



## TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dell'Esecuzione : Dott.ssa Alessandra Dominici

### PROCEDURA ESECUTIVA N.119/2019

██████████ A.

Contro

██████████ + 1

---

### RELAZIONE DEL C.T.U.

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella persona della Dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato in data 27/10/2019 il sottoscritto Giuseppe Binaccioni, residente a Montalto di Castro in Strada il Chiarone n.29, con studio in Montalto di Castro località Pescia Romana, piazza vecchio Borgo n.5, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC sez. A di Roma e Provincia al n.20992, come estimatore dei seguenti immobili:

- 1- **APPARTAMENTO IN COMUNE FIUMICINO (Rm) IN VIA MARIO TRABUCCHI N.7, SU TRE PIANI ( S1/T/1°) , LOCALE MAGAZZINO E POSTO AUTO SCOPERTO, CENSITI RISPETTIVAMENTE :**
  - a) **APPARTAMENTO CENSITO AL COMUNE DI FIUMICINO (Rm) IN VIA MARIO TRABUCCHI N.7 AL FOG. N. 1063 PART. 2716 SUB. 1 CON CORTE GRAFATA SUB.2, CATEGORIA A/7, CLASSE 4, RENDITA EURO 418,33;**
  - b) **MAGAZZINO CENSITO IN COMUNE DI FIUMICINO (Rm) IN VIA MARIO TRABUCCHI N.7 AL FOG. N. 1063 PART.2716 SUB.3, CATEGORIA C/2, CLASSE 4, RENDITA EURO 22,41;**

**c) POSTO AUTO SCOPERTO CENSITO IN COMUNE DI FIUMICINO (Rm) IN VIA MARIO TRABUCCHI N.7 AL FOG. N. 1063, PART. 2716 SUB.4, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, RENDITA EURO 62,18.**

IL sottoscritto C.T.U. nominato ha provveduto ad effettuare:

- sopralluogo congiuntamente con il Custode delegato in data 22/11/2019;
- sopralluogo in data 09/12/2019;
- sopralluogo in data 10/09/2020;
- richiesta accesso agli atti al Comune Fiumicino in data 18/02/2020;
- accesso al Comune di Fiumicino in data 10/09/2020 per il ritiro della documentazione tecnica.

Ho proceduto a reperire visure ipotecarie con procedura telematica ( Allegato 1 );

Documentazione Catastale in con procedura telematica ( Allegato 2 ).

Vista la documentazione acquisita, fatti i dovuti rilievi nonché la verifica dei beni pignorati ha potuto redigere la presente perizia in funzione dei quesiti posti, quali:

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

Da accertamenti effettuati con procedura telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, visure Catastali, dalla documentazione depositata sul Fascicolo telematico, ha verificato la correttezza della documentazione ai sensi dell'art.567,2° comma c.p.c. .

- 1) *Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, co 2°, c.p.c. avendo cura di precisare:  
-in primo luogo,  
se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.  
In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ( sulla scorta dei pubblici registri immobiliari ) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni ( sia a favore, che contro ) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ( sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Oppure:*

*se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale ( relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico ( estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni:*

*il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

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

Il CTU ha verificato:

- che il Creditore Procedente non ha depositato la relazione Notarile, ma bensì: estratto di mappa, 8 certificati storici catastali ventennali, certificati ipotecari speciali ventennali in bollo, nota di trascrizione del pignoramento, attestazione di conformità dei documenti di cui sopra.
- i dati catastali attuali sono riportati correttamente nel Pignoramento e nelle visure ipocatastali presenti nel fascicolo;
- 3- In merito al certificato di Stato Civile l'esecutato è in separazione dei beni come dichiarato nell'atto di acquisto.
- 4- *Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri , domande giudiziali , sentenze dichiarative di fallimento );*

**Trascrizioni alla data del 04/12/2020 ( Allegato 1 );**

- Del 23/12/██████ reg.part. ████████ reg. gen. ████████ Pubblico Ufficiale Floridi Giovanni repertorio ████████ – Atto tra Vivi Compravendita ;

- Del 30/05/2019 reg.part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Civitavecchia repertorio [REDACTED] 19 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili .

**Iscrizioni alla data del 04/12/2020 ( Allegato 1 ) ;**

- Del 29/11/2018 reg.part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] 14 Pubblico Ufficiale [REDACTED] i repertorio [REDACTED] B – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo. Documenti correlati : 1- Comunicazione n. [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/02/2009 Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] 9 ( Art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993;
- Del [REDACTED], reg. part. [REDACTED], reg. [REDACTED] 4 Pubblico Ufficiale Russo Gianluca repertorio [REDACTED] del 28/10/2008 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
- Del [REDACTED] reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] 0000 Pubblico Ufficiale Russo Gianluca repertorio [REDACTED] – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

**5- *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultasse dalla documentazione in atti );***

L'immobile è pervenuto con Atto a rogito Notaio [REDACTED] del 22 Dicembre [REDACTED] rep. n.° 9446 ( Allegato 3 ).

**6- *Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune , località ,via , numero civico , scala , piano , interno , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;***

**DESCRIZIONE BENE PIGNORATO :**

- L'immobile pignorato è un appartamento sito in Comune di Fiumicino in Via Mario Trabucchi n.7 che si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra, piano soffitta posto al piano 1°, censito al Catasto Urbano del Comune di Fiumicino al Fog. n.1063 part.

*9/4*



2716 sub.1 con corte graffata sub.2, un piccolo magazzino censito al Fog. 1063 part. 2716 sub.3, posto auto scoperto censito al Fog. 1063 part.2716 sub.4 , il tuto costituente un unico lotto.

E' inserito in un contesto edilizio con altre unità abitative di tipo residenziale.

### **Planimetria Unità Immobiliare**

Al fine di meglio comprendere la distribuzione interna ed esterna dell'appartamento ho provveduto a redigere planimetrie in scala 1:100 ( Allegato 4 ).

### **Confini**

- L'appartamento confina con corte esclusiva su tre lati fog. 1063 part. 2716 sub. 1, con magazzino di proprietà Fog.1063 part. 2716 sub. 3, altra proprietà Fog. 1063 part. 2716 sub. 6 e sub.7;
- il magazzino confina con appartamento stessa proprietà Fog. 1063 part. 2716 sub. 2, corte di proprietà fog. n. 1063 part. 2716 sub. 1;
- il posto auto scoperto confina con per due lati con corte di proprietà Fog. n.1063 part. 2716 sub. 1, altra proprietà – catasto terreni - Fog. 1063 part. 77

### **Dati Catastali**

- **Appartamento** , censito al Comune di Fiumicino al Fog. n. 2716 part. 2716 sub.1 graffato con sub. 2, Categoria A/7, classe 4, rendita Catastale euro 418,33;
- **Magazzino** , censito al Comune di Fiumicino al Fog. n.1063 part. 2716 sub.3, categoria C/2, classe 4, rendita catastale euro 22,41;
- **Posto Auto scoperto**, censito al Comune di Fiumicino al Fog. n. 1063 part. 2716 sub.4, categoria C/6, classe 1, rendita catastale euro 62,18.

### **Dati toponomastici**

Comune di Fiumicino Via Mario Trabucchi n.7.

### **Millesimi di Proprietà**

Non vi è condominio.

### **Caratteristiche Interne dell'unità immobiliare**

Dal sopralluogo effettuato ho accertato che :

Gli infissi sono in legno;

i pavimenti sono in grès;

gli intonaci sono al civile;

è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl con radiatori

le tinteggiature interne sono a tempera e tinta lavabile, mentre quelle esterne sono al quarzo.

Nel complesso l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e manutenzione

Sono presenti abusi edilizi sanabili, e non sanabili per i quali è necessario provvedere al ripristino allo stato autorizzato, come in appresso descritto.

La struttura è stata realizzata in c.a., muratura ordinaria e solai in latero cemento, al sopralluogo non ho riscontrato lesioni strutturali e/o cedimenti.

### **Caratteristiche Esterne**

L'unità immobiliare è inserita in un contesto urbano e facente parte di un edificio trifamiliare, con accesso autonomo, giardino di proprietà ;

Gli intonaci sono al civile;

le tinteggiature sono al quarzo;

e' dotato di muro di recinzione su tre lati con ingresso da cancello posto su strada denominata Via Mario Trabucchi.

Il suo stato conservativo e di manutenzione è da considerare più che ottimo.

### **RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI – PIANO SEMINTERATO**

**IN DIFFORMITÀ AL TITOLO EDILIZIO PER AVER OPERATO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA CANTINA A SOGGIORNO, SANABILE PREVIA RIMOZIONE DI TUTTA LA MOBILIA, AL FINE DI RIPORTARLO ALLA SITUAZIONE ORIGINARIA, FATTA ECCEZIONE DEL BAGNO RICAVATO CHE NECESSITA DI ACCERTAMENTO TECNICO DI CONFORMITÀ – SANATORIA CON RELATIVA SANZIONE -**



**Bagno – Oggetto di Sanatoria -**



**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI – PIANO TERRA  
SOGG./CUCINA**

**LA CUCINA E' IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO IN QUANTO DEVE ESSERE MAGAZZINO  
PERTANTO VA RIPRISTINATO MEDIANTE TAMPONATURA ( come indicato negli elaborati grafici  
allegati )**



**DA TAMPONARE**



### BAGNO



### CAMERA





**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI – PIANO SOTTOTETTO -**

**CAMERA – CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DA SOFFITTA A CAMERA CON AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE RICAVATA DALL’UTILIZZO DEL SOTTOTETTO, PER RENDERLA CONFORME AL PROGETTO NECESSITA DI RIPRISTINO CON RIMOZIONE MOBILIA, REALIZZAZIONE TRAMEZZATURE INTERNE PER RIPRISTINO STATO AUTORIZZATO; MODIFICA ALTEZZA UTILE INTERNA PER AVER TOLTO LA CONTROSOFFITTATURA, QUEST’ULTIMA VA RIPRISTINATA MEDIANTE SOLAIO ORIZZONTALE IN CARTONGESSO. TENUTO CONTO DELLE MISURE RILEVATE, LA DIFFERENZA TRA IL PROGETTO E LO STATO DI FATTO DOPO IL RIPRISTINO DEL SOLAIO ORIZZONTALE E’ INFERIORE AL 2% - ART. 34-bis TUE, IN QUESTO CASO NECESSITA DI ACCERTAMENTO TECNICO DI CONFORMITA’ E RELATIVA SANZIONE.**



**BAGNO SOFFITTA**

**REALIZZATO SENZA TITOLO EDILIZIO OGGETTO DI SANATORIA**



**FOTO ESTERNI**

**INGRESSO**





**VISTA DALLA VIA MARIO TRABUCCHI**



**VISTA LATERALE**



**STUDIO DI ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE BINACCIONI GIUSEPPE**

PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (vt)

tel.0766/830104 - - cell.333/3166557

e.mail: arch.binaccioni@tiscali.it - PEC: g.binaccioni@pec.archrm.it

C.F. : BNCGPP61D05F419K - P.Iva 00540680568



**Lato dove va eseguita la scala non realizzata**

**VISTA RETRO STRADA**



**STUDIO DI ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE BINACCIONI GIUSEPPE**  
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (vt)  
tel.0766/830104 - - cell.333/3166557  
e.mail: arch.binaccioni@tiscali.it - PEC: g.binaccioni@pec.archrm.it  
C.F. : BNCGPP61D05F419K - P.Iva 00540680568

### VISTA LATERALE E CORTE



Handwritten signature or mark.



