



ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARCONI, 33  
01022 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX 0746/25999 - 0746/19907  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC: a.petralla@pec.archim.it  
P.I. 00638661009  
CF. PT0005403012800

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliare

ESECUZIONE N. 80/2017 RGE

G.E. : **Dott.ssa Alessandra DOMINICI**

Promossa da :

Contro:

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### Premessa

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, sezione esecuzioni immobiliari, nella persona delle Dott.ssa Alessandra DOMINICI ha nominato in data 16/02/2018 il sottoscritto Arch. Andrea Petralla, residente in Civitavecchia via C. Debussy 11, con studio in C.so G. Marconi 33, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 6817, come Esperto Estimatore dei seguenti immobili siti in Bracciano, via della Cisterna:

- a) Unità immobiliare censita all'NCEU Foglio 17; P.IIa 40; Zona cens. 1; Cat. A/7; Classe 2; vani 6,5; R. C. 788,89 €;
- b) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 40; Uliveto; Classe 4; 35 are 77 centiare; R.D. 8,31 €; R.A. 2,77 €;
- c) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 41; Pascolo; Classe 2; 34 are 12 centiare; R.D. 1,59 €; R.A. 0,88 €;
- d) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 52; Bosco Ceduo; Classe 3; 28 are 80 centiare; R.D. 3,72 €; R.A. 0,89 €;
- e) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 66; Uliveto; Classe 4; 7 are; R.D. 1,63 €; R.A. 0,54 €;
- f) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 67; Uliveto; Classe 4; 3 are 26 centiare; R.D. 0,76 €; R.A. 0,25 €;
- g) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 68; Uliveto; Classe 4; 7 are 58 centiare; R.D. 1,76 €; R.A. 0,59 €;
- h) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 69; Uliveto; Classe 4; 4 are 19 centiare; R.D. 0,97 €; R.A. 0,32 €;
- i) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 70; Pascolo; Classe 2; 2 are 98 centiare; R.D. 0,14 €; R.A. 0,08 €;

Il sottoscritto CTU ha svolto tutte le necessarie indagini presso i pubblici uffici, ed ha effettuato sopralluogo sui luoghi oggetto di contestazione in data 23/04/2018, alla presenza di: Dott.ssa Daniela BIAGOTTI, Custode nominato; Arch. Sara PETRALLA, Collaboratrice del CTU; [REDACTED] il quale ha messo a disposizione l'immobile per le operazioni di misurazione e rilievo fotografico.



Il CTU ha potuto così redigere la seguente relazione di consulenza tecnica:

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

Dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il CTU ha verificato la NON totale correttezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, comma 2° c.p.c) in quanto ad oggi il bene oggetto di pignoramento identificato al punto

- a) *Unità immobiliare censita all'NCEU Foglio17; P.Illa 40; Zona cens. 1; Cat. A/7; Classe 2; vani 6,5; R. C. 788,89 €; del pignoramento stesso e della certificazione notarile in atti risulta essere stato variato in data 25/05/2017 Prot. RM264473 in atti dal 25/05/2017 per Bonifica identificativo catastale (n. 58319.1/2017) in:*
- *Unità immobiliare censita all'NCEU Foglio17; P.Illa 168; Zona cens. 1; Cat. A/7; Classe 2; vani 6,5; R. C. 788,89 €;*

Di tale variazione si riporta a quanto indicato nel certificato storico ventennale rilasciato dal NCEU in data 13/03/2018. (Allegato 6)

**Quesito 2:** *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.*

Al 28/03/2017, data di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 ai nn. 13835/9451, gli immobili sopraelencati risultano essere di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], CF: [REDACTED] per la quota intera del diritto di usufrutto e di [REDACTED] per la quota parte di 1/2 della nuda proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà;

Detti beni sono pervenuti ai signori sopracitati come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Al ventennio risultavano di proprietà di [REDACTED] per la quota intera in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del 29/07/1988 Rep. 6318 Not. Luciana FIUMARA di Roma, Trascritto in data 05/08/1988 ai nn. 29757/19553.
- Con atto del 03/08/1998 Rep. 16600 Not. Luciana FIUMARA di Roma, Trascritto in data 07/08/1998 ai nn. 26932/17935- compravendita - [REDACTED]

\_\_\_\_\_ vende a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (per la quota intera del diritto di usufrutto a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni), \_\_\_\_\_  
per la quota parte di 1/2 della nuda proprietà e di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della nuda proprietà che acquistano la proprietà dei  
seguenti beni in Bracciano, via Settevene Palo 5-7:

- Unità immobiliare censita all'NCEU Foglio 17; P.lla 40; Zona cens. 1; Cat. A/7; Classe 2; vani 6,5; R. C. 788,89 €;
- Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.lla 40; Uliveto; Classe 4; 35 are 77 centiare; R.D. 8,31 €; R.A. 2,77 €;
- Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.lla 41; Pascolo; Classe 2; 34 are 12 centiare; R.D. 1,59 €; R.A. 0,88 €;
- Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.lla 52; Bosco Ceduo; Classe 3; 28 are 80 centiare; R.D. 3,72 €; R.A. 0,89 €;
- Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.lla 66; Uliveto; Classe 4; 7 are; R.D. 1,63 €; R.A. 0,54 €;
- Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.lla 67; Uliveto; Classe 4; 3 are 26 centiare; R.D. 0,76 €; R.A. 0,25 €;
- Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.lla 68; Uliveto; Classe 4; 7 are 58 centiare; R.D. 1,76 €; R.A. 0,59 €;
- Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.lla 69; Uliveto; Classe 4; 4 are 19 centiare; R.D. 0,97 €; R.A. 0,32 €;
- Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.lla 70; Pascolo; Classe 2; 2 are 98 centiare; R.D. 0,14 €; R.A. 0,08 €;

Nel ventennio in esame gli immobili sopradescritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- \_\_\_\_\_ per la quota intera del diritto di usufrutto - pignoramento notificato in data 06/02/2017 n.365 dall'Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Civitavecchia, Trascritto in data 28/03/2017 ai nn. 13835/9451 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano CF: 01340740156, credito di € 563.598,72 oltre interessi e spese, grava sull'immobile sito in bracciano censito all'NCEU Foglio 17 P.lla 40 ora 168; Cat. A/7; Classe 2; vani 6,5; R. C. 788,89 € e sui terreni censiti all'NCT Foglio 17; P.lla 40; Uliveto; Classe 4; 35 are 77 centiare; R.D. 8,31 €; R.A. 2,77 €; Foglio 17; P.lla 41; Pascolo; Classe 2; 34 are 12 centiare; R.D. 1,59 €; R.A. 0,88 €; Foglio 17; P.lla 52; Bosco Ceduo; Classe 3; 28 are 80 centiare; R.D. 3,72 €; R.A. 0,89 €; Foglio 17; P.lla 66; Uliveto; Classe 4; 7 are; R.D. 1,63 €; R.A. 0,54 €; Foglio 17; P.lla 67; Uliveto; Classe 4; 3 are 26 centiare; R.D. 0,76 €; R.A. 0,25 €; Foglio 17; P.lla 68; Uliveto; Classe 4; 7 are 58 centiare; R.D. 1,76 €; R.A. 0,59 €; Foglio 17; P.lla 69; Uliveto; Classe 4; 4 are 19 centiare; R.D. 0,97 €; R.A. 0,32 €; Foglio 17; P.lla 70; Pascolo; Classe 2; 2 are 98 centiare; R.D. 0,14 €; R.A. 0,08 €.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 29/11/2010 ai nn. 6878/16208 in forza di atto giudiziari ddel 26/07/2010 Rep. 17217/2010 Tribunale di Roma, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano CF: 01340740156 per la complessiva somma di € 200.000,00 di cui capitale € 200.000,00 graza sui beni in Bracciano suddetti.

Si precisa che il 08/08/2017, data successiva alla trascrizione del pignoramento, \_\_\_\_\_ ha acquisito la titolarità dell'usufrutto dell'immobile a seguito di Cessione di divorzio con atto. Notaio GADDI Carlo. Rep. N. 29.593 registrato a Roma il 07/09/2017 al n.25530 per sentenza di divorzio divenuta definitiva il 22/01/2018. (Allegato 4)

*-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.

Preso atto della certificazione Notarile, ex art. 567 c.p.c. emessa in data 11/04/2017 dal Notaio Vincenzo CAPRUZZI iscritto al Collegio Notarile di Milano si attesta che dalla visura storica catastale, alla data della certificazione, i beni risultano corrispondenti a quanto indicato nella relazione notarile e di seguito riportati:

- a) Unità immobiliare censita all'NCEU Foglio 17; P.IIa 40; Zona cens. 1; Cat. A/7; Classe 2; vani 6,5; R. C. 788,89 €;
- b) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 40; Uliveto; Classe 4; 35 are 77 centiare; R.D. 8,31 €; R.A. 2,77 €;
- c) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 41; Pascolo; Classe 2; 34 are 12 centiare; R.D. 1,59 €; R.A. 0,88 €;
- d) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 52; Bosco Ceduo; Classe 3; 28 are 80 centiare; R.D. 3,72 €; R.A. 0,89 €;
- e) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 66; Uliveto; Classe 4; 7 are; R.D. 1,63 €; R.A. 0,54 €;
- f) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 67; Uliveto; Classe 4; 3 are 26 centiare; R.D. 0,76 €; R.A. 0,25 €;
- g) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 68; Uliveto; Classe 4; 7 are 58 centiare; R.D. 1,76 €; R.A. 0,59 €;
- h) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 69; Uliveto; Classe 4; 4 are 19 centiare; R.D. 0,97 €; R.A. 0,32 €;
- i) Terreno censito all'NCT Foglio 17; P.IIa 70; Pascolo; Classe 2; 2 are 98 centiare; R.D. 0,14 €; R.A. 0,08 €;

Ma risulta variazione intervenuta del 25/05/2017 Prot. RM0264473 in atti dal 25/05/2017 per bonifica identificativo catastale ( n.58319.1/2017) che ha trasformato il su citato punto a) in:

- a) Unità immobiliare censita all'NCEU Foglio 17; P.IIa 168; Zona cens. 1; Cat. A/7; Classe 2; vani 6,5; R. C. 788,89 €;

Così come riportato nel certificato storico catastale aggiornato alla data del 13/03/2018 (Allegato 6)

- 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.

