlinguer n°5 all'interno del centro abitato in zona periferica, posto al piano terra di una palazzina residenziale (vedi foto n°1).

2) RIFERIMENTI URBANISTICO CATASTALI (Allegato n°1)

L'immobile risulta realizzato nell'anno 1972 così come risulta dalla denuncia all'Ufficio Tecnico Erariale Prot. 835 del 17 febbraio 1972.

Risulta censito al N.C.E.U. al foglio 17 particella 967 sub 501 zona censuaria 3 categoria catastale C/1 classe 4, consistenza catastale mq 270 Rendita € 4.336,69.

Dalla visura catastale dell'immobile risulta: - 1) Comune di Civitavecchia: Proprietà per l'area 1/1; 2) Proprietà superficiaria ½ in regime di comunione dei beni con I

3) : Proprietà superficiaria ½ in regime di comunione dei beni con Fulvi Tiziana.

3) CONFORMITA' URBANISTICO CATASTALE (Allegato n°2)

Dopo aver preso visione, presso l'ufficio tecnico del Comune di Civitavecchia, della Concessione Edilizia n°35 del 23 aprile 1985 e successiva variante n°29 del 21 marzo 1987, non

emergono difformità da quanto realizzato e lo stato dei luoghi risulta anch'esso essere conforme a quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati in data 13/09/1988 Protocollo 88617.

4) IPOTECHE (Allegato n°3)

Da una verifica ipotecaria eseguita in data 03/01/2025 risultano le seguenti ipoteche:

- Nota di Iscrizione Registro Particolare n°2759 del 24/11/2008 a favore del Credito Fondiario ed Industriale FONSPA Istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine S.P.A.;
- Nota di Iscrizione Registro Particolare n°990 del 20/07/2016 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.;
- Nota di Iscrizione Registro Particolare n°991 del 20/07/2016 a favore del Credito Italiano S.P.A..

5) USI CIVICI (Allegato n°4)

Tramite Sentenza 126/2023 e ribadito con Sentenza 26/2024 viene accertato che l'intera particella 967 del foglio 17 del Comune di Civitavecchia ha natura allodiale e non è gravata da usi civici.

6) DIRITTO DI SUPERFICIE

Per il riscatto del diritto di superficie, in base alla quota millesimale riferita all'immobile pari a 134,30 millesimi, si stima un importo da € 8.500 a € 10.000 tenendo conto di un eventuale rivalutazione dovuta al periodo che intercorre tra la presente perizia fino alla data del riscatto.

7) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

- la struttura portante del fabbricato risulta essere in cemento armato con rivestimento esterno in cortina, solai in latero cemento, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate al civile, il pavimento è in gres, il servizio igienico risulta pavimentato e rivestito sulle pareti; l'immobile è dotato d'impianto elettrico a norma; gli infissi esterni sono stati rimossi ad esclusione delle saracinesche in ferro (vedi foto n°2 e n°3).

8) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile destinato ad attività commerciale è situato al piano terra per una superficie di mq 196 con accesso dalla via Berlinguer (sono presenti n°6 grandi aperture sul fronte stradale); sempre al piano terra vi è un servizio igienico (con antibagno e finestra verso il cortile interno) per mq 5, ed infine un locale magazzino al piano interrato (vedi foto n°4) collegato internamente da una scala (vedi foto n°5) ed esternamente tramite rampa carrabile (vedi foto n°6 e n°7) per mq 266.

RIEPILOGO SUPERFICI

- vano principale	mq 196
- servizio igienico	mq 5
- accessorio diretto	mq 266

9) SUPERFICIE COMMERCIALE

Alle superfici suindicate si applicano i coefficienti di destinazione di seguito elencati:

- vano principale	mq 196,00 x 1,00	mq 196,00
- servizio igienico	mq 5,00 x 0,80	mq 4,00
- accessorio diretto	mq 266,00 x 0,30	mq 79,80

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 279,80

10) VALORE COMMERCIALE

Per l'individuazione del più probabile valore commerciale dell'immobile sono stati analizzati i seguenti parametri: ubicazione, esposizione e luminosità, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, presenza in zona di altri immobili con destinazione commerciale, e non ultimo l'attuale andamento del mercato immobiliare.