**VISTA DALL'ALTO**

**1**



**VISTA 2**





*Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini ) e quella contenuta 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 errati ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

- L'indirizzo, il numero civico, il piano e i dati catastali sono conformi al pignoramento, e pertanto consentono l'individuazione dell'Immobile .

**7- 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;**

- L'immobile è identificato catastalmente, vi sono delle difformità edilizie interne all'appartamento in parte da rimuovere e in parte sanabili come in appresso descritte, pertanto si dovrà procedere in prima istanza alla rimozione dei vizi, presentare istanza di accertamento di conformità edilizia – sanatoria – dopodichè si potrà procedere alla variazione catastale.

**8- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica ( solo per i terreni ) di cui all'art. 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;**

L'immobile ricade nel P.R.G. in Zona "o" sottozona "O2" – Recupero Urbanistico – con attuazione di Piano Particolareggiato d'esecuzione del Nucleo 39 Isola Sacra approvato con Delibera di C.C. del 07.10.1999.

L'area è vincolata dalle Leggi 431/85 e 1497/39 ( Zona C2-2.

**Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il bene pignorato è stato edificato con Concessioni Edilizie: n. 100/C/2000 protocollo n.8899; n. 221/C/2002 protocollo n.15344/2002, dal riscontro effettuato presso il Comune di Fiumicino non sono stati riscontrati titoli edilizi successivi.

Da detta verifica ho accertato delle difformità interne ( rappresentati negli elaborati grafici di cui all'Allegato 4 ) all'appartamento quali :

#### **PIANO SEMINTERRATO**

- Modifica di destinazione d'uso da cantina in soggiorno/cucina ed aver realizzato un bagno  
Non essendo possibile la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso in quanto comporta una modifica della volumetria e del carico urbanistico, si rende necessario la rimozione di tutta la mobilia presente, impianti ecc. per ricondurre il vano alla destinazione d'uso assentita, in questo caso riportando la situazione autorizzata è conforme alle norme urbanistica.

Dovendo quantificare l'onere economico, fatte le dovute considerazioni e calcoli ho determinato un costo pari ad euro **5.000,00** , detto importo sarà riportato in detrazione dal valore di mercato dell'intero immobile.

Per quanto concerne il bagno realizzato in assenza di alcun titolo edilizio, essendo opera interna, questo è sanabile con accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n.15/2008 art. 19 che prevede una sanzione che va da un minimo di euro 1.500,00 ad un massimo di euro 15.000,00, vista l'entità dell'abuso si può ritenere applicabile una sanzione pari a euro **1.500,00**, detto importo sarà riportato in detrazione dal valore di mercato dell'intero immobile.

## **PIANO TERRA**

- e' stato operato il cambio di destinazione d'uso del piccolo magazzino adiacente il soggiorno, per ricavarne una cucina, questo tipo di intervento non è sanabile in quanto comporta aumento di volumetria, pertanto si deve provvedere a rimuovere tutta la mobilia, impianti esistenti, rifacimento della parete divisoria al fine di ripristinare la conformità al progetto approvato, per questo intervento ho stimato un costo pari ad euro **3.500,00**, detto importo sarà riportato in detrazione dal valore di mercato dell'intero immobile.
- Non è stata realizzato l'ingresso al magazzino di cui sopra approvato con scalinata esterna con pianerottolo, tenuto conto che il titolo edilizio è decaduto dovrà essere ripresentato nuova istanza al comune nella fattispecie PDC ( permesso di costruzione ) comprensivo di relativa pratica per l'ottenimento del nulla-osta del vincolo paesaggistico.

Quanto sopra in quanto vi è un dislivello di circa m.1.00 e non consente l'accesso diretto dal cortile.

In questo caso ho provveduto a determinare il costo relativo a : 1) spese tecniche per il progetto stimato in euro 2.500,00; 2) costo per la realizzazione della scala stimato in euro 4.000,00, il tutto per complessivi Euro **6.500,00**, detto importo sarà riportato in detrazione dal valore di mercato dell'intero immobile.

## **PIANO SOTTOTETTO – SOFFITTA –**

- E' stato realizzato un cambio di destinazione d'uso da soffitta a camera con ampliamento di superficie ricavata dall'utilizzo del sottotetto, per renderla conforme non è possibile effettuare sanatoria in quanto vi è aumento di superficie e volume, pertanto si dovrà procedere al ripristino con rimozione della mobilia, ripristinare le tramezzature interne allo stato autorizzato, per questo tipo di intervento ho calcolato un onere pari ad euro **5.000,00**, detto importo sarà riportato in detrazione dal valore di mercato dell'intero immobile;
- È stato ricavato un bagno in assenza di titolo edilizio, comunque conforme alla normativa urbanistica, per procedere alla sanatoria dovrà essere presentata istanza di accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n.15/2008 art. 19 che prevede una sanzione che va da un minimo di euro 1.500,00 ad un massimo di euro 15.000,00, vista l'entità

dell'abuso si può ritenere applicabile una sanzione pari a euro **1.500,00**, detto importo sarà riportato in detrazione dal valore di mercato dell'intero immobile;

- E' stato altresì rimosso il solaio di controsoffittatura che ha determinato una maggiore altezza interna, pertanto si dovrà procedere alla messa in opera di opportuna controsoffittatura al fine di avere l'altezza interna uguale a quella autorizzata, per questo intervento ho calcolato un costo pari ad euro **4.000,00**, detto importo sarà riportato in detrazione dal valore di mercato dell'intero immobile.
- Vista la differenza di altezza rispetto all'approvato di cm.14, minore del 2% rispetto alle tolleranze di cui all'art. 34-bis del nuovo TUE, dovrà essere presentata istanza di accertamento tecnico di conformità al Comune ai sensi della Legge Regionale n.15/2008 art. 19 che prevede una sanzione che va da un minimo di euro 1.500,00 ad un massimo di euro 15.000,00, vista l'entità dell'abuso si può ritenere applicabile una sanzione pari a euro **1.500,00**, detto importo sarà riportato in detrazione dal valore di mercato dell'intero immobile.

Oltre alle sanzioni e agli oneri per l'adeguamento ho determinato il compenso professionale per la predisposizione di tutti gli adempimenti tecnici relativi alle sanatorie, comprensivo dell'onere per l'aggiornamento delle schede catastali determinato in euro **4.500,00**, anche questo onere viene portato in detrazione dal valore dell'intero immobile.

**9- Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

nessuno

**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 se risultino comunicazioni alle 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; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.**

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

L'immobile è occupato dagli esecutati e le due figlie di cui una minorenni.



*12- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

I vincoli presenti sono quelli scaturiti dalle norme di P.R.G., dal Vincolo di cui al Piano Territoriale Paesistico n.2 XIII e XIV Circ.ne del Comune di Roma – Isola Sacra e Ostia approvate con delibera di Giunta Regionale n.4471 del 30.07.1999, Vincolo Legge 431/85 e 1497/39 ( Zona C2-2)

Alla data del 08/12/2020 non trova applicazione i vincoli del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio P.T.P.R. in quanto con Sentenza della Corte Costituzionale n.240/2020 è stato dichiarato nullo per conflitto di attribuzione tra Enti “ la DCR n.5 del 02 agosto 2019 di approvazione del P.T.P.R., pertanto essendo il P.T.P.R. annullato, trova applicazione quanto disposto dalla Legge 24/1998.

*13- **Appuri**, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi ( procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Alla data del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto notarile a rogito Notaio [REDACTED] dicembre [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] ( Allegato 4 ).

L'immobile è Pignorato per l'intero, e non è divisibile in lotti.

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

il bene è costituito da lotto unico.

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

Per determinare il più probabile valore di mercato ho utilizzato il sistema sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali :

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione;
- aspetto esterno dell'edificio ;
- coefficiente di piano;
- consistenza dell'immobile;
- regolarità urbanistica e catastale;
- potenzialità di appetibilità di mercato per la destinazione d'uso.

## SUPERFICI AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

vedere Elaborati Grafici – Allegato 4

## PIANO SEMINTERRATO

Autorizzato Cantina	Stato di fatto Cucina Soggiorno	Sup. Netta Mq.47,50 Sup. Lorda Mq.59,18	Intervento : Ripristino Stato autorizzato
	Bagno Interno	Sup. Netta Mq. 3,00	Oggetto di sanatoria
	SUPERFICIE LORDA	Mq.62,50	
Sperficie ragguagliata	Mq.62,54 x 0.60	Sup. Mq. 37,52	

## PIANO TERRA

VANO	Stato Autorizzato	Stato di fatto	Interventi
Camera	Mq.14,00	Mq.14,00	Conforme
Bagno	Mq. 5,33	Mq. 5,33	Conforme
Sogg./Pranzo	Mq.14,42	Mq.20,45	
Magazzino	Mq. 5,93	Non presente inglobato nel sogg./cucina	Oggetto di ripristino
Balcone	Mq. 3,75	Mq. 3,96	Conforme
Terrazzo ingresso	Mq. 5,89	Mq. 5,89	Conforme
<b>CALCOLO SUPERFICI</b>			
Superficie Lorda Appartamento Mq.52,90		Superficie Ragguagliata Balcone e Terrazo Mq.9,85 x 0,35 = Mq.3.45	
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA MQ. 56,35</b>			



### PIANO SOTTOTETTO

VANO	Stato Autorizzato	Stato di fatto	Interventi
Soffitta	Mq.10,52	<b>Camera Mq.16,67</b>	<b>Ripristino stato autorizzato</b>
		<b>Ripostiglio Mq.7,83</b>	<b>Ripristino stato autorizzato</b>
		<b>Bagno Mq.4,15</b>	<b>Oggetto di Sanatoria</b>
<b>CALCOLO SUPERFICI</b>			
Superficie Lorda Autorizzata Mq.10,52		Superficie Raggiagliata	
		Mq.10,52 x 0,35 = Mq.3,68	
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA MQ. 3,62</b>			

### POSTO AUTO SCOPERTO

Ai fini della determinazione dei parametri di calcolo del Posto auto scoperto, ho inglobato il valore all'interno del valore dell'intero compendio con il rapporto €/mq. .