L'esecutato risulta usufruttuario per l'intera quota fino alla data della trascrizione di pignoramento, 28/03/2017.

Il giorno 08/08/2017, data successiva alla trascrizione del pignoramento, [REDACTED] acquisito la titolarità dell'usufrutto dell'immobile a seguito di Cessione di divorzio con atto, Notaio GADDI Carlo, Rep. N. 29.593 registrato a Roma il 07/09/2017 al n.25530 per sentenza di divorzio divenuta definitiva il 22/01/2018. (Allegato 4)

**Quesito 3:** predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);



Attualmente le unità immobiliari sopra descritte risultano essere [redacted] per la quota intera del diritto di usufrutto, acquisita a seguito di Cessione di divorzio con atto, Notaio GADDI Carlo, Rep. N. 29.593 registrato a Roma il 07/09/2017 al n.25530 per sentenza di divorzio divenuta definitiva il 22/01/2018 (successiva al pignoramento), e di [redacted] per la quota parte di 1/2 della nuda proprietà e di [redacted] per la quota di 1/2 della nuda proprietà;

Nel ventennio gli immobili sopradescritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- [redacted] per la quota intera del diritto di usufrutto - pignoramento notificato in data 06/02/2017 n.365 dall'Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Civitavecchia, Trascritto in data 28/03/2017 ai nn. 13835/9451 a favore di DEUTSCHE BANK SPA con sede in Milano CF: 01340740156, credito di € 563.598,72 oltre interessi e spese, grava sull'immobile sito in bracciano censito all'NCEU Foglio 17 P.IIa 40 ora 168; Cat. A/7; Classe 2; vani 6,5; R. C. 788,89 € e sui terreni censiti all'NCT Foglio 17; P.IIa 40; Uliveto; Classe 4; 35 are 77 centiare; R.D. 8,31 €; R.A. 2,77 €; Foglio 17; P.IIa 41; Pascolo; Classe 2; 34 are 12 centiare; R.D. 1,59 €; R.A. 0,88 €; Foglio 17; P.IIa 52; Bosco Ceduo; Classe 3; 28 are 80 centiare; R.D. 3,72 €; R.A. 0,89 €; Foglio 17; P.IIa 66; Uliveto; Classe 4; 7 are; R.D. 1,63 €; R.A. 0,54 €; Foglio 17; P.IIa 67; Uliveto; Classe 4; 3 are 26 centiare; R.D. 0,76 €; R.A. 0,25 €; Foglio 17; P.IIa 68; Uliveto; Classe 4; 7 are 58 centiare; R.D. 1,76 €; R.A. 0,59 €; Foglio 17; P.IIa 69; Uliveto; Classe 4; 4 are 19 centiare; R.D. 0,97 €; R.A. 0,32 €; Foglio 17; P.IIa 70; Pascolo; Classe 2; 2 are 98 centiare; R.D. 0,14 €; R.A. 0,08 €.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 29/11/2010 ai nn. 6878/16208 in forza di atto giudiziari ddell 26/07/2010 Rep. 17217/2010 Tribunale di Roma, a favore di DEUTSCHE BANK SPA con sede in Milano CF: 01340740156 per la complessiva somma di € 200.000,00 di cui capitale € 200.000,00 grava sui beni in Bracciano suddetti.

**Quesito 4:** *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

Si precisa che la documentazione risulta in atti.

**Quesito 5:** *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;*

L'immobile, precisamente un villino disposto su unico livello, oggetto della stima peritale, è ubicato nel Comune di Bracciano, via Settevene Palo I tronco, ex via della Cisterna;

L'accesso avviene attraverso la strada principale. L'immobile è composto da :

- Al piano Terra: soggiorno - pranzo cucina, bagno per la zona giorno, disimpegno, due camere da letto ed un bagno padronale, locale igienico e ripostiglio.
- Con accesso unico dall'esterno e realizzati sotto il balcone sono pertinenza del fabbricato n. 2 magazzini ripostiglio di altezza massima par al ml. 1,80.
- Al piano Sottotetto, con la sola funzione di camera d'aria del tetto di copertura, vi è un ambiente che non risulta essere praticabile.

Le superfici che compongono il villino sono di seguito indicate:



<b>SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>		
<b>PIANO TERRA</b>		
	Ambienti	Sup. netta
1	Soggiorno	Mq. 64,90
2	Cucina	Mq. 15,30
3	Dispensa cucina	Mq. 5,26
4	Studio-letto	Mq. 9,00
5	Bagno di servizio	Mq. 4,00
6	Bagno padronale	Mq. 6,00
7	Disimpegno	Mq. 5,00
8	Camera da letto 1	Mq. 16,00
9	Camera da letto 2	Mq. 15,50
10	Ripostiglio 1 mq. 5,88x30%	Mq. 1,76
11	Ripostiglio 2 mq. 5,46x30%	Mq. 1,63
	<b>Totale Superficie Residenziale (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>Mq. 144,35</b>
12	Balcone	Mq. 34,56
13	Giardino -parco	Mq. 10.926,58
	<b>Totale Superficie Balconi (34,56 x 0,30)</b>	<b>Mq. 10,37</b>
	<b>Totale Superficie Giardino e terreno -parco (13) Mq. 10.926,58 x 30%</b>	<b>Mq. 3.277,97</b>

La superficie netta residenziale dell'appartamento è di mq. **144,35**, cui corrisponde una superficie lorda di circa **Mq. 166,00**.

La superficie a balconi dell'appartamento è di mq. 34,56 che ragguagliata al 30% è pari a mq. **10,36** che rapporta al complesso delle superfici da luogo a una superficie complessiva di **mq. 176,36**

L'altezza interna al Piano Terra è pari a 3,00 ml, dei due ripostigli esterni e realizzati sotto il balcone è di ml. 1,80.

La superficie complessiva del terreno è di mq. 10.926,58.

#### **Caratteristiche interne ed esterne:**

- *Esterne:* L'immobile oggetto di stima si presenta in buone condizione manutentive, è identificato nella tipologia di "Villino singolo", posto in ottima posizione visuale del Lago di Bracciano e del resto del paesaggio circostante.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., con solai in latero cemento, le tamponature sono in muratura tipo "Poroton" mentre le tramezzature sono in laterizi da 10 cm; si sviluppa su un unico livello, e presenta una copertura a tetto a doppia falda.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori a quarzo di tipo chiaro, le finestre sono evidenziate con inbotte composte da elementi in peperino grigio.

Gli infissi esterni in legno sono composti da sportelloni anche essi in legno, tutte le finestre sono protette da inferiate fisse ed alcune apribili, di colore scure brunite.

- *Interne:* L'immobile presenta finiture di livello medio, i pavimenti sono realizzati in piastrelle in gres ceramico porcellanato di dimensione 15x10 poste in modo da formare a gruppi di quattro una mattonella 30x30 di colore (mattoni), di recente fattura; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera con colori chiari, nella zona soggiorno è presente un cammino in parte ornamentale, cucina e



we hanno un rivestimento in gres ceramico .

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, gli sportelloni , come già evidenziato nella descrizione dei paramenti esterni, sono in legno di colore marrone, le porte in terne sono in legno massello.

La cucina, risulta maiolicata alle pareti fino ad una altezza di mt. 2,20 da terra, le maioliche delle dim. di cm. 15x15 poste in modo ortogonale al pavimento sono di colore chiaro.

I bagni, di discrete dimensioni, sono completamente maiolicati con piastrelle di colore chiaro delle dim. cm 20x20, poste in modo ortogonale al pavimento, per un metro, con greca di colore chiaro ad una altezza di cm. 180; gli stessi sono composti da sanitari in vetro china di colore chiaro (lavabo, bidet, vasca da bagno).

L'immobile è ben illuminato, è fornita d'impianto elettrico, telefonico, citofonico, idrico e fognario, è presente impianto di riscaldamento termoautonomo a gas con elementi radianti in alluminio di colore bianco.

L'appartamento nel complesso si presenta in buono stato di conservazione non necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### Dati catastali

L'unità immobiliare in questione è censita al N.C.E.U. del Comune di Bracciano e più precisamente:

- *Appartamento:*

foglio n. 17 - Part.lla 168 - cat. A/7 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - Sup. catastale 174,00 mq - rendita €. 788,89

Via Della Cisterna s.n.c. - Piano Terra

Alla data del 08/08/2017

Intestato a

Usufrutto per 1/1

Alla Data del 25/05/2017

Intestato a:

[REDACTED] - Nuda Proprietà per 1/2  
[REDACTED] - Nuda Proprietà per 1/2  
[REDACTED] Usufruttuario per 1000/1000  
fino al 08/08/2017

#### Confini

L'immobile confina con il terreno di proprietà su tutti i lati in quanto il giardino parco la racchiude totalmente.