Si è quindi arrivati all'individuazione del valore medio al mq con l'abbattimento dei seguenti coefficienti correttivi:

$$\text{mq } 279,80 \times \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } 391.420,00$$

coefficienti correttivi:

- Esposizione: l'immobile non gode di buona esposizione e soleggiamento	0,9
- Rifiniture e stato di conservazione: la costruzione risulta realizzata nel 1972, mancano inoltre gli infissi interni del piano terra	0,9
- Grandezza dei vani in rapporto all'uso: le superfici dei singoli ambienti e le relative superfici illuminanti risultano adeguate agli standard igienico-sanitari vigenti	1,0
- Estetica: il grado di rifinitura dell'immobile risulta ottimo sia sotto il profilo estetico sia per la qualità dei materiali impiegati	1,1
- Ubicazione: risulta ubicata in zona periferica	0,8
Prodotto dei coefficienti	0,71

VALORE COMMERCIALE

€ 391.420,00 X 0,71 = € 277.908,20 (duecentosettantasettemilanovecentootto/20euro)

Di seguito vengono elencati i costi di regolarizzazione occorrenti

- Riscatto del diritto di superficie = € 8,500,00-€ 10,000,00

11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1

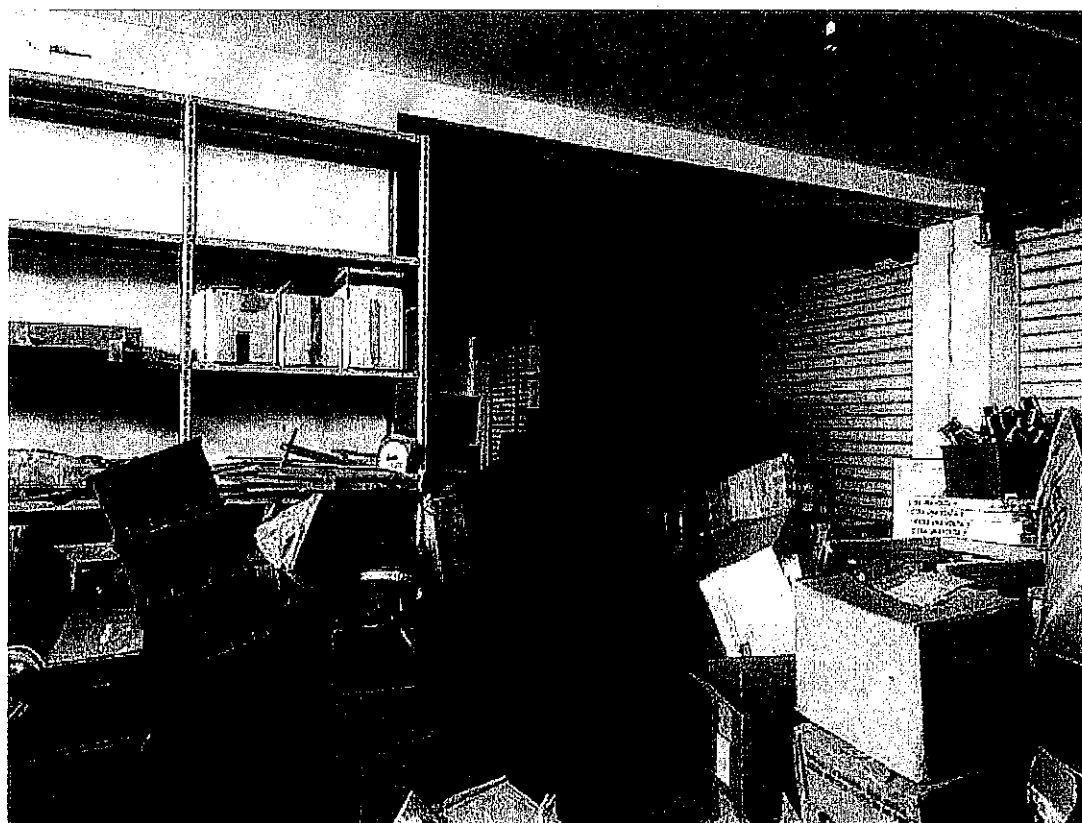


Foto n°2

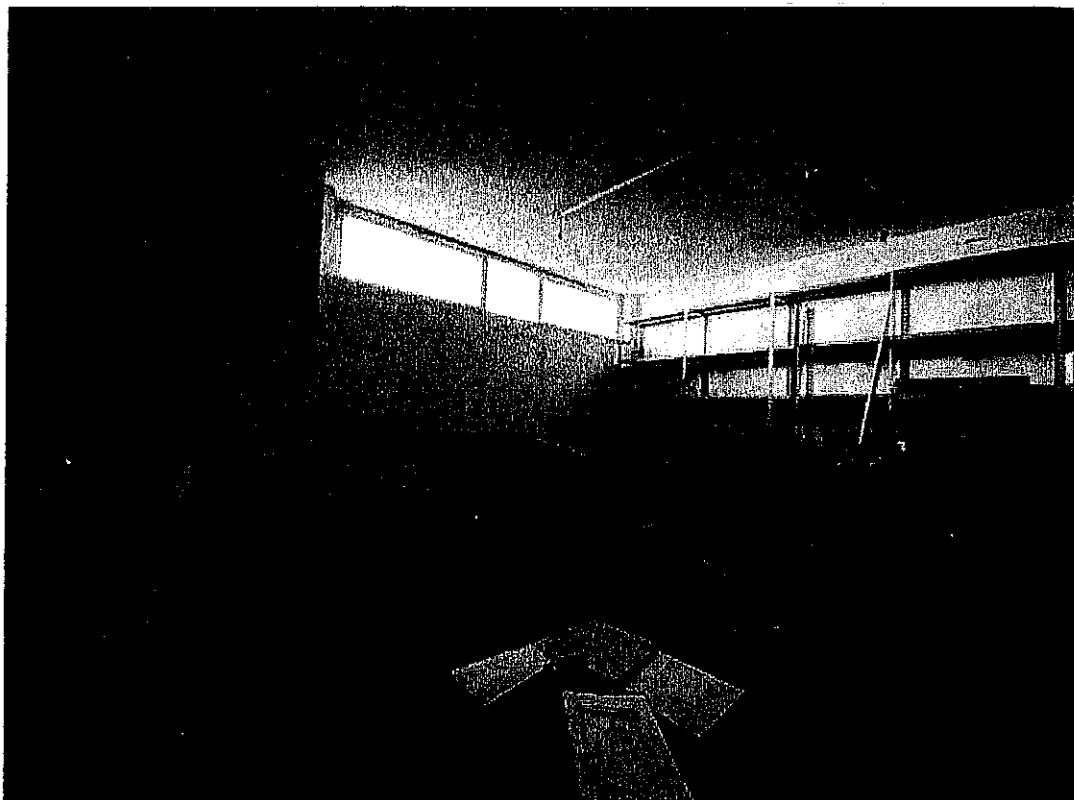


Foto n°3



Foto n°4



Foto n°5



Foto n°6

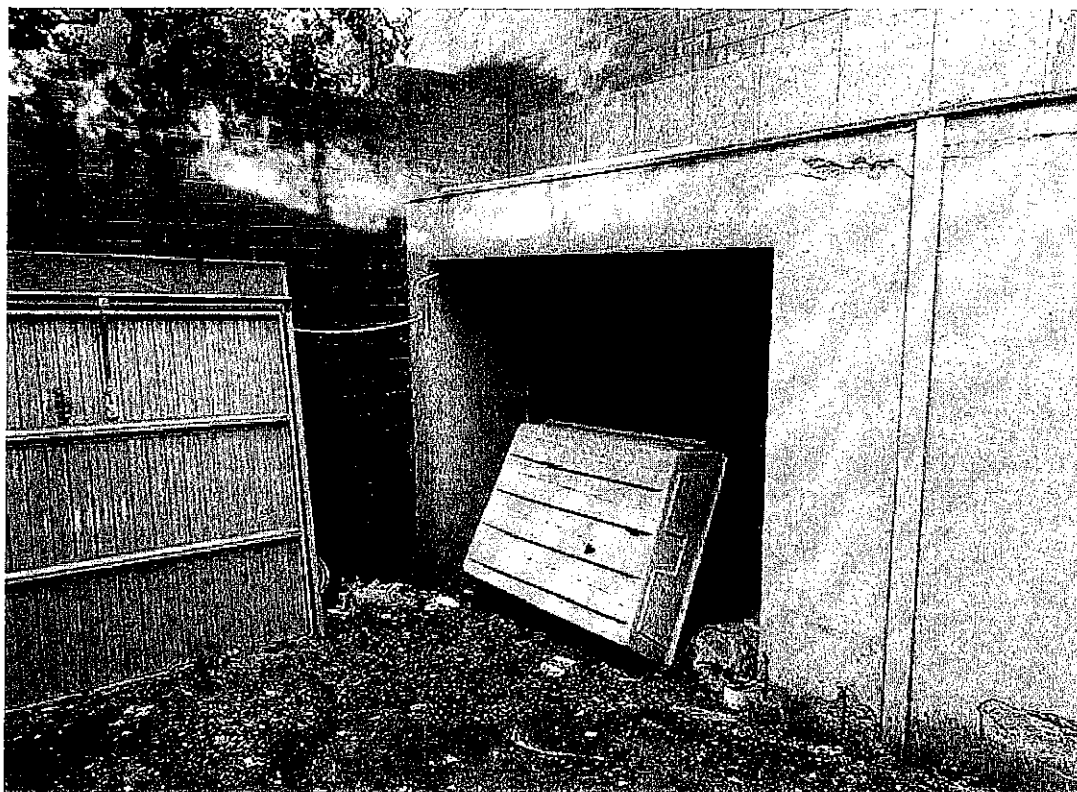
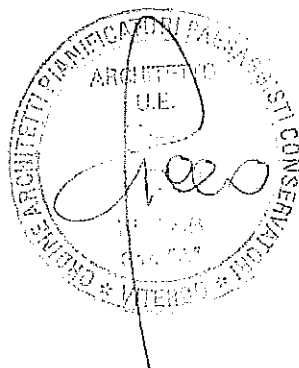


Foto n°7

Civitavecchia 14 giugno 2025

Il Perito

Arch. Ugo Ricco



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2025

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 17 Particella: 967 Sub.: 501