Al fine di determinare il più probabile Valore di Mercato ho adottato i seguenti parametri:

- a) **Valore medio derivante dall'Osservatorio Immobiliare Ag. Territorio Osservatorio Immobiliare** – valore minimo di €/mq. 1.750,00, valore massimo €/mq.2.600,00, assumendo come valore medio €/Mq. 1.750,00;
- b) **Valore determinato dalla Rivalutazione Catastale €/Mq. 593,25 \***
  - *Il parametro derivante dalla rivalutazione Catastale non risulta attendibile con i valori riscontrati sia dall' Osservatorio Immobiliare sia dall'indagine di mercato pertanto essendo un valore molto basso non viene preso in considerazione in quanto falserebbe il più probabile valore di mercato.*
- c) **Valore di Mercato Medio rilevato €.** 1.800,00 €/Mq.

Calcolo valori :

- Osservatorio Immobiliare Mq. 97,49 X €.

= €.

*Binaccioni*

**STUDIO DI ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE BINACCIONI GIUSEPPE**

PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (vt)

tel.0766/830104 - - cell.333/3166557

e.mail: arch.binaccioni@tiscali.it - PEC: g.binaccioni@pec.archrm.it

C.F. : BNCGPP61D05F419K - P.Iva 00540680568

- Valore di mercato medio Mq. 97,49 x €/Mq. 1.800,00 = €. 175.482,00

Per la determinazione del valore ho applicato la media dei due valori pertanto il valore risulta essere:

( 170.607,50 + 175.482,00) / 2 = €. 173.044,75 – VALORE DI MERCATO

**DETRAZIONI :**

Diritti Segreteria Comune	€. 150,00
Sanatoria Edilizia – P.S./Terra/Soffitta	€. 3.000,00
Ripristino opere P.S./Terra/Soffitta	€. 21.500,00
Onere Professionista Pratica Sanatoria e variazione catastale	€. 7.000,00
Arrotondamento/Imprevisti	€. 350,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>	<b>€. 32.000,00</b>

**VALORE DI MERCATO**

VALORE CALCOLATO	DETRAZIONI	VALORE DI MERCATO
€. 173.044,75	€. 32.000,00	€. 141.044,75

**Dicasi Euro CENTOQUARANTUNOMILAZEROQUARANTAQUATTROVIRGOLASETTANTACINQUE**



**ALLEGATI :**

- *Allegato 1 – Visure Ipotecarie*
- *Allegato 2 – Visure Catastali*
- *Allegato 3 – Atto di Acquisto*
- *Allegato 4 – Planimetrie Immobile – ante/post opera*

**La presente C.T.U. è stata inviata per osservazioni e/o note a :**

- ██████████ in data 07/12/2020 con email , osservazioni non pervenute
- ██████████ in data 07/12/2020 con email, osservazioni non pervenute
- A ██████████ con PEC del 07/12/2020, osservazioni non pervenute.



**STUDIO DI ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE BINACCIONI GIUSEPPE**

PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (vt)

tel.0766/830104 -- cell.333/3166557

e.mail: arch.binaccioni@tiscali.it - PEC: g.binaccioni@pec.archrm.it

C.F. : BNCGPP61D05F419K - P.Iva 00540680568

La presente perizia viene depositata in n.1 originale + n.1 copie Relazione Sintetica, firmata in originale e con firma digitale.

Certo di aver espletato l'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza.



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ASSEVERAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto Arch.Urb. Giuseppe Binaccioni, nominato C.T.U. dal Tribunale di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva **119/2019**, deposita presso codesta cancelleria la presente relazione peritale e i vari allegati, con procedura telematica, firmata digitalmente.



**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 65

del [REDACTED]

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 22/12/2009  
Notaio [REDACTED]  
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio [REDACTED]/[REDACTED]85  
Codice fiscale F [REDACTED]0

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Gruppo graffati 1  
Comune M297 - [REDACTED] (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno 2  
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 3 vani  
Indirizzo [REDACTED] N. civico 7

Immobile n. 2 Gruppo graffati 1  
Comune M297 - FOMICINO (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno 1  
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 3 vani  
Indirizzo VIA MARIO TRABUCCINI N. civico 7



**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 65

del [REDACTED]

**Immobile n. 3**

Comune M297 - FIUMICINO (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno 3  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 7 metri quadri  
DEPOSITO  
Indirizzo [REDACTED] N. civico 7

**Immobile n. 4**

Comune M297 - [REDACTED] (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno 4  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 14 metri quadri  
RIMESSE, AUTORIMESSE  
Indirizzo [REDACTED] N. civico 7

**Sezione C - Soggetti****A favore****Soggetto n. 1 In qualità di -**

Cognome [REDACTED] Nome PAOLO  
Nato il [REDACTED] a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Soggetto n. 2 In qualità di -**

Cognome [REDACTED] Nome SILVIA  
Nata il [REDACTED] a ROMA (RM)  
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Contro****Soggetto n. 1 In qualità di -**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] L  
Sede [REDACTED] (RM)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. 59272

Presentazione n. 65

del [REDACTED]

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 8

del [REDACTED]

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

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 26/04/2019

Numero di repertorio 908

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Codice fiscale [REDACTED]

Sede CIVITAVECCHIA (RM)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED] D SELLA N. 1 - [REDACTED]

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M297 - [REDACTED] (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio [REDACTED]

Particella 2 [REDACTED] Subalterno 1

Sezione urbana - Foglio 1063

Particella 2 [REDACTED] Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Consistenza 3 vani

Indirizzo [REDACTED]

N. civico 7

Piano S1 T 1

Immobile n. 2

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Catasto FABBRICATI



**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. 18278 Presentazione n. 8 del 3 [REDACTED]

Sezione urbana	-	Foglio 1063	Particella	2716	Subalterno	3
Natura		C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		7 metri quadri	
Indirizzo		[REDACTED]			N. civico	7
Piano		T				
Immobile n.		3				
Comune		M297 - FIUMICINO (RM)				
Catasto		FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 1063	Particella	2716	Subalterno	4
Natura		C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		14 metri quadri	
Indirizzo		[REDACTED]			N. civico	7
Piano		T				

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede BIELLA (BI)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome PAOLO  
Nato il [REDACTED] a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED] Nome SILVIA  
Nata il [REDACTED] a ROMA (RM)  
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E QUANTO

---

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. 18278

Presentazione n. 8

del [REDACTED]

---

ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PERTINENTE, LE COSTRUZIONI E RETTE ED ERIGENDE, GLI AMPLIAMENTI E MIGLIORIE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI. IL TUTTO SALVO I MIGLIORI CONFINI, DATI CATASTALI E COME MEGLIO IN FATTO.

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. 14853

Presentazione n. 66

del [REDACTED]

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 22/12/2003  
Notaio [REDACTED]  
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 9447  
Codice fiscale [REDACTED]

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 103.000,00 Tasso interesse annuo 2.79% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 206.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1 Gruppo graffati 1  
Comune M297 - [REDACTED] (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio [REDACTED] Subalterno 2  
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 3 vani  
Indirizzo [REDACTED] HI N. civico 7

Immobile n. 2 Gruppo graffati 1  
Comune M297 - [REDACTED] (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio [REDACTED] 6 Subalterno 1  
Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -



**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 66 del 29 [REDACTED]

Indirizzo VIA MARIO TRABUCCHI N. civico 7

**Immobile n. 3**

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio [REDACTED] Subalterno 3

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 7 metri quadri

Indirizzo [REDACTED] HI N. civico 7

**Immobile n. 4**

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno 4

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri

Indirizzo VIA MARIO TRABUCCHI N. civico 7

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] A

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale [REDACTED] 59 Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA [REDACTED] N 13

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

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome SCARFARICI Nome PAOLO

Nato il 08/01/1966 a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED] T

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

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome SILVIA

Nata il 08/01/1968 a ROMA (RM)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Terzo datore SI

Per la quota di 1/2

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 66

del 29/12/2020 [REDACTED]

**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 PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA DI EURO 103.000,00 ENTRO ANNI 20 (VENTI) PER UN TOTALE DI NUMERO 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA' L'1 FEBBRAIO 2004, E LE ALTRE SUCCESSIVE DI MESE IN MESE SINO ALL'ULTIMA CHE ANDRA' A SCADERE L'1 GENNAIO 2024. LE PARTI CONVENGONO, CHE IL TASSO DI INTERESSE SIA STABILITO NELLA MISURA DELLO 0,232500% (ZERO VIRGOLA DUECENTOTRENTADUEMILACINQUECENTO PER CENTO) MENSILE, PARI A UN DODICESIMO DEL SAGGIO DI' INTERESSE ANNUO DEL 2,79% (DUE VIRGOLA SETTANTANOVE PER CENTO) CHE RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DELLA 12<sup>A</sup> RATA DI AMMORTAMENTO. A PARTIRE DALLA 13<sup>A</sup> RATA IL CONTRATTO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE. LA PARTE MUTUATARIA POTRA' COMUNICARE ALLA BANCA, CON PREAVVISO DI 60 GIORNI RISPETTO ALLA SCADENZA DELLA 12<sup>A</sup> RATA E MEDIANTE RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, L'INTENZIONE DIPROSEGUIRE IL CONTRATTO DI MUTUO A TASSO FISSO PER UN PERIODO DI 5 O 10 ANNI, AL TERMINE DEL QUALE POTRA' ESERCITARE NUOVAMENTE L'OPZIONE. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA INTENDA PROSEGUIRE IL CONTRATTO DI MUTUO A TASSO FISSO, IL NUOVO TASSO MENSILE SARA' PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO EUROIRS LETTERA (INTEREST RATE SWAP PER OPERAZIONI IN EURO) PER SCADENZA 5 O 10 ANNI CONTRO EURIBOR 6 MESI, RILEVATO PER VALUTA ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA NUOVA RATA A TASSO FISSO, PUBBLICATO SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI FINANZIARI E CIRCUITI DI INFORMAZIONE ECONOMICA (REUTERS) E MAGGIORATO DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI. NEL CASO IN CUI IL CONTRATTO PROSEGUA A TASSO VARIABILE, IL NUOVO TASSO MENSILE UTILIZZATO PER CALCOLARE CIASCUNA RATA PER IL RESIDUO PERIODO SARA' PARI A UN DODICESIMO DEL SAGGIO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO DETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365, RILEVATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA E DIFFUSO SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI ECONOMICI E CIRCUITI DI INFORMAZIONE ECONOMICA (REUTERS), MEDIA RIFERITA AL PRIMO DEI DUE MESI SOLARI ANTECEDENTI LA SCADENZA DI CIASCUNA RATA ED AUMENTATA DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI. NEL CASO IN CUI I PARAMETRI INDICATI NEL PRESENTE ARTICOLO 4 DOVESSERO MANCARE SI FARA' RIFERIMENTO AD ANALOGHI PARAMETRI DI MERCATO RIFERITI ALLA DIVISA AVENTE CORSO LEGALE NELLA REPUBBLICA ITALIANA. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 4,349%. SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE, NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO A TASSO VARIABILE, LA PARTE MUTUATARIA POTRA' COMUNICARE ALLA BANCA, CON PREAVVISO DI 60 GIORNI RISPETTO ALLE DATE DEL 1° APRILE E 1° OTTOBRE DI OGNI ANNO E MEDIANTE RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, L'INTENZIONE DI PROSEGUIRE, DALLE PREDETTE SCADENZE, IL CONTRATTO DI MUTUO A TASSO FISSO PER UN PERIODO PRESTABILITO DI 5 O 10 ANNI O COMUNQUE SINO ALLA SCADENZA NATURALE DEL CONTRATTO STESSO SE IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO E' INFERIORE A 5 O 10 ANNI, AL TERMINE DEL QUALE POTRA' ESERCITARE NUOVAMENTE L'OPZIONE. SE LA PARTE MUTUATARIA HA OPTATO PER IL PROSEGUIMENTO A TASSO FISSO DOVRA', ALMENO 60 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL QUINQUENNIO O DEL DECENNIO PRESCELTO A TASSO FISSO, COMUNICARE ALLA BANCA, TRAMITE RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, SE INTENDE PROSEGUIRE IL CONTRATTO A TASSO VARIABILE OPPURE A TASSO FISSO PER ALTRI 5 O 10 ANNI O COMUNQUE SINO ALLA SCADENZA NATURALE DEL CONTRATTO