#### Zona

La zona in cui è inserita la villa è posta ai margini della città di Bracciano, caratterizzata da una discreta densità edilizia con abitazioni circostanti di altezza non superiore a due piani fuori terra ed è servita sia da opere di urbanizzazione primaria che secondaria. L'edificio è posto in zona semicentrale.

Il punto su cui è stata realizzata la villa ha ottime visuali sul lago di Bracciano e sul resto della città di Bracciano.

**Quesito 6:** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 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.



Relativamente alla descrizione del bene contenuta nel pignoramento, si riscontra difformità di toponomastica variata con docfa presentato presso N.C.E.U. con prot. RM0085339/2019 del 25/02/2019.

**Quesito 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;

il CTU rilevata una difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella toponomastica ritiene e procede ad una variazione catastale e toponomastica depositando presso il N.C.E.U. trasmessa con protocollo n. RM0085339/2019 Del 25/02/2019

La difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni dovrà essere sanata con la presentazione di una SCIA a sanatoria ai sensi del art. 37 del DPR 380/01 e smi, per le stesse verrà calcolato il costo relativo alla sanzione amministrativa.

**Quesito 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

L'immobile in questione si trova in zona E 5 - Bosco di PRG,

per l'immobile non sono previste nuove edificazioni, ma soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria previa acquisizione del nulla Osta vincolo paesaggistico.

**Quesito 9:** 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'immobile risulta conforme al Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori nr. 2 del 2/1970 e alla successiva Variante nr. 13 del 10/03/1972 (Allegato 9)

Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, lo spostamento di una finestra, difformità rispetto a quanto depositato presso il comune di Bracciano, che potrà essere asseverato con una SCIA postuma ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e smi da presentare al Comune di bracciano

Le difformità riscontrate rispetto alla L.E. n 13 del 10.03.1972 consistono in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni tra il locale adibito a 2 bagno ed il locale camera da letto a vantaggio della camera.
- Spostamento di una finestra nel locale wc

Per il ripristino delle opere difformi si prevede un costo, calcolato in modo forfettario, di € 2.000,00, o la presentazione di una Scia postuma ai sensi dell'art. 37 del DPR380/01 e smi, con il pagamento di una sanzione amministrativa di €. 2.500,00

- Spese tecniche per la presentazione della SCIA postuma art. 37/01 smi € 1.000,00

Per un totale di €. 3.500,00 oltre IVA





## Agibilità

Presso gli uffici del Comune di Bracciano per il fabbricato risulta rilasciato Certificato di Agibilità n.10/1972. (Allegato 10)

**Quesito 10:** *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non risultano altri provvedimenti giudiziari oltre il pignoramento notificato in data 06/02/2017 n.365 dall'Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Civitavecchia, Trascritto in data 28/03/2017 ai nn. 13835/9451 a favore di DEUTSCHE BANK SPA con sede in Milano CF: 01340740156, credito di € 563.598,72 oltre interessi e spese, grava sull'immobile sito in bracciano

**Quesito 11:** *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 alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; 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.*

L'immobile oggetto di stima risulta occupato dal Sig. [REDACTED]

Si precisa che attualmente l'unità immobiliare risulta essere della [REDACTED] per la quota intera del diritto di usufrutto, acquisita a seguito di Cessione di divorzio con atto, Notaio GADDI Carlo, Rep. N. 29.593 registrato a Roma il 07/09/2017 al n.25530 per sentenza di divorzio divenuta definitiva il 22/01/2018 (successiva al pignoramento), di [REDACTED] per la quota parte di 1/2 della nuda proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà in forza dell'atto Con atto del 03/08/1998 Rep. 16600 Not. Luciana FIUMARA di Roma, Trascritto in data 07/08/1998 ai nn. 26932/17935 compravendita.

**Quesito 12:** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere della Sig.ra [REDACTED] per la quota intera del diritto di usufrutto, acquisita a seguito di Cessione di divorzio con atto, Notaio GADDI Carlo, Rep. N. 29.593 registrato a Roma il 07/09/2017 al n.25530 per sentenza di divorzio divenuta definitiva il 22/01/2018 (successiva al pignoramento), di [REDACTED] per la quota parte di 1/2 della nuda proprietà e di [REDACTED] la quota di 1/2 della nuda proprietà; (Allegato 4)

**Quesito 13:** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli 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;*

L'immobile non è sottoposto a vincoli di tutela edificatoria, artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e indivisibilità.

Inoltre non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Tuttavia l'area su cui insiste il fabbricato risulta essere inserita all'interno della tavola B del PTPR come zona

soggetta a vincolo paesaggistico.

**Quesito 14:** 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

All'atto della notifica del pignoramento, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, risultano proprietari:

- Alla data della trascrizione del pignoramento:  
il sig. [REDACTED] per la quota intera del diritto di usufrutto e di [REDACTED] per la quota parte di 1/2 della nuda proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà; in forza dell'atto Con atto del 03/08/1998 Rep. 16600 Not. Luciana FIUMARA di Roma, Trascritto in data 07/08/1998 ai nn. 26932/17935.
- Al 08/08/2017:  
data successiva alla trascrizione del pignoramento, la sig.ra [REDACTED] ha acquisito la titolarità dell'usufrutto dell'immobile a seguito di Cessione di divorzio con atto, Notaio GADDI Carlo, Rep. N. 29.593 registrato a Roma il 07/09/2017 al n.25530 per sentenza di divorzio divenuta definitiva il 22/01/2018, di [REDACTED] per la quota parte di 1/2 della nuda proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà; in forza dell'atto Con atto del 03/08/1998 Rep. 16600 Not. Luciana FIUMARA di Roma, Trascritto in data 07/08/1998 ai nn. 26932/17935

**Quesito 15:** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Si ritiene che il bene debba essere venduto in Lotto unico.

**Quesito 16:** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella 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
- Distribuzione degli spazi
- Tipo di orientamento/luminosità
- Affacci
- Regolarità urbanistica e catastale
- Calore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari)
- Inoltre, quanto attiene quest'ultimo punto si sono consultate fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare e in particolare:

- **Quotazioni Osservatorio Immobiliare secondo semestre anno 2017**
- Borsa immobiliare di Roma
- Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari locali

Infine nella valutazione dell'immobile si è fatto riferimento a quanto riportato nel D.M. 139 del 12/05/1998, si è quindi determinato la superficie commerciale dell'immobile comprendente:

- Il 100% della superficie utile dei vani principali ed accessori
- Il 100% della superficie delle murature interne
- Il 100% delle strutture portanti perimetrali fino a 50 cm.
- Il 50% dei muri di comunione fino a 25 cm.
- Il 30% dei terrazzi e balconi
- Il 30% dei portici
- Il 60% dei box auto
- Il 10% delle superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, fino ai mq. Della superficie calpestabile e del 2% per superficie eccedenti detto limite.

Ottenendo quindi le seguenti superfici

	Descrizione	Um	Mq.	% ragguaglio	Mq. Commerciali
	<b>Sup Residenziale</b>				
1	Abitazione	Mq.	144,35	115,00	<b>166,00</b>
	<b>Sup NON Residenziale</b>				
2	balcone	Mq.	34,56	30,00	<b>10,37</b>
3	Giardini -Parco	Mq	10926,58	30,00	<b>3.277,97</b>
	<b>TOTALE</b>				



sup. residenziale + sup. Non residenziale ragguagliata	MQ			176,36
--	----	--	--	--------

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Nello specifico, considerando le condizioni in cui versa l'immobile e tenendo conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona di ubicazione, è stato stabilito di attribuire un valore pari a 2.100,00 €/mq per le superfici edificate da cui:

Mq. 176,36 x 2.100,00/mq. = €. 370.356,00 arrotondato a €. 370.000,00

Giardino-Parco Mq. 10.926,58 x €. 9,00 €. 98.339,22 arrotondato a €. 98.500,00

**Totale Complessivo del Valore stimato €. 468.500,00**

A detrarre spese di ripristino come indicato al "Quesito 9" [... Per la presentazione della SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e sm delle opere difformi si prevede un costo, calcolato in modo

forfettario, di € 2.500,00 così suddivisi :