INTESTATI

1	COMUNE DI CIVITAVECCHIA sede in CIVITAVECCHIA (RM)	02700960582*	(4) Diritto del concedente
2	EDIL CAERE SOC. COOP. DI PRODUZIONE E LAVORO A R.L. sede in ROMA (RM)		(1) Proprietà 1000/1000

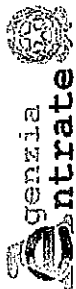
Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	967	501	3		C/1	4	270 m ²	Totale: 340 m ²	Euro 4.336,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA BANDITA DELLE MORTELLE n. SNC Piano S1-T										
Notifica							Partita		7159		Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C773 - Foglio 17 - Particella 967

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	967	501	3		C/1	4	270 m ²		Euro 4.336,69 L. 8.397,000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		STRADA BANDITA DELLE MORTELLE n. SNC Piano S1-T										
Notifica							Partita	7159			Mod.58	-



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2025

Data: 03/01/2025 Ora: 11.52.50 Fine
Visura n.: T81239 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/1988

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	967	501	3		C/1	4	270 m ²			FUSIONE del 13/09/1988 in atti del 16/07/1999 (n. 88617.1/1988)
Indirizzo				STRADA BANDITA DELLE MORTELLE n. SNC Piano S1-T								
Notifica				Partita			7159		Mod.58		-	

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune C773 - Foglio 17 - Particella 967

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

Situazione degli intestati dal 13/09/1988

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	COMUNE DI CIVITAVECCHIA sede in CIVITAVECCHIA (RM)	02700960582*	(4) Diritto del concedente
2	EDIL CAERE SOC. COOP. DI PRODUZIONE E LAVORO A R.L. sede in ROMA (RM)		(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FUSIONE del 13/09/1988 in atti dal 16/07/1999 (n. 88617.1/1988)	

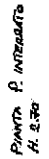
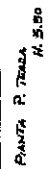
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 17 Particella 967 Subalterno 6; Foglio 17 Particella 967 Subalterno 7;

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Live
100

11/11/2014 11:11 AM

Pianoimetrio dell'immobile situato nel Comune di CIVITAVECCHIA Via Jac. BANDIERA DELLE MORTELLE
Ditta Coop. Edil. Sere in Loc. Sere Via G. P. M. QUESTINA, 13
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esiale di ROSA



0821 Jd V7YJ5

Compilata dal **GEOMETRA**
(Tale, però è coperto
dal n. 1)

FRANCO BORGNA
Istituto all'Arte della GEOMETRIA

051-0100

Firm# B
RA7IC9700-NEW

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

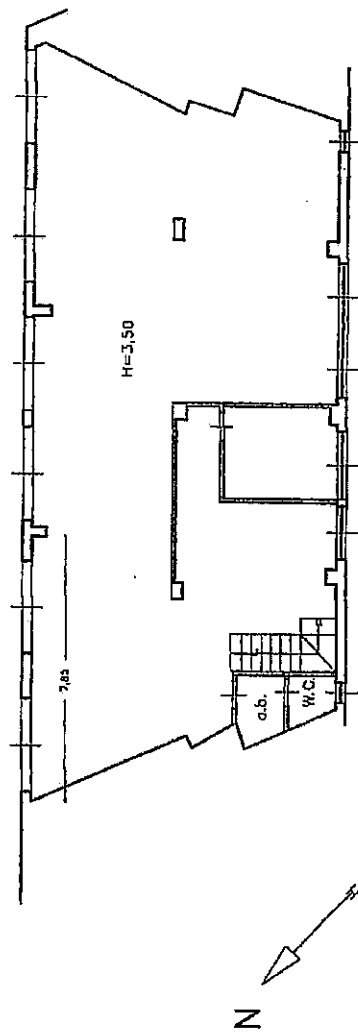
Foglio 47
PACINELLA 967

0-11-1964 - 91a

Castro dei Pabbriani - Situazione al 03/01/2025 - Comune di CIVITAVECCHIA (CT73) - < Foglio 17 - Particella 967 - Subalterno 501 >
 12/01/2025
 STADA BANDITA DELLE MORTELLE n. SNC Piano S1-T

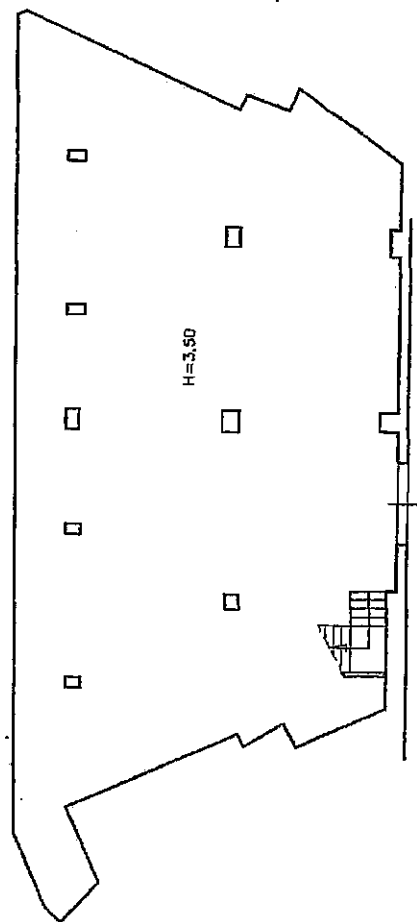
LOCALE NEGOZIO

Via Berlinguer



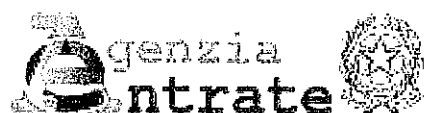
PIANTA PIANO TERRA

Via Berlinguer



PIANTA PIANO S1 RAPP. 1:200

Handwritten signature and stamp.