---

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 66

del 29/12/[REDACTED]

---

STESSO SE IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO E' INFERIORE A 5 O 10 ANNI. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA INTENDA PROSEGUIRE A: A) TASSO VARIABILE, IL NUOVO TASSO UTILIZZATO PER CALCOLARE CIASCUNA RATA MENSILE PER IL RESIDUO PERIODO SARA' DETERMINATO SECONDO LE MODALITA' PREVISTE AL PRECEDENTE ARTICOLO 4); B) TASSO FISSO, IL NUOVO TASSO MENSILE SARA' PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO EUROIRS LETTERA (INTEREST RATE SWAP PER OPERAZIONI IN EURO) PER SCADENZA 5 O 10 ANNI (O PER SCADENZA PARI ALLA DURATA RESIDUA DEL MUTUO SE QUEST'ULTIMA E' INFERIORE) CONTRO EURIBOR 6 MESI, RILEVATO PER VALUTA ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA NUOVA RATA A TASSO FISSO, PUBBLICATO SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI FINANZIARI E CIRCUITI DI INFORMAZIONE ECONOMICA (REUTERS) E MAGGIORATO DI 1,75 PUNTI PERCENTUALI. QUALORA LA PARTE MUTUATARIA, AVENDO OPTATO PER UN PERIODO A TASSO FISSO NON COMUNICASSE ALLA BANCA, ALMENO 60 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DI TALE PERIODO, LA PROPRIA INTENZIONE CIRCA LE MODALITA' DI PROSEGUIMENTO DEL CONTRATTO, LO STESSO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE SECONDO QUANTO PREVISTO AL PRECEDENTE ARTICOLO 4). AD OGNI VARIAZIONE DEL REGIME DI TASSO IN VIRTU' DELLE OPZIONI STABILITE CONTRATTUALMENTE SI DARA' CORSO AD UNA COERENTE RIFORMULAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO. A NORMA DEL 3° COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE.

---

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

---

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione      Numero di registro particolare      14853      del 29/12/2003

---

**Annotazioni**

Non sono presenti annotazioni

**Comunicazioni**

*Comunicazione n. 2815 del 09/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/02/2009.*

*Cancellazione totale eseguita in data 10/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

**Rettifiche**

Non sono presenti rettifiche

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

Non sono presenti formalità successive



**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 18 del 30/10/[REDACTED]

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 28/10/2008

Numero di repertorio [REDACTED]

Notaio [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 120.000,00

Tasso interesse annuo 9,45%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 240.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M297 - [REDACTED]

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio [REDACTED]

Particella [REDACTED] Subalterno 1

Sezione urbana - Foglio [REDACTED]

Particella 2710 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Consistenza 3,0 vani

Indirizzo [REDACTED]

N. civico 7

Piano S1T1

Immobile n. 2

Comune M297 - [REDACTED] (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio [REDACTED]

Particella [REDACTED] Subalterno 3

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCPPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 18 del 30/10/[REDACTED]

Indirizzo	DEPOSITO	Consistenza	7 metri quadri
Piano	VIA MARIO TRABUCCHI		N. civico 7
Immobile n. 3	T		
Comune	M297 - FIUMICINO (RM)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 1063	Particella [REDACTED]	Subalterno 4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	14 metri quadri
Indirizzo	[REDACTED]		N. civico 7
Piano	T		

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED] A.  
Sede BIELLA (BI)  
Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO  
Cognome [REDACTED] Nome PAOLO  
Nato il 08/01/1966 a ROMA (RM)  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO  
Cognome DONNINELLI Nome SILVIA  
Nata il 08/05/1966 a ROMA (RM)  
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**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 " [REDACTED] S.P.A." CONCEDE A TITOLO DI MUTUO AI SIGNORI SCAPPATICCI PAOLO E DONNINELLI SILVIA LA SOMMA DI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA). IL MUTUO E' PATTUITO COL

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. 15504

Presentazione n. 18 del 30/10/2020

SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO FISSO DEL 5,67% (CINQUE VIRGOLA SESSANTASETTE PER CENTO) [I.S.C. 5,88% (CINQUE VIRGOLA OTTANTOTTO PER CENTO)] MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 20 (VENTI) DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 837,03 (OTTOCENTOTRENTASETTE E TRE CENTESIMI) CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 28 NOVEMBRE 2008 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DA PIANO D'AMMORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C", PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO FISSO PARI ALL'8,67% (OTTO VIRGOLA SESSANTASETTE PER CENTO) E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO. TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENO SETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA, NEL PRESENTE ARTICOLO. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 (CENTOTTANTA) GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 COD. CIV. IN CASO DI RISOLUZIONE AI SENSI DELL'ART. 1456 COD CIV., SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA NEL PRESENTE ARTICOLO. LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA SIGNORI SCAPPATICCI PAOLO E DONNINELLI SILVIA CONSENTONO A CHE VENGA ISCRITTA IPOTECA A FAVORE DELLA "BANCA SELLA S.P.A." SULLE PORZIONI IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B) DELLA PRESENTE. DICHIARANO I SIGNORI SCAPPATICCI PAOLO E DONNINELLI SILVIA CHE L'IPOTECA COME SOPRA CONSENTITA DEVE INTENDERSI ESTESA ALLA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SUDESCRITTI ED A QUANTO ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PERTINENTE, ALLE COSTRUZIONI ESISTENTI ED ERIGENDE, AGLI AMPLIAMENTI E MIGLIORIE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA. L'IPOTECA VIENE CONCESSA A FAVORE DELLA BANCA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 240.000,00 (DUECENTOQUARANTAMILA) CHE COMPRENDE IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI DETERMINATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AL TASSO ANNUALE DEL 9,45% (NOVE VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO), NONCHE' L'AMMONTARE DELLE MENSILITA' CHE RIMANESSERO INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA NEL PRESENTE CONTRATTO SULLE SOMME NON PAGATE ALLE RELATIVE SCADENZE.

---

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. 15904

Presentazione n. 18 del 30/10/[REDACTED]

---

COMPRENDE ANCORA LE SPESE GIUDIZIALI E LE COMPETENZE LEGALI ANCHE SE IRRIPETIBILI (INCLUDE QUELLE DI CUI ALL'ART. 2855 DEL COD. CIV.), I PREMI DI ASSICURAZIONE, LE TASSE, LE IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO PER LA BANCA AI SENSI DI LEGGE O DEL PRESENTE CONTRATTO. COMPRENDE INFINE, NEI CASI DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE, VOLONTARIA O FORZATA, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA AI SENSI DI LEGGE O DEL PRESENTE CONTRATTO.



**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. 17272

Presentazione n. 1

del 24/12/2020

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 22/12/2010

Numero di repertorio 19254/4237

Notaio [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Sede

ROMA (RM)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 100.000,00

Tasso interesse annuo 3,9%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 200.000,00

Importi variabili SI

Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva -

Durata 20 anni

Termine dell'ipoteca -

Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M297 - [REDACTED] (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana -

Foglio [REDACTED]

Particella [REDACTED]

Subalterno 1

Sezione urbana -

Foglio 1005

Particella 2710

Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Consistenza 3,0 vani

Indirizzo [REDACTED]

N. civico 7

Piano S1T1

Immobile n. 2

Comune M297 - [REDACTED] (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana -

Foglio [REDACTED]

Particella [REDACTED]

Subalterno 3

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 1

del 24/12/[REDACTED]

Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	7 metri quadri
Indirizzo	[REDACTED] HI		N. civico 7
Piano	T		
Immobile n.	3		
Comune	M297 - FIUMICINO (RM)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio [REDACTED]	Particella [REDACTED]	Subalterno 4
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	14 metri quadri
Indirizzo	VIA MARIO TRABUCCHI		N. civico 7
Piano	T		

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto

BIELLA - PIAZZA [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nome PAOLO

Nato il [REDACTED] a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nome SILVIA

Nata il [REDACTED] a ROMA (RM)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**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 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. [REDACTED]

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 1

del 24/12 [REDACTED]