- Sanzione amministrativa €. 2.500,00

- Spese tecniche per la presentazione dell'art. 37 DPR 380/01 e smi € 1.000,00

Per un totale di €. 3.500,00 oltre IVA € 3.500,00

€. 370.000,00 - €. 3.500,00 = €. 366.500,00

Valore del giardino -parco €. 98.500,00

**Valore Complessivo totale di €. 465.000,00 – Euro quattrocentosessantacinquemila/00**

Rilevato dalle tabelle notarili per le aliquote delle per l'usufrutto e la nuda proprietà riferite all'età dell'usufruttuario, per il caso di specie si ha:

aliquota per la nuda proprietà pari al 62,50% per €. 290.625,00

aliquota per Usufrutto pari al 37,50% per €. 174.375,00

**Valore dell'usufrutto complessivo dell'immobile €.174.375,00**

**Euro centosettantaquattromilatrecentosettantacinque/00**

La presente perizia viene depositata in n. 1 originale

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

Civitavecchia li 22/02/2019

Il CTU

Arch. Andrea Petralia



## ALLEGATI:

- Allegato 1 Verbale di sopralluogo
- Allegato 2 Documentazione fotografica
- Allegato 3 Certificazione notarile
- Allegato 4 Atto di cessione a seguito di divorzio
- Allegato 5 Estratto di mappa
- Allegato 6 Visure storico catastali
- Allegato 7 Planimetria catastale
- Allegato 8 Variazione Catastale trasmessa con prot. n. RM0085339/2019 Del 25/02/2019
- Allegato 9 Nulla Osta all'esecuzione dei lavori n. 2 del 1970
- Allegato 10 Variante alla L.E. 13 del 10/03/1972
- Allegato 11 Agibilità n 10/1972
- Allegato 12 Richiesta certificato di destinazione d'uso
- Specifica liquidazione per competenze





ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARCONI, 33  
00033 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/25055 - 3396199507  
E-MAIL: andrea.petrala@libero.it  
E-MAIL PEC: a.petrala@pec.archim.it  
P.I. 00638661086  
D.F. PTRND054R30E7860

## ALLEGATO 1

*Verbale di sopralluogo*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 88/2017

Contro

**VERBALE N. 1**

Il giorno <sup>23</sup> del mese di <sup>MARZO</sup> 2018, alle ore 15,30 presso l'edificio sito in Bracciano (RM) in via <sup>ESTR. VES. 2</sup> ~~ESTR. VES. 2~~ <sup>1000</sup> ~~1000~~,  
previa convocazione dalle parti, il sottoscritto arch. Andrea PETRALLA C.T.U.  
procede all'inizio delle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in  
instanzione.

Sono presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. il sig. <sup>ANTONIO</sup> ~~ANTONIO~~ <sup>CLARINO</sup> ~~CLARINO~~ <sup>SALDI</sup>  
~~PETRALLA~~  
Viene data lettura del quesito posto al C.T.U.:

l'esperto:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, co.2°, c.p.c.;
- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) 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 (lavabi, 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 15 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la

sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano 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;

10) 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 accatastrate;

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 5 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere, verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

14) 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 se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1976, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1976, n. 191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alle procedure esecutive 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;

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

16) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli 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



demaniale (di superficie o servizi pubbliche), canoni, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) appurri, 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 indichi. 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

#### DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione

l'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 566 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso il giudice, le note di osservazione al proprio elaborato;

depositi in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.566 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato telematico, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati verranno essere inseriti:

le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri una versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2006 (G.U. n. 47 del 25.2.2006), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato o i comproprietari) non previsto

la legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui i beni sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip

gli atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato aggravi)

arriverà all'udienza fissata ex art.566 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

verifica, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inesistenti; predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato riscontro della documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millimetri di parte comuni (lavabo, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità,

univoca identificazione, l-) se i dati indicati in pignoramento sono erroni 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;

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o nolo 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 in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 346 cc. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) 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 alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 19 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;  
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 11) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Dispongo, inoltre, che l'esperto:

restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo completa, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incanto.

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese).

7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

8) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Dopo ampio dibattito sul quesito posto dal G.E. si esaminano attentamente i luoghi di cui è causa.

C.T.U. scatta alcune fotografie dei luoghi.

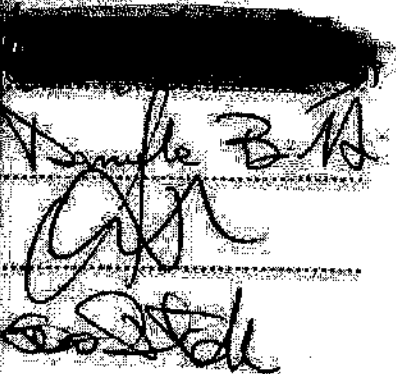
I presenti dichiarano di:

ESSERE IL PARTIZIANO UNICO PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE  
VENUTE LA FONDE PUBBLICATA E SE FIRMATA

la riunione si è svolta alle ore ..... Dopo aver letto, confermato e sottoscritto il presente

ale.

avvecchia il



A large blacked-out redacted area covers the names of the parties. Below it, there are three handwritten signatures in black ink.

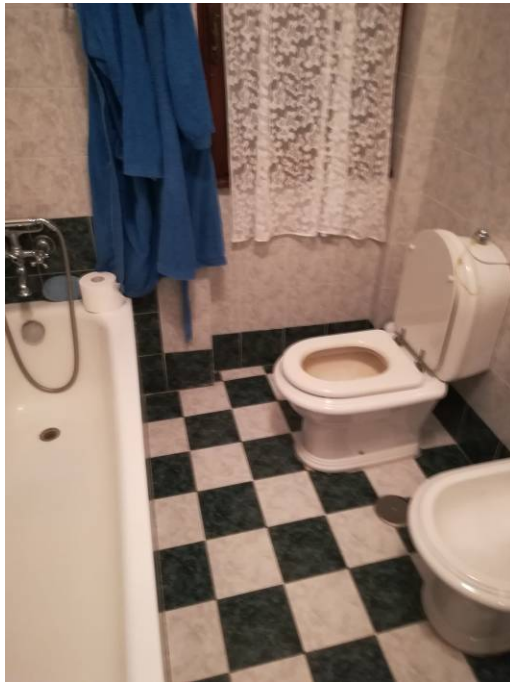


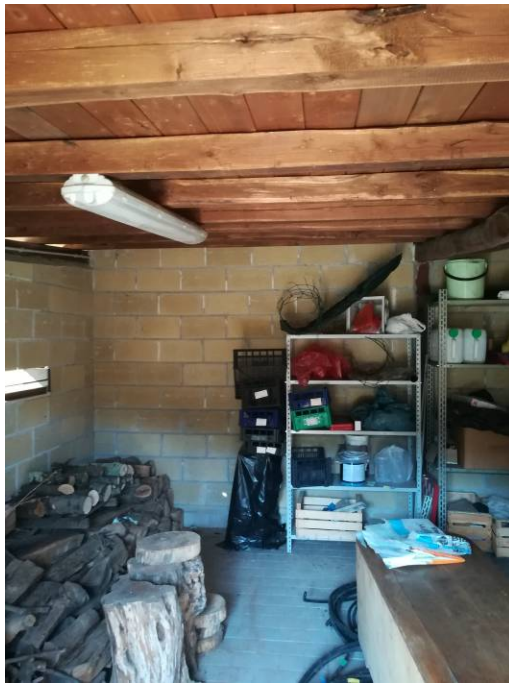
ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARCONI, 33  
00053 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/25858 - 3356189507  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC.: a.petralla@pec.archrm.it  
P.I. :00638661009  
C.F.:PTRNDR54R30E7880

## **ALLEGATO 2**

*Documentazione Fotografica*









**AA ARCH. STUDIO**

ARCH. ANDREA PETRALIA  
C.SO MARCONI, 33  
00033 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/25658 3396199507  
E-MAIL: andrea.petralia@libero.it  
E-MAIL PEC: a.petralia@pec.archim.it  
P.I. 00638661009  
C.F. PTRNDR54R3QE7880

**ALLEGATO 3**

*Certificazione Notarile*

Certificato notarile ai sensi dell' art. 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Procedura Esecutiva immobiliare promossa da:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, rappresentata e difesa dall'Avv. Mario Trucco e dall'Avv. Gianluca Marra, indirizzi di posta elettronica certificata: [mario.trucco@milano.pecavvocati.it](mailto:mario.trucco@milano.pecavvocati.it) e [gianluca.marra@pecavvocaticivitavecchia.it](mailto:gianluca.marra@pecavvocaticivitavecchia.it)

nei confronti di:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, residente in Bracciano (RM) Via Palo Settevene, I Tronco, n. 7;

in virtù del pignoramento notificato in data 6 febbraio 2017 n. 365 dall'Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Civitavecchia (RM), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 28 marzo 2017 ai numeri 13835/9451.