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione ipotecaria

Data 03/01/2025 Ora 16:19:06

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13510

Registro particolare n. 2759

Presentazione n. 63 del 24/11/2008

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 28/11/2000

Pubblico ufficiale

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 233981

Codice fiscale

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 129.114,22

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 348.608,41

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 1855 del 01/12/1988

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C773 - CIVITAVECCHIA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo VIA TERME DI TRAIANO

Particella 956

Consistenza -

Subalterno 4

N. civico 38

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune C773 - CIVITAVECCHIA (RM)

Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13510

Registro particolare n. 2759

Presentazione n. 63

del 24/11/2008

Sezione urbana	-	Foglio 17	Particella	967	Subalterno	501
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA BERLINGUER				N. civico	-

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	-	CIVITAVECCHIA (RM)				
Comune catastale	M1BN - CIVITAVECCHIA (RM)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 17	Particella	967	Subalterno	6
Comune	-	CIVITAVECCHIA (RM)				
Comune catastale	M1BN - CIVITAVECCHIA (RM)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 17	Particella	967	Subalterno	7

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

CREDITO FONDIARIO ED INDUSTRIALE FONSPA ISTITUTO PER I FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00395320583

Domicilio ipotecario eletto -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il a

Sesso Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Per la quota di -

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il a

Sesso Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13510

Registro particolare n. 2759

Presentazione n. 63 del 24/11/2008

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Per la quota di -

Soggetto n. 3 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

EDIL CAERE SOCIETA' COOPERATIVA DI PRODUZIONE E
LAVORO A R.L. FRA LAVORATORI DELL'EDILIZIA ED AFFINI

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 03027900582

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE, LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2ª COMMA COD. CIVILE E VIENE ESEGUITA CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI A MARGINE DELL'ORIGINARIA ISCRIZIONE. IL SOGGETTO A FAVORE ELEGGE DOMICILIO, PER GLI EFFETTI DELLA PRESENTE NOTA, PRESSO LA SEDE SOCIALE IN ROMA, SI FA CONSTARE INOLTRE CHE SAGRANTINO ITALY S.R.L., GI MINERVA S.R.L., CON SEDE IN MILANO, VIALE P. E A. PIRELLI N. 21 GI VIA MELCHIORRE GIOIA N. 32, CAPITALE SOCIALE EURO 10.000 INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO N. 05403940967, SI RESA ACQUIRENTE IN FORZA DI CONTRATTO DI ACQUISTO DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI, TRA I QUALI QUELLO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO DI RINNOVO, STIPULATO IN DATA 19 DICEMBRE 2006, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE 30/4/1999 N. 130 (LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE) E PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 22 DICEMBRE 2006 FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 297, CON LA INTERNATIONAL CREDIT RECOVERY (6) S.R.L. CON SEDE IN ROMA, LARGO ANGELO FOCHETTI N. 30, CAPITALE SOCIALE EURO 10.000,00 INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA AL R.E.A. AL N. 985100-PARTITA I.V.A. N. 06703751005- C.F. N. 13225160152 - ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE AL N. 13225160152 A SUA VOLTA ACQUIRENTE DEI CITATI CREDITI IN FORZA ED IN VIRT' DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO STIPULATO IN DATA 6 DICEMBRE 2000, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 58 D.P.R. 1.9.93 N. 385 (CD. TESTO UNICO BANCARIO) E DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE 30/4/1999 N. 130 (LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE) E PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 5 APRILE 2001 FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 80, CON IL CREDITO FONDARIO E INDUSTRIALE - FONSPA - ISTITUTO PER I FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE SOCIET PER AZIONI, GI CREDITO FONDARIO S.P.A. (MODIFICA DENOMINAZIONE AVVENUTA A SEGUITO DI ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL 20 FEBBRAIO 1992 A ROGITO NOTAIO INNOCENZO MIGLIORI REP. 34512) CON SEDE IN ROMA VIA CRISTOFORO COLOMBO 80, CAPITALE SOCIALE EURO 12.000.000 INTERAMENTE VERSATO, R.E.A. N. 30897, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE N. 00395320583, PARTITA IVA N. 00878511005, ISCRITTA CON IL N. 10312.7 ALL'ALBO DELLE BANCHE TENUTO PRESSO LA BANCA D'ITALIA AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 64 DEL TESTO UNICO BANCARIO. L'IPOTECA ORIGINARIA ERA STATA ISCRITTA PER LA SOMMA DI 675.000.000 PARI AD EURO 348.608,41 E GRAVAVA SU IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO E PRECISAMENTE: 1) VIA TERME DI TRAIANO 38-APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4 DELLA PALAZZINA 8 ED ANNESSA SOFFITTA