LA BANCA SELLA S.P.A. CONCEDE A TITOLO DI MUTUO AI SIGNORI [REDACTED] I SILVIA, CHE ACCETTANO RILASCIANDONE QUIETANZA, LA SOMMA DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA). IL MUTUO E' PATTUITO COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE, NEL SENSO CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL CAPITALE COME SOPRA AVUTO A TITOLO DI MUTUO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI, CONVENUTI AL TASSO ANNUO DEL 3% [T.A.E.G. 3,12% (TRE VIRGOLA DODICI PER CENTO)], PARI AL 2,15% (DUE VIRGOLA QUINDICI PER CENTO) IN PIU' DEL TASSO DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DEL PRESENTE CONTRATTO, MEDIANTE IL VERSAMENTO IN ANNI 20 (VENTI) DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 554,60 (CINQUECENTOCINQUANTAQUATTRO E SESSANTA CENTESIMI) CADAUNA, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI IN MODO CHE LA PRIMA SCADA IL 22 GENNAIO 2011 E LE ALTRE ALLA SCADENZA DI OGNI MESE SUCCESSIVO SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, COME DA PIANO D'AMMORTAMENTO CHE, DEBITAMENTE FIRMATO DAI COMPARENTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C", DEL QUALE NE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA E CONCORDE DISPENSA AVUTANE DAI COMPARENTI. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A REGOLARE TUTTE LE OPERAZIONI CONTABILI RELATIVE AL MUTUO SU APPOSITO CONTO CORRENTE APERTO PRESSO LA BANCA, SUL QUALE SI IMPEGNA ALTRESI' A MANTENERE FONDI SUFFICIENTI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE ALLE SINGOLE SCADENZE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CITATO. LE PARTI CONVENGONO - E LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE QUINDI OGNI MAGGIOR ONERE RELATIVO - CHE LE RATE DI AMMORTAMENTO SIANO SOGGETTE A VARIABILITA' PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO DELL'INTERESSE CHE LA BANCA E' ESPRESSAMENTE AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SECONDO LE MODALITA' DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO; VERIFICANDOSI TALE EVENTUALITA' IL PIANO DI AMMORTAMENTO RIMARRA' IMMUTATO E LE DIFFERENZE D'INTERESSI SARANNO CONTEGGIATE A PARTE, FERMA RESTANDO L'APPLICAZIONE DI UN TASSO MINIMO PARI AL 3,00% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO). IL TASSO DI RIFERIMENTO PER IL CONTEGGIO DEGLI INTERESSI SARA' DETERMINATO DALLA QUOTAZIONE DEL PARAMETRO EURIBOR EURO INTERBANK OFFERED RATE - RILEVATO GIORNALMENTE ALLE ORE 11,00 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) SECONDO IL CRITERIO DI CALCOLO GIORNI EFFETTIVI/365 E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI. QUALORA, ALLA DATA DI DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO, STABILITA COME INDICATO, IL DATO SUDDETTO NON FOSSE COMUNQUE RILEVABILE, SI FARA' RIFERIMENTO ALL'ULTIMA QUOTAZIONE DISPONIBILE, COMUNICATA DALLO STESSO COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE). TALE TASSO DI RIFERIMENTO SARA' DETERMINATO DALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE RILEVAZIONI QUOTIDIANE DELL'EURIBOR A UN MESE DEL MESE ANTECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DELLA RATA. IL TASSO COSI' DETERMINATO SARA' ARROTONDATO PER ECCESSO AI CINQUE CENTESIMI PIU' PROSSIMI, AVRA' DECORRENZA DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO, PERTANTO LE VARIAZIONI DI INTERESSE AVRANNO EFFETTO CON PARI DECORRENZA. RESTA INTESO CHE, PER EFFETTO DELLA DECORRENZA DI TALI VARIAZIONI, LE DIFFERENZE DI INTERESSI POTRANNO ESSERE CONTEGGIATE CON L'APPLICAZIONE DI UNO O PIU' TASSI DI RIFERIMENTO DIVERSI NEL PERIODO DI COMPETENZA DELLA RATA DI AMMORTAMENTO. IL VALORE DELLA MEDIA DELLE RILEVAZIONI QUOTIDIANE DELL'EURIBOR, DEL MESE ANTECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DELLA PRIMA RATA, E' PARI AL 0,85% (ZERO VIRGOLA OTTANTACINQUE PER CENTO). IL RITARDO NEL PAGAMENTO DI OGNI SOMMA, A QUALSIASI TITOLO DOVUTA, ENTRO IL TERMINE STABILITO PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 3 (TRE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DEL PRESENTE CONTRATTO, CON INTESA CHE IL TASSO DI MORA NON POTRA' MAI ESSERE INFERIORE AL 6,00% (SEI VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) E CIO' SENZA PREGIUDIZIO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DELLE ALTRE FACOLTA' RICONOSCIUTE

**Ispezione telematica**

n. T1 184451 del 04/12/2020

Inizio ispezione 04/12/2020 12:55:40

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 79650

Registro particolare n. [REDACTED]

Presentazione n. 1

del 24/12/[REDACTED]

ALLA BANCA NELLE CLAUSOLE CHE SEGUONO. TALE INTERESSE DECORRERA' DAL GIORNO DI ESIGIBILITA' DELLE SOMME SUINDICATE SINO ALLA DATA DI EFFETTIVO PAGAMENTO DELLE STESSE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO, INTENDENDOSI PER TALE QUELLO EFFETTUATO TRA IL TRENTESIMO ED IL CENTOTTANTESIMO GIORNO DALLA SCADENZA DELLA RATA, DI ALMENO SETTE RATE, ANCORCHE' NON CONSECUTIVE, SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA SECONDO, DEL CITATO T.U., LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA NEL PRESENTE ARTICOLO. SI PRODURRA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON ADEMPIA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA ENTRO 180 (CENTOTTANTA) GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 COD. CIV. IN CASO DI RISOLUZIONE AI SENSI DELL'ART. 1456 COD. CIV., SI PRODURRA', DI PIENO DIRITTO E SENZA UOPO DI ALCUN AVVISO O DIFFIDA, LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO CON DIRITTO ALLA BANCA DI PRETENDERE LA RESTITUZIONE IMMEDIATA DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO. SULL'IMPORTO TOTALE SONO DOVUTI INTERESSI, CHE NON PRODUCONO A LORO VOLTA INTERESSI, DALLA DATA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO FINO ALLA DATA DI ESTINZIONE DEL DEBITO SECONDO LA MISURA PATTUITA NEL PRESENTE ARTICOLO. LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA CONSENTONO A CHE VENGA ISCRITTA IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA SELLA S.P.A SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) DELLA PRESENTE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA) CHE COMPRENDE IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI DETERMINATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AL TASSO ANNUO DEL 3,90% (TRE VIRGOLA NOVANTA PER CENTO) NONCHE' L'AMMONTARE DELLE MENSILITA' CHE RIMANESSERO INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA NEL PRESENTE CONTRATTO SULLE SOMME NON PAGATE ALLE RELATIVE SCADENZE. COMPRENDE ANCORA LE SPESE GIUDIZIALI E LE COMPETENZE LEGALI ANCHE SE IRRIPETIBILI (INCLUSE QUELLE DI CUI ALL'ART. 2855 DEL COD. CIV.), I PREMI DI ASSICURAZIONE, LE TASSE, LE IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO PER LA BANCA AI SENSI DI LEGGE O DEL PRESENTE CONTRATTO. COMPRENDE INFINE, NEI CASI DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE, VOLONTARIA O FORZATA, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA AI SENSI DI LEGGE O DEL PRESENTE CONTRATTO. IN CONFORMITA' A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U., LA COMPLESSIVA SOMMA PER LA QUALE L'IPOTECA VIENE CONCESSA SI INTENDE AUMENTATA DELL'IMPORTO NECESSARIO A COPRIRE L'INTERO CREDITO DELLA BANCA PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI TUTTI, QUANDO TALE CREDITO ABBA A RIVALUTARSI PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3.



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di [REDACTED] ( Codice: M297)
	Provincia di ROMA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: [REDACTED] Particella: [REDACTED] Sub.: 1

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[REDACTED]	[REDACTED]	1  2	2		A/7	4	3 vani	Totale: 68 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 418,33	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 27/2016)
<b>Indirizzo</b>		[REDACTED]										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] 7 Voltura in atti dal 11/10/2017 Repertorio n.: 9446 Rogante [REDACTED] Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n. [REDACTED] VENDITA (n. 58614.1/2017)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 1063 - Particella 2716

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



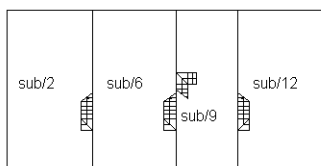
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	<del>Benjamin...</del>
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Roma	N. [REDACTED]

Comune di Roma	Protocollo n. [REDACTED]
Sezione: Foglio: [REDACTED] Particella: [REDACTED]	Tipo Mappale n. [REDACTED] del 21/07/2003

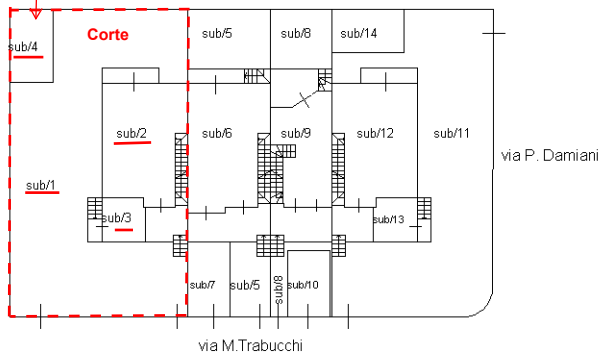
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO SEMINTERRATO

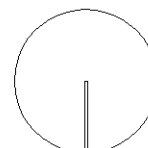
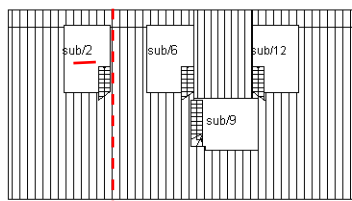


Posto Auto scoperto

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti





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

Dichiarazione protocollo n. 000788696 del 07/08/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Mario Trabucchi

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: [REDACTED]

Particella: [REDACTED]

Subalterno: 3

Compilata da:

~~Pagliuca Raffaele~~

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

N. [REDACTED]

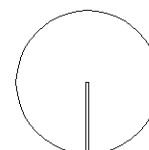
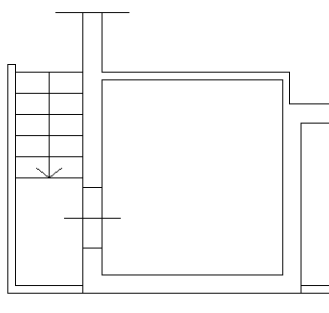
Scheda n. 1

Scala 1:100

MAGAZZINO

h.=2.50m

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000788696 del 07/08/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Mario Trabucchi

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio:

Particella:

Subalterno: 4

Compilata da:

~~Paolina Raffaele~~

Iscritto all'albo:  
Geometri

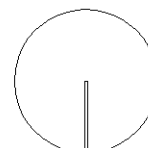
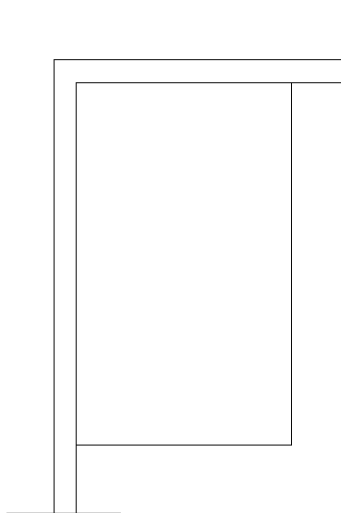
Prov. Roma

N.

Scheda n. 1

Scala 1:100

POSTO AUTO SCOPERTO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2019 - Comune di FIUMICINO (M297) -  - Particella: 2716 - Subalterno: 4 >  
piano: T;

REPERTORIO N. 9116

RACCOLTA N. 1111

Registrato all'Agenzia

V E N D I T A

Entrate di Roma 1

REPUBBLICA ITALIANA

in data

L'anno duemilatre - il giorno ventidue del mese di dicembre;

al n.

22 DICEMBRE 2003

Serie

In Roma, viale Regina Margherita n.239.