Io sottoscritto dottor VINCENZO CAPRUZZI, Notaio in Milano, con studio in Via Tommaso da Cazzaniga n. 9/4, iscritto al Collegio Notarile di Milano, per incarico conferitomi dalla società Milan Services Srl con sede a Novate Milanese (c.f. 7854460156) per conto del creditore procedente, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari o mediante accertamenti equivalenti per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

ATTESTO

quanto segue:

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

Quota intera del diritto di usufrutto

Bracciano (RM)

-NCEU foglio 17 mapp. 40 Via della Cisterna piano T abitazione cat. A/7 classe 2 vani 6,5 r.c. euro 788,89

-NCT foglio 17 mapp. 40 uliveto classe 4 are 35.77 r.d. euro 8,31 r.a. euro 2,77

-NCT foglio 17 mapp. 41 pascolo classe 2 are 34.12 r.d. euro 1,59 r.a. euro 0,88

-NCT foglio 17 mapp. 52 bosco ceduo classe 3 are 28.80 r.d. euro 3,72 r.a. euro 0,89

-NCT foglio 17 mapp. 66 uliveto classe 4 are 07.00 r.d. euro 1,63 r.a. euro 0,54

-NCT foglio 17 mapp. 67 uliveto classe 4 are 03.26 r.d. euro 0,76 r.a. euro 0,25

-NCT foglio 17 mapp. 68 uliveto classe 4 are 07.58 r.d. euro 1,76 r.a. euro 0,59

-NCT foglio 17 mapp. 69 uliveto classe 4 are 04.19 r.d. euro 0,97 r.a. euro 0,32

-NCT foglio 17 mapp. 70 pascolo classe 2 are 02.98 r.d. euro 0,14 r.a. euro 0,08

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota intera del diritto di usufrutto

Bracciano (RM)

-NCEU foglio 17 mapp. 40 Zona Censuaria Via della Cisterna piano T abitazione cat. A/7 classe 2 vani 6,5 tot mq 174 escluse aree scoperte mq 166 r.c. euro 788,89

-NCT foglio 17 mapp. 40 uliveto classe 4 are 35.77 r.d. euro 8,31 r.a. euro 2,77



- NCT foglio 17 mapp. 41 pascolo classe 2 are 34.12 r.d. euro 1,59 r.a. euro 0,88
- NCT foglio 17 mapp. 52 bosco ceduo classe 3 are 28.80 r.d. euro 3,72 r.a. euro 0,89
- NCT foglio 17 mapp. 66 uliveto classe 4 are 07.00 r.d. euro 1,63 r.a. euro 0,54
- NCT foglio 17 mapp. 67 uliveto classe 4 are 03.26 r.d. euro 0,76 r.a. euro 0,25
- NCT foglio 17 mapp. 68 uliveto classe 4 are 07.58 r.d. euro 1,76 r.a. euro 0,59
- NCT foglio 17 mapp. 69 uliveto classe 4 are 04.19 r.d. euro 0,97 r.a. euro 0,32
- NCT foglio 17 mapp. 70 pascolo classe 2 are 02.98 r.d. euro 0,14 r.a. euro 0,08

**2) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Nessuna

**3) STORIA IPOTECARIA DAL 6 FEBBRAIO 1997:**

A tutto il 28 marzo 2017 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Roma 2), gli immobili sopradescritti risultano di [redacted] per la quota intera del diritto di usufrutto e di [redacted] per la quota di 1/2 della nuda proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 della nuda proprietà;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano di proprietà di [redacted] per la quota intera in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del 29 luglio 1988 rep. 6318 Not. Luciana Fiumara di Roma, trascritto in data 5 agosto 1988 ai nn. 29757/19553;

b) con atto del 3 agosto 1998 rep. 16600 Not. Luciana Fiumara di Roma, trascritto in data 7 agosto 1998 ai nn. 26932/17935 – compravendita – [redacted] (per la quota intera del diritto di usufrutto, a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni), [redacted] (per la quota di 1/2 della nuda proprietà) e [redacted] (per la quota di 1/2 della nuda proprietà) che acquistano la proprietà dei seguenti beni in Bracciano (RM) Via Settevene Palo n. 5-7: NCEU foglio 17 mapp. 40 abitazione cat. A/7 vani 7,5 e terreni al NCT foglio 17 mapp. 40 mq 3577, mapp. 41 mq 3412, mapp. 52 mq 2880, mapp. 66 mq 700, mapp. 67 mq 326, mapp. 68 mq 758, mapp. 69 mq 419 e mapp. 70 mq 298.

**Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

à carico di:

[redacted] per la quota intera del diritto di usufrutto;



-pignoramento notificato in data 6 febbraio 2017 n. 365 dall'Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Civitavecchia (RM), trascritto in data 28 marzo 2017 ai numeri 13835/9451, a favore di Deutsche Bank S.p.a. con sede in Milano c.f. 01340740156, credito di euro 563.598,72 oltre interessi e spese, grava beni in Bracciano (RM): NCEU foglio 17 mapp. 40 abitazione cat. A/7 vani 6,5 Via della Cisterna piano T e terreni al NCT foglio 17 mapp. 40 mq 3577, mapp. 41 mq 3412, mapp. 52 mq 2880, mapp. 66 mq 700, mapp. 67 mq 326, mapp. 68 mq 758, mapp. 69 mq 419 e mapp. 70 mq 298;

-ipoteca giudiziale iscritta in data 29 novembre 2010 ai nn. 68783/16208, in forza di atto giudiziario del 26 luglio 2010 rep. 17217/2010 Tribunale di Roma, a favore di Deutsche Bank S.p.a. con sede in Milano c.f. 01340740156, per la complessiva somma di euro 200.000,00 di cui capitale euro 200.000,00 grava beni in Bracciano (RM): NCEU foglio 17 mapp. 40 abitazione cat. A/7 vani 6,5 Via Palo Settevene n. 5-7 e terreni al NCT foglio 17 mapp. 40 mq 3577, mapp. 41 mq 3412, mapp. 52 mq 2880, mapp. 66 mq 700, mapp. 67 mq 326, mapp. 68 mq 758, mapp. 69 mq 419 e mapp. 70 mq 298.

Milano 11 (undici) aprile 2017 (duemiladiciassette)



*[Handwritten signature]*



ARCH. ANDREA PETRALLA  
C. SO. MARCONI, 33  
00099 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/35958 - 3356189507  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC: a.petralla@pec.archrm.it  
P.I. 006688601005  
C.F. PETRND054R30E7880

#### ALLEGATO 4

*Atto di Cessione a seguito di divorzio*



**NOTAIO GADDI CARLO**  
 Roma, Via Pietro Cossa n. 13  
 Tel. 062611732 - Fax 06364153

REPERTORIO N. 29.593

RACCOLTA N. 21.264

**CESSIONE A SEGUITO DI DIVORZIO**  
 REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017 (duemiladiciassette), il giorno otto del mese di agosto in Roma, nel mio studio in Via Pietro Cossa n. 13. Innanzi a me dott. Carlo GADDI, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

- [redacted], nato a [redacted], il [redacted], residente a [redacted], codice fiscale dichiarato: [redacted];

- [redacted], nata a [redacted], il [redacted], residente [redacted], codice fiscale dichiarato: [redacted];

Detti comparanti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto,

premettono che:

- a seguito di ricorso presentato congiuntamente, i signori [redacted] e [redacted] hanno ottenuto la cessazione degli effetti civili del matrimonio con sentenza del Tribunale di Roma in data 9 giugno 2017;

- detta decisione è divenuta definitiva in data 21 giugno 2017;

- nel dispositivo della sentenza di divorzio è previsto l'obbligo di [redacted] di cedere alla coniuge [redacted] il diritto di usufrutto, al medesimo spettante sulla porzione immobiliare sita in Bracciano (RM) Località Cisterna, piano T, appresso specificata a fronte della riserva in favore del costituente del diritto di abitazione per la durata di anni dieci.

Tutto ciò premesso da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparanti, volendo adempiere a quanto stabilito nella sopra citata sede, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1) [redacted] riservandosi il diritto di abitazione per la durata di anni dieci cede e trasferisce alla coniuge [redacted] che accetta il diritto di usufrutto sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Bracciano (RM), Località Cisterna Via Settevene Pale numero 7 e precisamente:

- casa di civile abitazione da cielo a terra, composta di quattro vani ed accessori e due ripostigli al piano interrato, confinante con particelle 68 e 69, salvo altri; detta porzione immobiliare è censita nel Catasto del Fabbricati del comune di Bracciano, al foglio 17, particella 168, zona censuaria 1, categoria A7, classe 2, vani 6,5, Via della Cisterna, piano T, Rendita Catastale Euro 788,89.

ARTICOLO 2) [redacted] sotto la propria responsabilità, ammonito da me Notaio sulle conseguenze

Registrato a Roma  
 il 7-8-2017  
 al n. 25532  
 Vol. [redacted]  
 Serie [redacted]  
 att. [redacted]

STUDIO NOTARILE DOTT. CARLO GADDI, Notaio in Roma  
 00193 ROMA - VIA PIETRO COSSA NUMERO 13 - TELEFONO 06.3611732 - FAX 06.3611530 - studio notarile@studiogaddi.com  
 00028 SUBIACO - VIA CADORNA NUMERO 8 - TELEFONO/FAX 0774.822640 - studiogaddisubiaco@gmail.com

anche penali delle dichiarazioni false o mendaci, dichiara ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della Legge numero 47 del 29 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, attesta quale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, che quanto oggetto del presente atto è stato costruito in virtù di regolare licenza edilizia numero 2, rilasciata dal Comune di Bracciano in data 10 gennaio 1970 e successiva licenza di variante n.13 in data 10 marzo 1972 per il progetto approvato il 29 febbraio 1972 con verbale n.39 ed è stata dichiarata abitabile con provvedimento del comune di Bracciano in data 22 dicembre 1972 (protocollo n.667 dell'8 settembre 1972).

Successivamente per opere eseguite in assenza dei prescritti titoli edilizi è stata rilasciata dal Comune di Bracciano, concessione in sanatoria n.8 in data 2 maggio 1989, relativa ad opere realizzate in data antecedente al 1986.

La parte cedente garantisce, inoltre che la porzione immobiliare in contratto non ha subito altri interventi o mutamenti edilizi soggetti a licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire e dichiara, anche nella qualità di intestataria in catasto, che il suo stato di fatto è conforme alle risultanze dei dati del Catasto e alla planimetria ivi depositata in data 4 marzo 1988.