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13510

Registro particolare n. 2759

Presentazione n. 63 del 24/11/2008

DISTINTA CON IL NUMERO 4, SITA AL PIANO TERZO, IL TUTTO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 16 P.LLA 956 SUB. 4, DI PROPRIET DI NUNZI GIANFRANCO E FULVI TIZIANA; 2) DIRITTO DI SUPERFICIE -VIA BERLINGUER SNC-NEGOZIO AL PIANO TERRA CON ANNESSO SOTTONEGOZIO, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 17 P.LLA 967 SUB 501 GI SUB 6 E 7 GIUSTA FUSIONE N. 88617 DEL 13/09/1988, ATTUALMENTE DI PROPRIET DI: _____, AI QUALI PERVENUTO CON ATTO TRASCRITTO IL 16/01/1991 AL N. 740 PARTI DI FORMALIT, DALLA EDILCAERE SOC. COOP. DI PRODUZIONE E LAVORO A R.L. FRA LAVORATORI DELL'EDILIZIA ED AFFINI.

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2759 del 24/11/2008

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 04/11/2014 Servizio di P.I. di CIVITAVECCHIA
Registro particolare n. 1005 Registro generale n. 10185
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

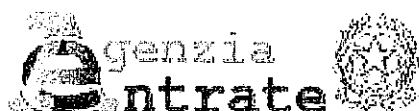
Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione ipotecaria

Data 03/01/2025 Ora 16:20:34

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7061

Registro particolare n. 990

Presentazione n. 30 del 20/07/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 03/07/1996

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Numero di repertorio 100

Codice fiscale 830 054 20589

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 69.173,79

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 123.949,65

Altri dati

Formalità di riferimento -

Numero di registro particolare 878

del 23/07/1996

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C773 - CIVITAVECCHIA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17 Particella 967

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza -

Indirizzo LOCALITA' BANDITA DELLE MORTELLE

Subalterno 501

N. civico -

Piano S1-T

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C773 - CIVITAVECCHIA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17 Particella 967

Subalterno 6

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7061

Registro particolare n. 990

Presentazione n. 30 del 20/07/2016

Comune C773 - CIVITAVECCHIA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17 Particella 967 Subalterno 7

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00920451002

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il a

Sesso l Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome FULVI

Nome

Nata il a

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2º COMMA COD. CIVILE. SI PREMETTE QUANTO SEGUE: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO HA CEDUTO, ALLA "CALLIOPE S.R.L." UN PACCHETTO DI CREDITI IN SOFFERENZA AI SENSI DELL'ART. 58 D.L. S. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. LA NOTIZIA DI TALE CESSIONE ERA STATA PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 7 GIUGNO 2007 FOGLIO INSERZIONI N. 65; CHE AI SENSI DEI PREDETTI ARTT. 58 LEGGE 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 E 1 E 4 LEGGE 30/04/1999 N. 130, LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, "SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE". LA PRESENTE RINNOVAZIONE SI ESEGUE COMUNQUE CON

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente GBRLRI

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7061

Registro particolare n. 990

Presentazione n. 30 del 20/07/2016

SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE". L'IPOTECA ORIGINARIA ERA STATA ISCRITTA PER LA SOMMA DI LIRE 240.000.000 PARI AD EURO 123.949,65 E SI INTENDE RINNOVATA LIMITATAMENTE ALL'IMMOBILE COME MEGLIO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DEL PRESENTE RINNOVO, IN QUANTO I RESTANTI SONO STATI OGGETTO DI DECRETI DI TRASFERIMENTO E/O ANNOTAMENTI DI RESTRIZIONE BENI. L'IPOTECA ORIGINARIA ERA STATA ISCRITTA PER LA SOMMA DI LIRE 240.000.000 PARI AD EURO 123.949,65 E SI INTENDE RINNOVATA LIMITATAMENTE ALL'IMMOBILE COME MEGLIO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DEL PRESENTE RINNOVO IN QUANTO I RESTANTI, UNITAMENTE AGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI STATI OGGETTO DI DECRETI DI TRASFERIMENTO E/O ANNOTAMENTI DI RESTRIZIONE BENI.