Avanti a me Avv. Giovanni FLORIDI Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia;

SONO PRESENTI:

1) [REDACTED], nato a Villanova del Battista (AV) il 5 novembre 1961, imprenditore, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "B [REDACTED].", con sede in Fiumicino (RM), via delle Nasse n.3, capitale sociale Euro 10.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al numero R.E.A. 984061, codice fiscale [REDACTED]2, giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e per statuto sociale;

2) coniugi [REDACTED]o, nato in Roma il giorno 8 gennaio 1966, meccanico e [REDACTED]ia, nata in Roma il 20 maggio [REDACTED], estetista, residenti entrambi in Roma, [REDACTED]ropa n.663, codici fiscali rispettivi [REDACTED] e [REDACTED], i quali dichiarano di essere in regime di

separazione dei beni.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i quali, previa loro espressa e concorde rinuncia, col mio consenso, all'assistenza dei testi, dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) La Società "E [REDACTED] l.", come sopra rappresentata, vende ai signori S [REDACTED] lo e [REDACTED] Silvia che accettano ed acquistano, in parti uguali ed indivise, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Fiumicino (RM), aventi accesso da via [REDACTED] 7 e precisamente:

- appartamento posto su tre piani, composto da un locale cantina al piano seminterrato, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, veranda al piano terra con annessa circostante area giardinata di pertinenza e da una soffitta al piano primo, confinante proprietà [REDACTED] ella e [REDACTED] Claudio, proprietà "[REDACTED] l." o suoi aventi causa su più lati, salvi altri, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub.2 e 1 (graffati), z.c.7, cat.A/7, classe 4, vani 3, rendita Euro 418,33;
- locale magazzino sito al piano terra, confinante con l'appartamento di cui sopra, residua proprietà società venditrici o suoi aventi causa a più lati, salvi altri, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 1063, particella [REDACTED] sub.3, z.c.7, cat.C/2, classe 4, mq.7, rendita Euro 22,41;



- posto auto scoperto sito al piano terra, confinante con proprietà "████████████████████.l." su più lati o suoi aventi causa, salvi altri, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio ██████, particella ██████ sub.4, z.c.7, cat.C/6, classe 1, mq.14, rendita Euro 62,18.

ART.2) Quanto venduto è pervenuto all'odierna Società venditrice per averlo costruito, a sue totali cura e spese, su area acquistata con atto a mio rogito in data 12 dicembre 2001, rep.n.5969, registrato in Roma il 28 dicembre ██████ al n. 2103 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 4 g ██████ al numero 232 di formalità.

ART.3) Gli immobili sono venduti ed accettati con tutte le accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, conformemente al loro stato attuale di proprietà e di possesso, con i proporzionali e relativi diritti condominiali sulle parti comuni.

ART.4) Dichiaro e garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione a norma di legge, che quanto venduto è di sua proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- trascrizione dell'atto d'obbligo in favore del Comune di Fiumicino in data 10 ottobre 2002 al numero ██████ di formalità dell'atto a mio rogito in data 27 settembre ██████, ██████

ART.5) Utili ed oneri di quanto acquistato sono da oggi a ri-

spettivo profitto e carico della parte acquirente che ne viene immessa nel possesso.

In proposito la parte acquirente dichiara di aver visitato l'immobile in oggetto, di averlo trovato di suo pieno gradimento e, pertanto, di non avere eccezioni da sollevare al riguardo.

ART.6) Il prezzo della vendita è stato dalle parti convenuto, come le stesse mi dichiarano, in Euro 70.000,00 (settantamila) oltre I.V.A. come per legge.

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto detto prezzo prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza finale di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ART.7) Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 num. 47, la parte venditrice, previo richiamo effettuato da me Notaio sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R.445/2000, dichiara:

- che gli immobili compravenduti sono stati edificati in conformità a concessione edilizia numero 221/C/2002 rilasciata dal Comune di Fiumicino il 4 novembre [REDACTED] e che agli stessi non sono state apportate modifiche soggette a sanatoria urbanistica;
- che i lavori di costruzione sono terminati in data 7 agosto 2003;
- che il certificato di abitabilità verrà richiesto al Comune di Fiumicino a cura e spese di essa parte venditrice.

ART.8) Il presente atto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.).

All'uopo il legale rappresentante della Società venditrice, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara che la Società stessa ha per oggetto principale l'attività di costruzione e compravendita di beni immobili.

ART.9) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente la quale chiede le agevolazioni fiscali portate dal D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 art.1 della tariffa parte prima, così come modificato dalla legge 28 dicembre 1995 numero 549.

All'uopo la parte acquirente, previo richiamo effettuato da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti ai sensi del DPR n.445/2000 dichiara:

a) che sussistono tutte le condizioni soggettive ed oggettive previste dalla legge di cui sopra per l'applicazione dell'imposta I.V.A. nella misura ridotta del 4% (quattro per cento) e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, in particolare dichiara:

- che trattasi di trasferimento di immobile destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 effettuato a favore di persone fisiche da soggetti che agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa nel territorio del

Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su altra casa acquistata dalla stessa con le agevolazioni di cui all'art.3 comma 131 della legge 549 del 28 dicembre 1995, ovvero con le precedenti agevolazioni nello stesso richiamate.

La parte acquirente, previo richiamo effettuato da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara di voler stabilire la propria residenza nel Comune ove sono ubicati gli immobili acquistati entro diciotto (18) mesi dalla data odierna.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 23 dicembre 1998, numero 448, la parte acquirente dichiara infine di volersi avvalere, in sede di dichiarazione dei redditi, dell'agevolazione del credito di imposta prevista dall'art.7 della legge medesima.

A tal fine dichiara:

- di aver acquistato un immobile da adibire a prima casa, fruendo dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta del registro, con atto a rogito Notaio Antonio Mosca di Velletri in data 30 marzo 1999, rep.n.53704, registrato in Velletri il 12 aprile 1999 al numero 446, pagando una imposta I.V.A. di lire 12.920.000, pari ad Euro 6.672,00;

- di aver rivenduto tale immobile con atto a rogito Notaio

████████████████████ in data 2 dicembre 2003,  
rep.n. ██████████, registrato a L'Aquila il 2 dicembre 2003 al nu-  
mero 1482.

Di quest'atto ho dato lettura ai comparenti che, da me inter-  
pellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia su due fogli per  
pagine sei e fin qui della settimana.

Fto. Faratro Palmerino

" ██████████

" ██████████a

" Giovanni FLORIDI - Notaio

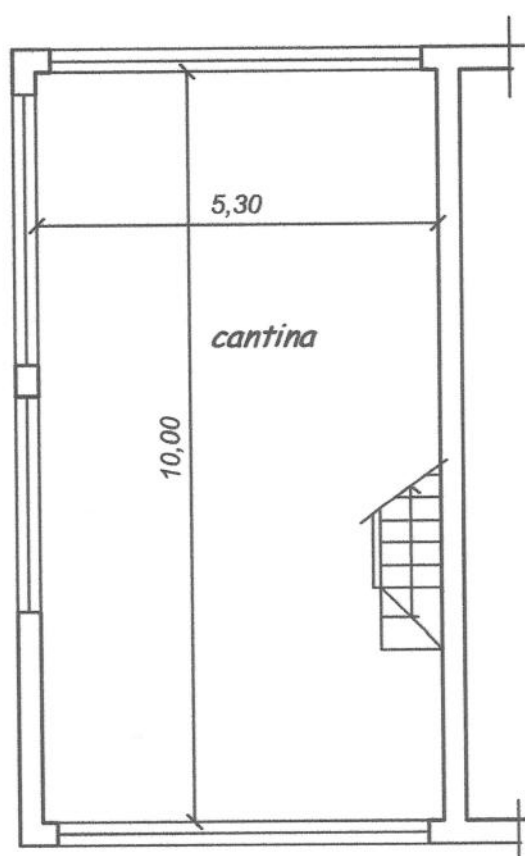
= = = =

Copia conforme all'originale, firmata a norma di legge, che si  
rilascia per gli usi consentiti.