ARTICOLO 3) I diritti sulla predetta porzione immobiliare vengono trasferiti ed accettati con ogni annesso e connesso, adiacente e pertinenze, usi, servitù attive e passive. La cessione viene effettuata nello stato di fatto in cui la porzione immobiliare si trova, ben noto alla parte cessionaria, con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dall'atto di provenienza appresso citato e dagli altri titoli regolarmente trascritti.

Le parti si danno reciprocamente atto della sussistenza della formalità trascritta a Roma 2 in data 28 marzo 2017 registro particolare 9451 in relazione alla quale pende giudizio innanzi al Tribunale di Civitavecchia ruolo generale numero 775/2017.

Le parti convengono che la cessionaria intervenga nel processo pendente dando sin d'ora il consenso all'estromissione della parte cedente da detto giudizio.

Le parti si danno reciprocamente atto che quanto forma oggetto della presente cessione è attualmente sprovvisto di certificazioni in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa. Sarà onere della parte cessionaria provvedere, a propria cura e spese, al conseguimento delle suddette certificazioni.

La parte cessionaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e in particolare l'attestato di prestazione energetica, redatto dall'ing.

Massa Ariani iscritto al n. A29479 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma in data 31/7/2017 che in copia autenticata conforme da me notaio in data odierna si allega al presente atto sotto la lettera "A".

ARTICOLO 4) La parte cedente dichiara e garantisce la piena proprietà e disponibilità dei diritti trasferiti con il presente atto dichiarando che le è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciana Fiumara di Roma, in data 3 agosto 1998, repertorio numero 16600, raccolta numero 8630, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici, in data 6 agosto 1998, al numero 17935 e trascritto a Roma 2, in data 7 agosto 1998, al numero 17935 di formalità.

La parte cedente, volendo in ogni caso essere tenuta per l'evizione ed i danni come per legge e per patto espresso, dichiara che i diritti immobiliari in contratto sono liberi da pesi, oneri e formalità ipotecarie pregiudizievoli.

ARTICOLO 5) Le parti si danno reciprocamente atto che dette porzioni immobiliari vengono cedute in adempimento dell'obbligo contenuto nel dispositivo della sentenza di divorzio di cui in premessa.

Le parti rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 6) Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono dalla data odierna.

ARTICOLO 7) Ai fini dell'iscrizione del presente atto a repertorio e ai fini fiscali e della trascrizione del presente atto le parti dichiarano che:

- che il diritto di usufrutto ceduto ha il valore di Euro 39.768 (trentanovemilasettecentosessantotto);

- [redacted] e [redacted] sono di stato civile libero.

ARTICOLO 8) Il presente atto gode dei benefici fiscali previsti dall'articolo 19 della Legge numero 74 del 6 marzo 1987 come integrato dalla sentenza numero 154/99 della Corte Costituzionale.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia a norma di legge e da me completato, del quale ho dato lettura ai comparanti, i quali, dietro mia domanda, lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono come per legge.

Consta di due fogli di cui occupa pagine intere sei e fin qui della presente.

F.to [redacted]  
[redacted]  
Carlo GABDI Notaio



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'  
DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO  
(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

REPERTORIO N. 29592

Certifico io sottoscritto dott. Carlo GADDI, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto da numero 18 (diciotto) fogli, oltre il presente, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informatico e certificata dall'Ing. Luca Brizi di Roma conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me Notaio accertata in data 8 agosto 2017 mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo "e-sign" ove risulta la vigenza del certificato di detta firma digitale di detto ingegnere rilasciato da ArubaPEC S.p.A.  
Roma Via Pietro Cassa n. 13, il giorno otto del mese di agosto dell'anno 2017.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Carlo Gaddi'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO' at the top and 'CIVITAVECCHIA' at the bottom, with a central emblem. The signature and seal are positioned over the bottom portion of the text.

Si certifica che la presente copia, composta di  
7 fogli, è conforme all'originale, in-  
matato a norma di legge, depositato nei miei atti.  
Si rilascia dal Dott. CARLO CADDI  
Notario in Roma, per il no. 01 LESSE  
Roma il 22-1-1918

*[Handwritten signature]*





ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARCONI, 33  
00053 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/25858 - 3356189507  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC.: a.petralla@pec.archrm.it  
P.I. :00638661009  
C.F.:PTRNDR54R30E7880

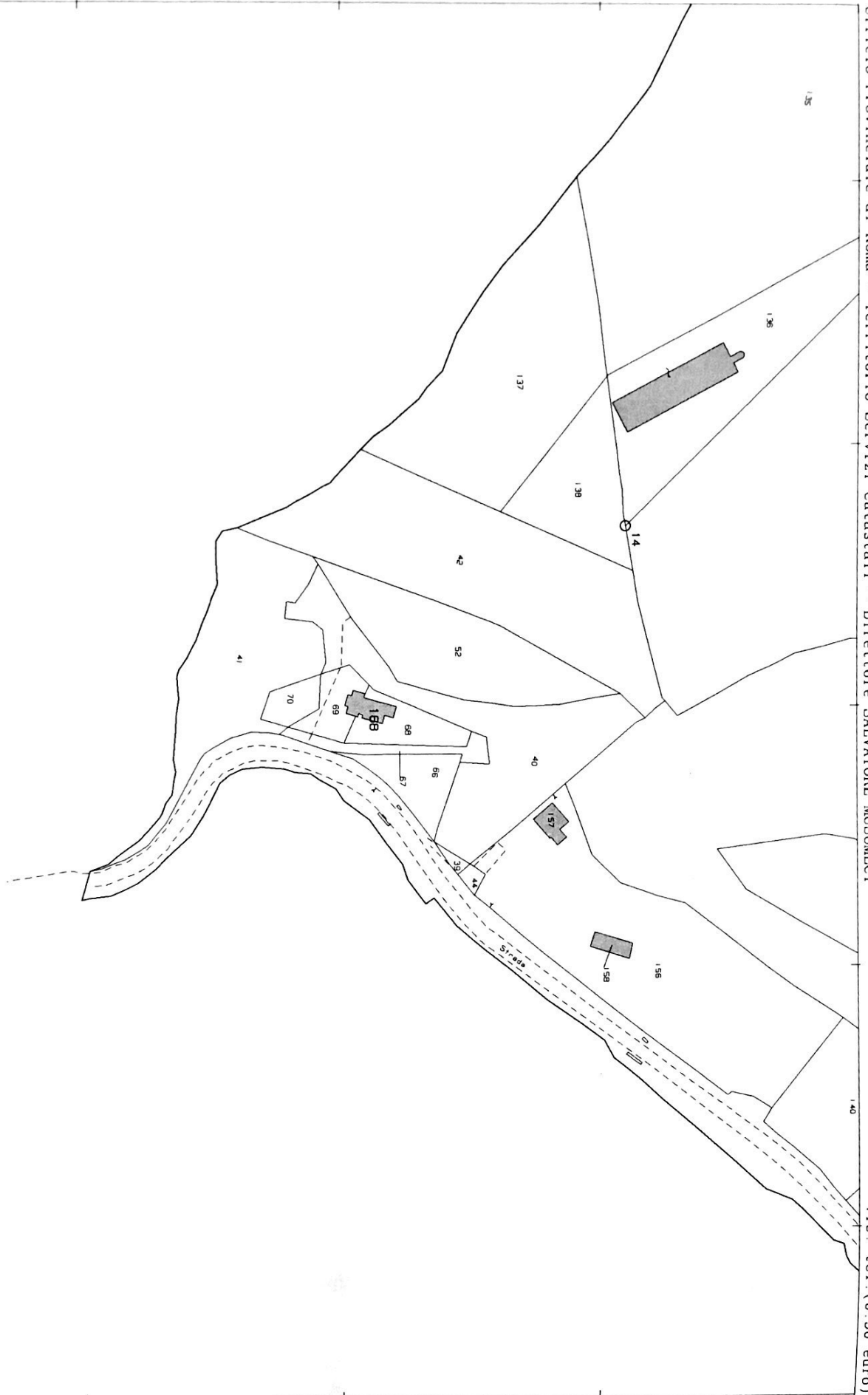
## **ALLEGATO 5**

*Estratto di Mappa*

N=20700

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore SALVATORE MUSUMECI

E=-23700



Vis. tel. (0.90 euro)

1 Particella: 168

Comune: BRACCIANO  
Foglio: 17

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Feb-2019 10:48:7  
Prot. n. T89542/2019



ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.90 MARDONI, 99  
00053 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/26858 - 3356189509  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC.: a.petralla@pec.archrm.it  
P.I. 00638661009  
C.F. PTRNDR54R30E7850

## ALLEGATO 6

*Visure storico catastali*

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

### Dati della richiesta

Comune di BRACCIANO (Codice: BH4)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 17 Particella: 52

### Catasto Terreni

#### INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

(3) usufrutto per 1956/1900  
(2) Nuda proprietà per 1/2  
(1) Nuda proprietà per 1/2

### Situazione dell'immobile relativa ad atto del 15/06/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSE			DATI CLASSAMENTO			DATI ASSASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destinazione	Dati	Superficie (mq)	Dati	Reddito	Reddito	Dati	Dati	Dati
1	17	52	-	-	BOSCO CEDUO	3	30	80	30	80	Agriano Euro 6,89 L. 1.728	Agriano Euro 6,89 L. 1.728	SCRITTURA PRIVATA del 15/06/1976 in atti del 07/04/1995 (n. 3651/1976)		