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7071

Registro particolare n. 991

Presentazione n. 40 del 20/07/2016

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 20/07/1996
Notaio PRESIDENTE DEL TRIBUNALE
CIVITAVECCHIA
Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Numero di repertorio 104
Codice fiscale 830 054 20589

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE
Derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 53.533,81 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 108.455,95

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 880 del 23/07/1996
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C773 - CIVITAVECCHIA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 17 Particella 967 Subalterno 501
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 270 metri quadri
Indirizzo VIA E. BERLINGUER BANDITA MORTELLE N. civico -
Piano S1-T

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C773 - CIVITAVECCHIA (RM)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7071

Registro particolare n. 991

Presentazione n. 40 del 20/07/2016

Sezione urbana	-	Foglio 17	Particella 967	Subalterno 6
Comune	C773 - CIVITAVECCHIA (RM)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 17	Particella 967	Subalterno 7

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune C773 - CIVITAVECCHIA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 70 Subalterno 20

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 53 metri quadri

Indirizzo DEPOSITO

Piano T VIA PARINI

N. civico SNC

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CREDITO ITALIANO S.P.A.

Sede GENOVA (GE)

Codice fiscale 00348170101

Domicilio ipotecario eletto -

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il a

Sesso Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

n. T1 146157 del 03/01/2025

Inizio ispezione 03/01/2025 16:18:18

Richiedente (

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7071

Registro particolare n. 991

Presentazione n. 40 del 20/07/2016

LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2^o COMMA COD. CIVILE, LA PRESENTE RINNOVAZIONE SI ESEGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. IN ORDINE ALL'ATTUALE TITOLARITA' DEL CREDITO GARANTITO DALLA PRESENTE IPOTECA SI PRECISA QUANTO SEGUE: CON ATTO IN DATA 20 GIUGNO 2002 A ROGITO NOTAIO VOIELLO DI GENOVA REP. 70625 IL CREDITO ITALIANO S.P.A. CON SEDE IN GENOVA HA MUTATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE SOCIALE IN UNICREDIT BANCA S.P.A. CON EFFETTI DAL 1 LUGLIO 2002; CON SUCCESSIVO ATTO DEL 18 MAGGIO 2006 ERIS FINANCE S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO, HA ACQUISTATO DA UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA, VIA ZAMBONI 20, IN FORMA ABBREVIATA UCB, IN FORZA DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 1 E 4 DELLA LEGGE N.130 DEL 30 APRILE 1999 (LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE DEI CREDITI) E DELL'ART. 58 DEL D.LGS.N. 385/93 (T.U.B) TUTTI I CREDITI (PER CAPITALE, INTERESSI, ANCHE DI MORA ACCESSORI E QUANT'ALTRO) VANTATI DA UCB CHE ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2005 RISULTAVANO CLASSIFICATI COME SOFFERENTI, IN CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EMANATA DALLA BANCA D'ITALIA (DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 13 GIUGNO 2006 N°135); CON SUCCESSIVO ATTO DI CESSIONE DEL 15 GENNAIO 2016 LA ERIS FINANCE S.R.L. HA CEDUTO A SUA VOLTA PRO SOLUTO A TIBERIUS SPV S.R.L., ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO, CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV), VIA V. ALFIERI 1, CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 04662720269, UN PORTAFOGLIO CREDITI IDENTIFICABILE SECONDO I CRITERI INDICATI NELL'AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 19 DEL 13 FEBBRAIO 2016, AI SENSI DELL'ART. 58 D. LGS. N. 385/1993, NEL QUALE RIENTRA ANCHE IL CREDITO GARANTITO DALLA PRESENTE IPOTECA. L'IPOTECA ORIGINARIA ERA STATA ISCRITTA PER LA SOMMA DI LIRE 210.000.000 PARI AD EURO 108.455,95 E GRAVAVA SU IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE RINNOVO UNITAMENTE A MAGGIOR CONSISTENZA. A TAL PROPOSITO SI RIFERISCE CHE: - IL LOCALE MAGAZZINO IN CIVITAVECCHIA VIA TERME DI TRAIANO SNC ORA CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 16, PARTICELLA 833 SUB. 501 NON E' OGGETTO DI RINNOVO IN QUANTO AGGIUDICATO CON D.T. TRASCRITTO IL 12/11/2015 NN. 9180/6589 E LIBERATO CON ANN.TO DI RESTRIZIONE DI BENI N. 1333 DEL 15/12/2015; - L'APPARTAMENTO IN CIVITAVECCHIA VIA TERME DI TRAIANO N. 38 CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 16, PARTICELLA 956 SUB. 4 NON E' OGGETTO DI RINNOVO IN QUANTO AGGIUDICATO CON D.T. TRASCRITTO IL 06/06/2013 AI NN. 4157/2902 E LIBERATO CON ANN.TO DI RESTRIZIONE DI BENI N. 1003 DEL 04/11/2014.