Roma, lì 15 luglio ██████████

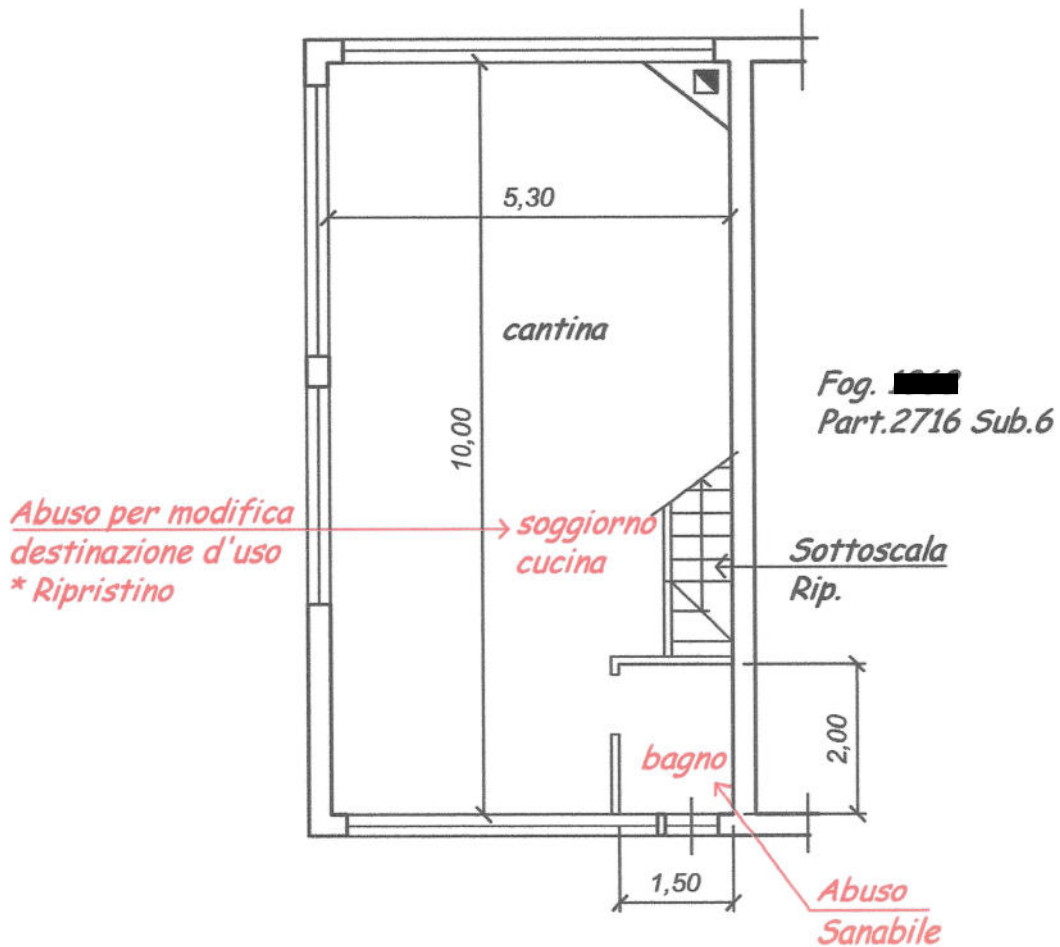


## **Piano Seminterrato Autorizzato**



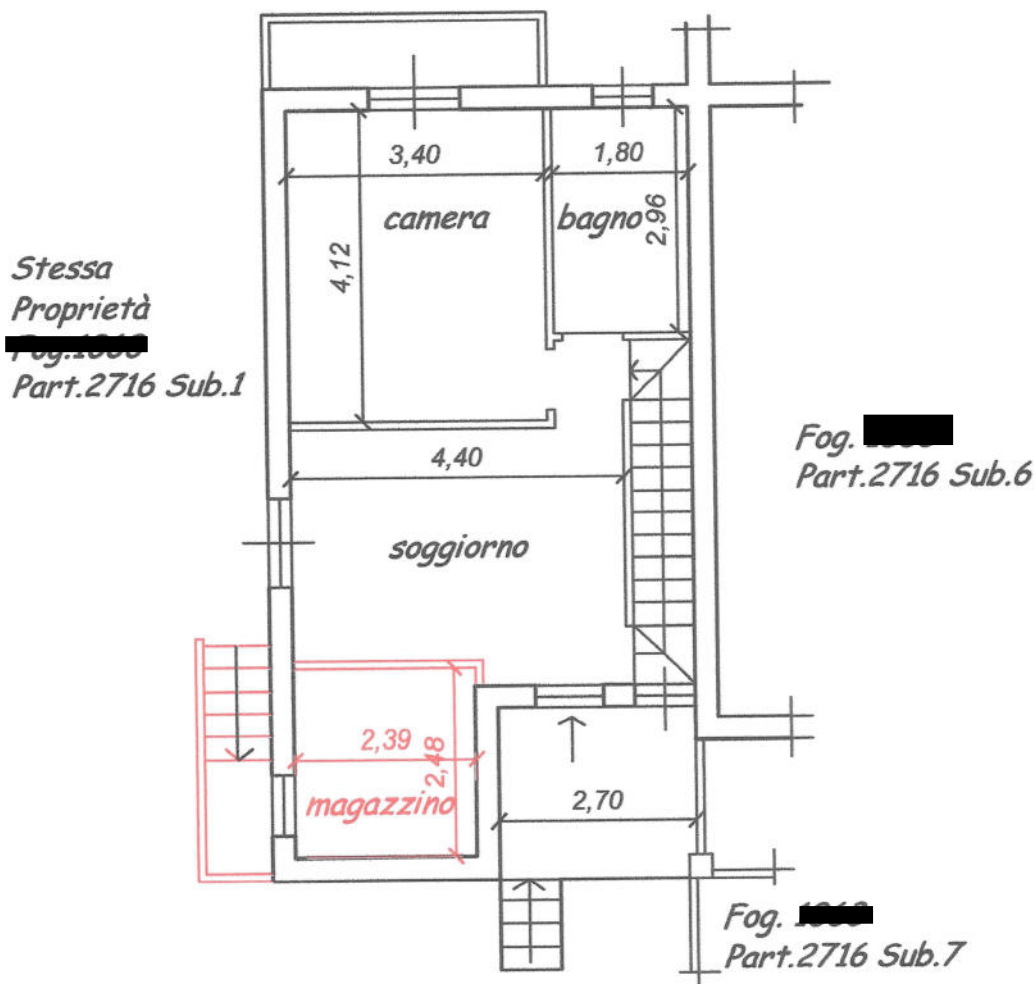
*Fog. 1063  
Part.2716 Sub.6*

## Piano Seminterrato Stato di Fatto



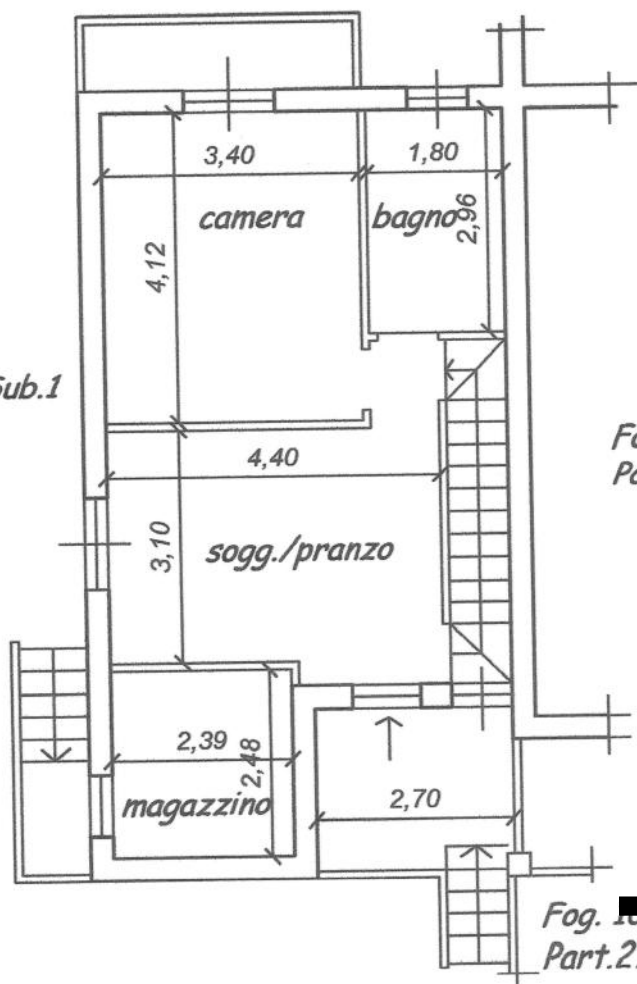
**Superficie Netta** = Mq.53,00  
**Superficie Lorda** = Mq.62,54

## Piano Terra Stato di Adeguamento



## Piano Terra Autorizzato

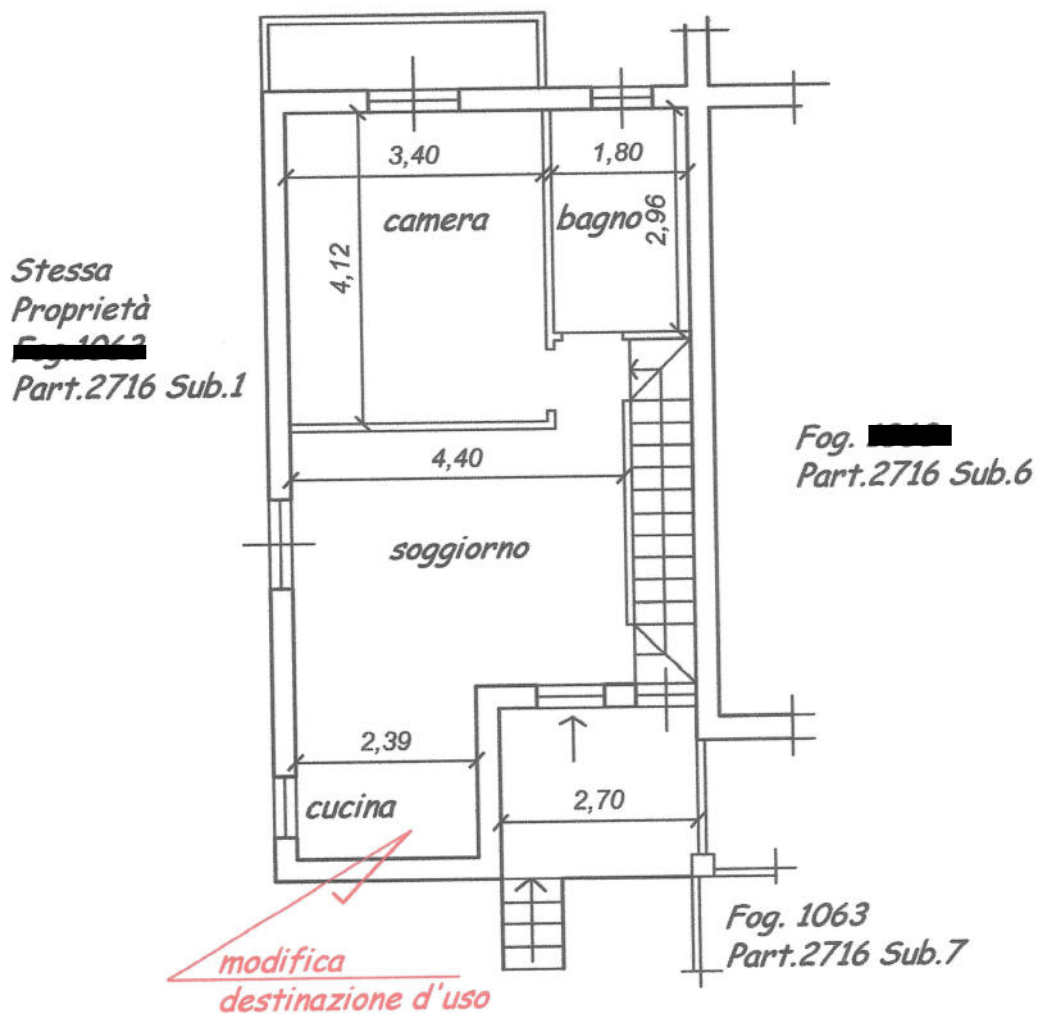
Stessa  
Proprietà  
██████████  
Part.2716 Sub.1



Fog. ██████████  
Part.2716 Sub.6

Fog. ██████████  
Part.2716 Sub.7

## Piano Terra Stato di Fatto

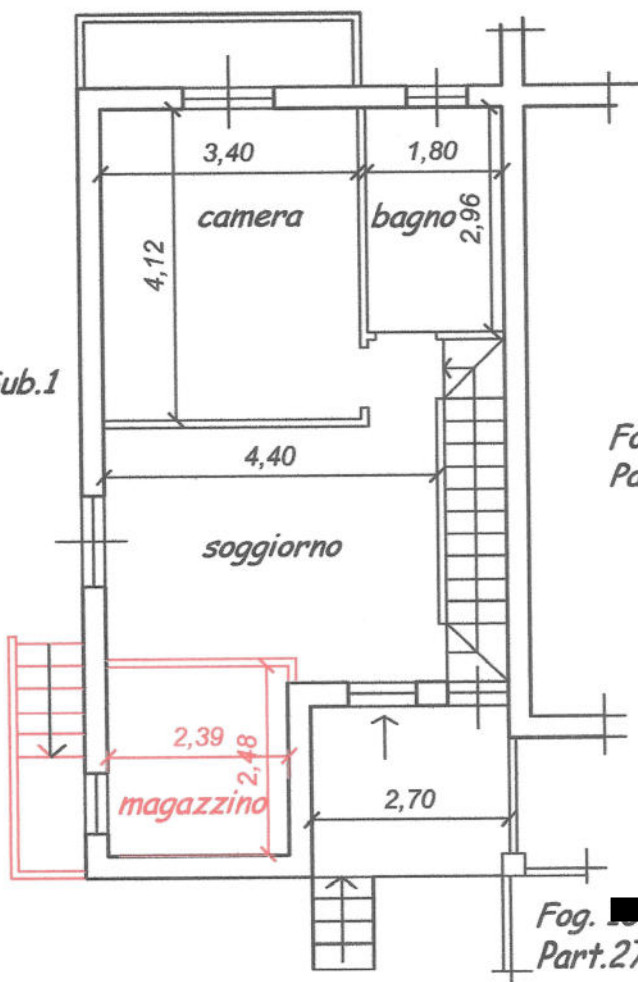


Superficie Netta	= Mq.39,78
Superficie Lorda	= Mq.52,90
Balcone e Terrazzo	= Mq. 9,85