Notifica  
Sono stati emessi i cartoni di seganti immobiliare  
a foglio 17 particella 48 - foglio 17 particella 41

### Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSE			DATI CLASSAMENTO			DATI ASSASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destinazione	Dati	Superficie (mq)	Dati	Reddito	Reddito	Dati	Dati	Dati
1	17	52	-	-	BOSCO CEDUO	3	30	80	30	80	Dominicale L. 7.300	Agriano L. 1.728	Impianto meccanografico del 15/11/1974		

Notifica  
L'istruzione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 03/08/1998

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10:20:09  
Visura n.: RM0114685 Pag: 2

2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuova proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Nuova proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1988 Trascrizione in atti del 18/10/1989 Repertorio n.: 16400 Rogante: LUCIANA FIUMARA Sede: ROMA Registrazione: (1)				
Situazione degli intestati dal 29/07/1988				
N	[REDACTED]	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 03/08/1988
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 Valuta in atti dal 07/09/1995 Repertorio n.: 6318 Rogante: LUCIANA FIUMARA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 05/08/1988 (c. 12405 U/1988)				
Situazione degli intestati dal 21/07/1988				
N	[REDACTED]	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRUTTUARIA PER 1/2 CON DIRITTO DI ACCRESCITA fino al 29/07/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 29/07/1988
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(11) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(13) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTI PUBBLICI) del 21/07/1986 Valuta in atti dal 22/03/1992 Repertorio n.: 6282 Rogante: FIUMARA L Sede: ROMA Registrazione: n. 40134 del 03/08/1988 (c. 13350 U/1986)				
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
N	[REDACTED]	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 21/07/1986
DATI DERIVANTI DA				
Impianto meccanografico del 05/11/1984				

Ricevuta n. 49114 Tributi statali: Euro 1,00

Unità immobiliare n. 1  
Visura ordinaria  
Richiedente: CTU PETRALLA ANDREA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastrali

Data: 13/03/2018 - Ora: 10.20.51 Segue

Visura n.: RM0114697 Pag. 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

**Dati della richiesta:** Comune di BRACCIANO (Codice: B114)  
 Provincia di ROMA  
 Foglio: 17 Particella: 67

**Catasto Terreni**

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(B) Usufrutto per 1000/1000
2	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2

### Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	
1	17	67		GIUVETO 4	03 36		Impianto meccanografico del 05/11/1984

Reddito Agrario Euro 0,25 L. 489  
 Dominicale Euro 0,76 L. 1.987  
 Parola 1973

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

**Situazione degli intestati dal 03/08/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(B) Usufrutto per 1000/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2

**DATI DERIVANTI DA**  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1998 Trascritto in atti dal 18/10/1998 Repertorio n. 16000 Regime: LUCIANA FIUMARA Sede: ROMA Registrazione: (b) 179152/1998

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 03/08/1998

**DATI DERIVANTI DA**  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 Valuto in atti dal 07/08/1995 Repertorio n. 6318 Regime: LUCIANA FIUMARA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 05/08/1988 (n. 12405/1/1988)





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10:20:51

Fine

Visura n.: RM0114697 Pag: 2

### Situazione degli intestati del 21/07/1988

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRUTTUARIA PER 1/2 CON DIRITTO DI ACCRESCITA fino al 29/07/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usucapito per 1/2 fino al 29/07/1988
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(11) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(11) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 Valore in atti del 22-05-1992 Repertorio n. 6282 Rogante: FIUMARA I Sede: ROMA Registrazione: n. 40139 del 05/08/1988 fo. 11380.1/1989

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI fino al 21/07/1988

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 49114

Tributi creati: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CIU PETRALLA ANDREA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10.19.48

Segue

Visura n.: RM0114681 Pag: 1

**Dati della richiesta:** Comune di BRACCIANO (Codice: B114)  
 Provincia di ROMA  
 Foglio: 17 Particella: 41

**Catasto Terreni**

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(B) Usafuoto per 1000/1000
2	[REDACTED]	(C) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2

### Situazione dell'immobile relativa ad atto del 15/06/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Parz.	Superficie(m²)	Destuz.	Reddito	Aggravio	
1	17	41	-	34,12	PASCOLO	Euro 1,50 L. 3,071	Euro 0,88 L. 1,706	SCRITTURA PRIVATA del 15/06/1976 in atti dal 07/04/1995 (n. 9861.5/1976)

Particella 7947

Spese sulla tavola Variani e Sequenzi (immobili)  
 - Inizio 17 particella 40 - foglio 17 particella 52

### Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Parz.	Superficie(m²)	Destuz.	Reddito	Aggravio	
1	17	41	-	34,12	PASCOLO	Dominicale L. 3,071	L. 1,706	Impianto meccanografico del 05/11/1984

Particella 7975

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

Situazione degli intestati dal 03/08/1998

N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]	DIRETTE E ONERI REALI	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(B) Usafuoto per 1000/1000	[REDACTED]

**Visura storica per immobile**

**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018**

Data: 13/03/2018 Ora: 10.19.48  
Firma  
Visura n.: RM0114681 Pag. 2

2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1998 Trascritto in atti del 18/10/1999 Repertorio n. 16400 Rogante: LUCIANA FIUMARA Sede: ROMA Registrazione: (n. 17935.2/1998)				

**Situazione degli intestati dal 29/07/1988**

N	DATI ANAGRAFICI			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI fino al 03/08/1998
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 Voluntas in atti del 07/08/1993 Repertorio n. 6318 Rogante: LUCIANA FIUMARA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 05/08/1988 (n. 17405.1/1988)				

**Situazione degli intestati dal 21/07/1988**

N	DATI ANAGRAFICI			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRUTTUARIA PER 1/2 CON DIRITTO DI ACCRESC fino al 29/07/1988
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 29/07/1988
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(13) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 Volum in atti del 22/05/1992 Repertorio n. 6382 Rogante: FIUMARA L. Sede: ROMA Registrazione: n. 40119 del 05/08/1988 (n. 11350.1/1989)				

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N	DATI ANAGRAFICI			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI fino al 21/07/1988
DATI DERIVANTI DA				
Ispium necessografico del 05/11/1984				

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 49114      Tributi erariati: Euro 1,90

Visura ordinaria      Richiedente: CTU PETRALIA ANDREA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10:20:25

Segue

Visura n.: RM0114691 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
 Comune di BRACCIANO (Codice: B114)  
 Provincia di ROMA  
 Foglio: 17 Particella: 66

**Catasto Terreni**

### INTERESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1000/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(9) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2

### Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Fraz.	Superficie (mq)	Debiti	Resultato	
1	17	66	1	07 00 ha 00,00	4 BINETO	Dominicale Euro 1,03 L. 3.128	Agrario Euro 0,54 L. 1.050 Impianto meccanografico del 05/11/1984

Notifica

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

### Situazione degli intestati dal 03/08/1998

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI
	Cognome e Nome	Particella	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1998 Inserzione in atti dal 18/10/1999 Repertorio n. 16688 Rogante: LUCIANA FUMARA Sede: ROMA Registrazione: (0) 17933 21096

### Situazione degli intestati dal 29/07/1988

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI
	Cognome e Nome	Particella	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 Volume in atti dal 17/04/1995 Repertorio n. 6316 Rogante: LUCIANA FUMARA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 05-08-1988 (n. 12405 1/1988)

DATI DERIVANTI DA

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10.20.25 Fine

Visura n.: RM0114691 Pag. 2

Situazione degli intestati dal 21/07/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRUITAGARIA PER 1/2 CON DIRITTO DI ACCRESCITA fino al 29/07/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Usufrutto per 1/2 fino al 29/07/1988
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 Valuti in cui del 22/09/1992 Repertorio n.: 6382 Rogante: FIUMARA L. Sede: ROMA. Registrazione n.: 46139 del 03/08/1988 (n. 113801/1988)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 21/07/1988

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] impianto meccanografico del 05/11/1984

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n. 49114

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CTU PETRALLA ANDREA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 13/03/2018 - Ora: 10:21:15 Segue  
Visura n.: RM0114700 Pag. 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

**Dati della richiesta**  
Comune di BRACCIANO (Codice: B114)  
Provincia di ROMA

**Catasto Terreni**  
Foglio: 17 Particella: 69

**INTERESTATI**

1	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1000/1000
2	[REDACTED]	(2) Nuova proprietà per 1/3
3	[REDACTED]	(2) Nuova proprietà per 1/2

**Situazione dell'immobile dal 17/05/2017**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATE CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Parz.	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
1	17	69	-	03,69		Dominicale Euro 0,86	Agrario Euro 0,29	TIPO MAPPALE del 05/01/1974 protocollo n. RM024883 in atti dal 17/05/2017 ISTANZA 244116/2017 (c. 231,1/1974)

Notifica  
Amparazioni  
di studio: origine la particella 168

Stato: stati, inoltre, variazioni seguenti ramobili.