Repubblica Italiana
In nome del popolo Italiano

SENT. N. 26
CRON. N. 213
17 MAG. 2024

COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI
PER LE REGIONI LAZIO, UMBRIA e TOSCANA

Il Commissario Antonio Perinelli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa demaniale iscritta al n. 59 del registro generale contenzioso civile dell'anno 2022,

tra

CONCORDATO PREVENTIVO

), in persona del commissario
giudiziale e commissario liquidatore del concordato Dott. Vincenzo Di Fani, C.F.
DFNVCN51A08C765N, elettivamente domiciliato in Civitavecchia alla Via A. Cialdi n. 4 presso e
nello studio dell' Avv. Alessandro Giuseppe Maruccio C.F. MRCLSN76T30C773U che lo
rappresenta e difende, giusta procura in calce al ricorso,

- Ricorrente -

e

), codice fiscale
Guido Baccelli n. 35, in persona del Presidente p.t., giusta autorizzazione di cui
alla deliberazione del Comitato Esecutivo n. 2 del 10.02.2023, rappresentata e difesa come da procura
in calce alla comparsa dall'Avv. Pietro Carlo Pucci, codice fiscale PCC PRC 53H02 B114G, ed
elettivamente domiciliata ai fini del giudizio presso lo studio del predetto Avvocato in Roma, via
Riccardo Grazioli Lante n. 9,

- Resistente -

e

....., in persona del Presidente p.t. della Giunta Regionale, con sede a Roma in via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7,

- Resistente contumace -

e

....., in persona del Sindaco p.t., con sede a Civitavecchia in piazzale Pietro Guglielmotti n. 7,

- Resistente contumace -

Avente ad oggetto : accertamento della *qualitas soli*.

CONCLUSIONI

Il Procuratore di parte ricorrente rassegnava le seguenti conclusioni : "*Piaccia all'Ill.mo Commissario adito, per le causali di cui ai motivi sopra illustrati:*

- dichiarare allodiali, di natura private, quantomeno sin dal 1827, e disciplinati dall'ordinamento civile dello Stato italiano, non soggetti ad usi civici in favore della collettività, l'area contraddistinta dalla p. ha 967 sub 501, Foglio 17 NCEU del Comune di Civitavecchia, sita in Civitavecchia alla Via Berlinguer 5, loc. tenuta delle Mortelle. Con vittoria di spese, competenze ed onorari del giudizio".

Il Procuratore dell'Università agraria di Civitavecchia rassegnava le seguenti conclusioni : "*Voglia l'Ill.mo Sig. Commissario, esperito tentativo di conciliazione ai sensi dell'art. 29, 30 comma, della legge n. 1766 del 1927, dichiarare, qualora tale tentativo riesca infruttuoso, che il terreno di sedime dell'immobile urbano o degli immobili urbani di cui al ricorso introduttivo della causa R. G. 59/2022 e previa consulenza tecnica d'ufficio la quale accerti la corrispondenza tra i dati del vigente e quelli del cessato catasto, che appartiene al demanio di uso civico dell'U.A. di Civitavecchia, con tutte le relative conseguenze in ordine al regime proprietario dell'immobile urbano insistente sul predetto terreno di sedime, o, in subordine, che il terreno di cui si tratta è gravato dagli usi civici essenziali a favore della popolazione di Civitavecchia, e con ogni conseguenziale statuizione in ordine alle spese di lite, in ogni caso dichiarando il difetto di legittimazione e d'interesse ad intervenire in capo al Comune di Civitavecchia, con condanna dello stesso alle spese di lite".*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Fallimento [redacted] ha adito questo Commissario al fine di far accertare la natura dei terreni censiti nel catasto del Comune di Civitavecchia al foglio 17, particella 967, sub 501.

Si è costituita in giudizio [redacted] affermando la natura collettiva del terreno come peraltro accertato con sentenza n. 19 del 1990 di questo Commissariato.

Non si sono costituiti in giudizio [redacted]

All'udienza del 12.02.2022 la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

§ 1. — Il Fallimento [redacted] ha adito questo Commissario al fine di far accertare la natura dei terreni censiti nel catasto del Comune di Civitavecchia al foglio 17, particella 967, sub 501.

§ 2. — La natura allodiale dell'intera particella 967 veniva accertata con sentenza n. 126/2023 di questo Commissariato.

§ 3. — Il principio del "ne bis in idem", posto dall'art. 39 cod. proc. civ., che è norma di ordine pubblico processuale, non consente che il medesimo giudice o giudici diversi statuiscano due volte sulla stessa domanda e determina l'improcedibilità del processo (Cfr. Cass., Sez. L, Sentenza n. 7813 del 03/04/2014).

§ 4. — Deve pertanto dichiararsi l'improcedibilità del giudizio essendo già stato accertato, nella sentenza 126/2023, che l'intera particella 967 del foglio 17 ha natura allodiale e non è gravata da usi civici.

§ 5. — L'esito del giudizio consente l'integrale compensazione delle spese.

P.Q.M.

Il Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle regioni Lazio, Umbria e Toscana pronunziando nella controversia tra le parti in epigrafe meglio identificate così provvede :

1. Dichiarare improcedibile il ricorso;
2. Spese compensate.

Così deciso in Roma il 17 maggio 2024.

Il Commissario
Antonio Perinelli

DEPOSITATO IN SEGRETERIA
IL 17 MAG 2024

IL SEGRETARIO