## Piano Terra Stato di Adeguamento

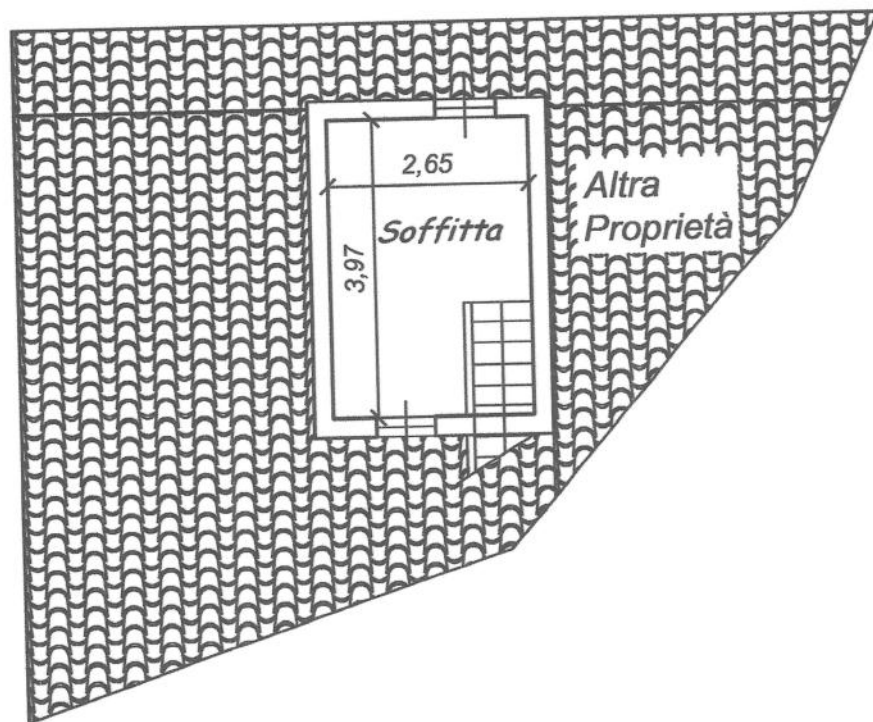
Stessa  
Proprietà  
~~Fog.1000~~  
Part.2716 Sub.1



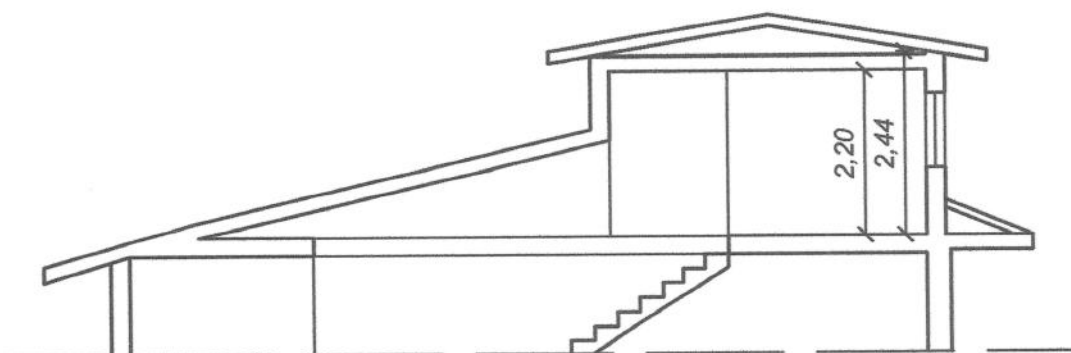
Fog. ~~1000~~  
Part.2716 Sub.6

Fog. ~~1000~~  
Part.2716 Sub.7

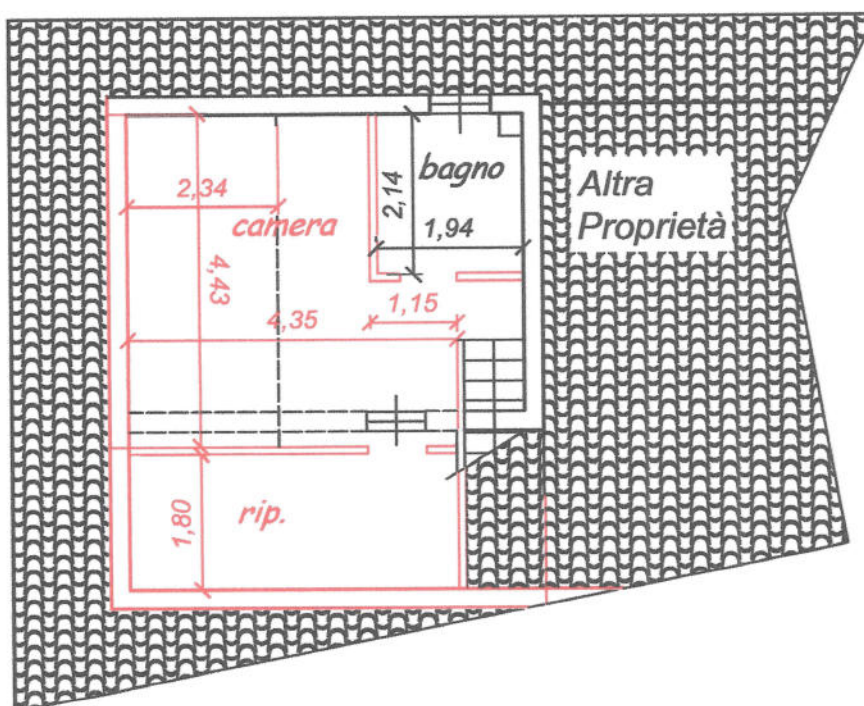
## ***Piano Sottotetto Autorizzato***



## **Sezione Piano Sottotetto Autorizzato**



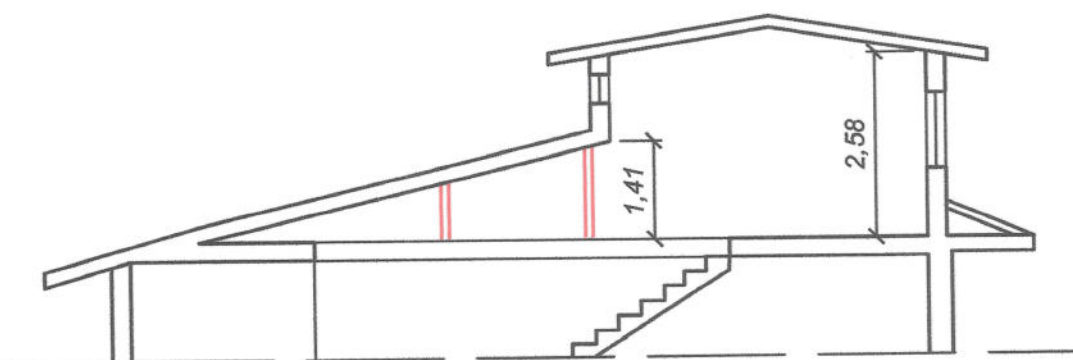
## Piano Sottotetto Stato di Fatto



### *Abusi riscontrati:*

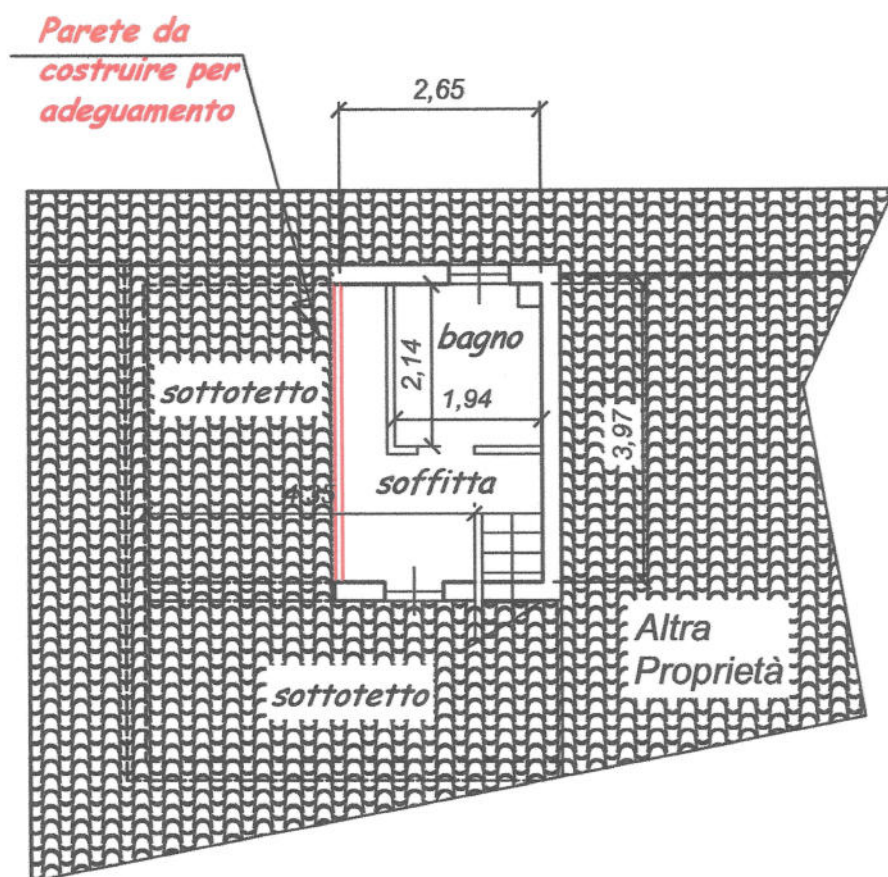
- *Aver Ricavato nel sottotetto una Camera e un ripostiglio operando una modifica di dest.d'uso;*
- *Aver ricavato un bagno*

## Sezione Piano Sottotetto Stato di Fatto





## Piano Sottotetto Stato di Adeguamento



**\* Le superfici sono calcolate sulla porzione conforme al progetto e all'adeguamento**

Superficie Netta = Mq. 9,23

Superficie Lorda = Mq. 10,52

## Sezione Piano Sottotetto Stato di Adeguamento