- foglio 17 particella 68 - foglio 17 particella 168

**Situazione dell'immobile dal 18/05/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATE CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Parz.	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
1	17	69	-	04,19		Dominicale Euro 0,97	Agrario Euro 0,33	VARIAZIONE DUFFICIO del 18/05/2012 protocollo n. RM0557889 in atti dal 18/05/2012 AUTOTUTELA IST. 248191/12. RIPRISTINO NELLA SITUAZIONE ANTECEDENTE LA VARIAZIONE PROT. 1437206/2011 (c. 7596/17012)

Notifica

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10.21.15

Segue

Visura n.: RM0114700 Pag. 2

**Situazione dell'Immobile dal 15/12/2011**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito	
1	17	69			FUD ACCERT	04,19			VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/2011 protocollo n. RS01147306 in atti dal 15/12/2011 (n. 16678/12011)

Partita

di immobile: particella intestata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi dell'art. 78/2010 - al momento della presentazione del presente assunzione dell'atto di identificativo già utilizzato ai fini

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito	
1	17	69			ULIVETO	04,19			Impianto meccanografico del 05/11/1984

Partita

2868

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

**Situazione degli intestati dal 03/08/1998**

N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Partita	Professione		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) usufrutto per 1000/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1998 Transazione in atti dal 18/10/1999 Repertorio n. 16600 Regione: LUCANIA FUMARA Sede: ROMA Registrazione (n. 17955/1998)

**Situazione degli intestati dal 21/07/1988**

N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Partita	Professione		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRUITUARIA PER 1/2 CON DIRITTO DI ACCRESCERE fino al 03/08/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2 fino al 03/08/1998
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/08/1998
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 03/08/1998

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 Vendita in atti dal 07/04/1995 Repertorio n. 6282 Regione: FUMARA Sede: ROMA Registrazione (n. 05/08/1988 (n. 11350/2/1989))



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10.21.15 Fine

Visura n.: RM0114700 Pag. 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		DIRITTI E ONERI REALI	
N	DATANACRATI	CODICE FISCALE	
	[REDACTED]	[REDACTED]	Constitutorio generale fino al 21/07/1988
	[REDACTED]	[REDACTED]	Concessionario fino al 21/07/1988
	[REDACTED]	[REDACTED]	COLSUSCEN E COMPROPRIETARIA fino al 21/07/1988

Impianto meccanografico del 05/1/1988

DATI DERIVANTI DA

Tributi erariali: Euro 1,00

Ricevuta n. 49114

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: **CIU PETRALLA ANDREA**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10:23:11

Visura n.: RM0114715 Pag. 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b> Comune di BRACCIANO (Codice: B134) Provincia di ROMA Foglio: 17 Particella: 70		
<b>Catasto Terreni</b> [REDACTED]		
<b>INTESTATI</b>		
1	[REDACTED]	(1) Usufrutto per 1000/1000
2	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	(3) Nuda proprietà per 1/2

### Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Part.	Superficie (mq)	Descriz.	Reclamo	
1	17	70	-	02,98	PARCOLO	Dignunario Euro 9,14 L. 268	Impianto meccanografico del 05/11/1983 L. 149
Notifica: Partita 3975							

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

### Situazione degli intestati dal 03/08/1998

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Usufrutto per 1000/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Nuda proprietà per 1/2

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1998: Iscrittura in atti dal 18/10/1999 Repertorio n. 16680 Rogante: LUCIANA FIUMARA Sdc: ROMA Registrazione: (n. 17935 2/1998)

### Situazione degli intestati dal 29/07/1988

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 03/08/1998 (STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 Volume in atti dal 07/04/1988 Repertorio n. 6318 Rogante: LUCIANA FIUMARA Sdc: ROMA Registrazione: UR Sdc: ROMA del 05/08/1988 (n. 12405 1/1988)

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10:23:11

Visura n.: RMD14715 Pag. 2

Fine

Situazione degli intestati dal 21/07/1988		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	[REDACTED]		[REDACTED]		USUFRUITUARIA PER 1/2 CON DIRITTO DI ACCRESCITA fino al 29/07/1988	
N.	2	[REDACTED]		[REDACTED]		(8) Usufrutto per 1/2 fino al 29/07/1988	
N.	3	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988	
N.	4	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/07/1988	
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1988 Volume in atti del 27/05/1992 Repertorio n. 6287 Rogante: FILMARA L. Sede: ROMA Registrazione n. 40119 del 05/08/1988 (p. 11581/1989)							
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	[REDACTED]		[REDACTED]		fino al 21/07/1988	
DATI DERIVANTI DA							
[REDACTED] Impianto meccanografico del 05/11/1984							

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n. 49114

Tabelli catastali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CTU PETRALLA ANDREA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

**Dati della richiesta**

Comune di BRACCIANO (Codice: B014)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 17 Particella: 168  
Dati relativi all'immobile selezionato

**Catasto Fabbricati**

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	(3) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	(4) Usucaputo per 1/1

**Unità immobiliare del 25/05/2017**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				RENDITA	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie
1	Urban	17	168		1		A7	2	6,5 vani	Catastale Totale: 174 mq Totale aree scoperte: 166 mq	Euro 788,89	Variazione del 25/05/2017 protocollo n. RM0264473 in atti dal 25/05/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8319/1/2017)

VIA DELLA CANTIERA piano 1;  
di Alcobio se precisa che per il 3° è corrispondo all'unità di laurati nella dequasi di variazione e nella relativa planimetria prov. 25216 del 04/03/1988 al foglio 17 particella 401, variano il numero di particella per allineamento con entusi terreni - (n.ubzr23303)2017

**Situazione degli intestati dal 05/08/2017**

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(A) Usucaputo per 1/1

ISTITUTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/2017 Non presentata con Modello Unificato in atti dal 07/09/2017 Repertorio n. 29593 Rogante GADDI CARLO Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: CASSIONE DE' DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO n. 38931/1/2017

**Situazione degli intestati dal 25/05/2017**

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Nuda proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Usucaputo per 1/000/1000 fino al 08/08/2017

del 25-05-2017 protocollo n. RM0264473 in atti dal 25-05-2017 Registrazione BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8319/1/2017)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10:18:34 Segue  
Visura n. RM0114674 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/07/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Class	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	17	40		I	A/7	2	6,5 vani	Catastale Totale estere aree scoperte: 1.140 mq	Euro 798,89	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 07/07/2015 protocollo n. RM0477833 in atti dal 07/02/2015 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA n. 145704 (2015)
Indirizzo VIA DELLA CISTERNA piano I										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1973

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Class	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	17	40		I	A/7	2	6,5 vani	Catastale	L. 1.547	VARIAZIONE del 01/01/1973 in atti dal 25/02/1999 BOPP PROV. (n. C1375/01/1999)
Indirizzo LOCALITA' CISTERNA piano I										
Perfetta 1002263 Mis. 55										

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1995

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Class	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	17	40		I	A/7	2	6,5 vani	Catastale	L. 1.527,498	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/01/1995 in atti dal 19/01/1995 (n. 1001163/1995)
Indirizzo LOCALITA' CISTERNA piano I										
Perfetta 50156 Mis. 58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Class	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	17	40		I	A/7	2	6,5 vani	Catastale		COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992
Indirizzo LOCALITA' CISTERNA piano I										



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2018

Data: 13/03/2018 - Ora: 10:18:34 Fine

Visura n.: RM0114674 Pag. 3

Netticia: [redacted] Ferrini: 150156 Mod: M

### Situazione degli intestati dal 03/08/1998

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(8) Usafuoto per 1000/1000 fino al 25/05/2017
2	[redacted]	[redacted]	(2) Nuovi proposita per 1/2 fino al 25/05/2017
3	[redacted]	[redacted]	(2) Nuovi proposita per 1/2 fino al 25/05/2017

DATA DERIVANTI DA:  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1998 Trascrizione in atti del D.P.T./1999 Repertorio n. 16600 Regione: LUCIANA FIUMARA Sede: ROMA Registrazione:  
(COMPRAVENDITA in: 17035/1/1998)

### Situazione degli intestati dal 29/07/1988

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta per 1/3 fino al 03/08/1998

DATA DERIVANTI DA:  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 protocollo n. 43116 Volura in atti del 13/03/2001 Repertorio n. 6318 Regione: LUCIANA FIUMARA Sede: ROMA Registrazione:  
Sede: COMPRAVENDITA (n. 85693/1/1988)

### Situazione degli intestati dal 01/01/1973

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(8) Usafuoto per 1/2 fino al 29/07/1988
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta per 1/2 fino al 29/07/1988
3	[redacted]	[redacted]	(8) Usafuoto per 1/2 fino al 29/07/1988
4	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta per 1/2 fino al 29/07/1988

DATA DERIVANTI DA:  
VARIAZIONI del 01/01/1973 in atti del 25/02/1999 Registrazione: SOPP. PROV. (n. 1117/1/1999)

### Situazione degli intestati dal 04/05/1992

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	PER 1000 fino al 01/01/1973

DATA DERIVANTI DA:  
in atti del 04/05/1992

Unita immobiliare n. 1

Riservata n. 49114

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CTU PETRALLA ANDREA

\* 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).



ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARCONI, 33  
00053 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/25858 - 3356189507  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC.: a.petralla@pec.archrm.it  
P.I. :00638661009  
C.F.:PTRNDR54R30E7880

## **ALLEGATO 7**

*Planimetria Catastale*

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



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

MOD. BN (CEU)

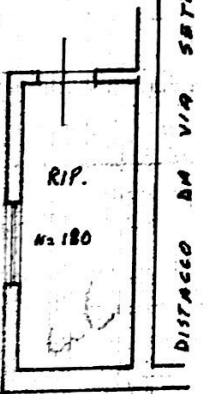
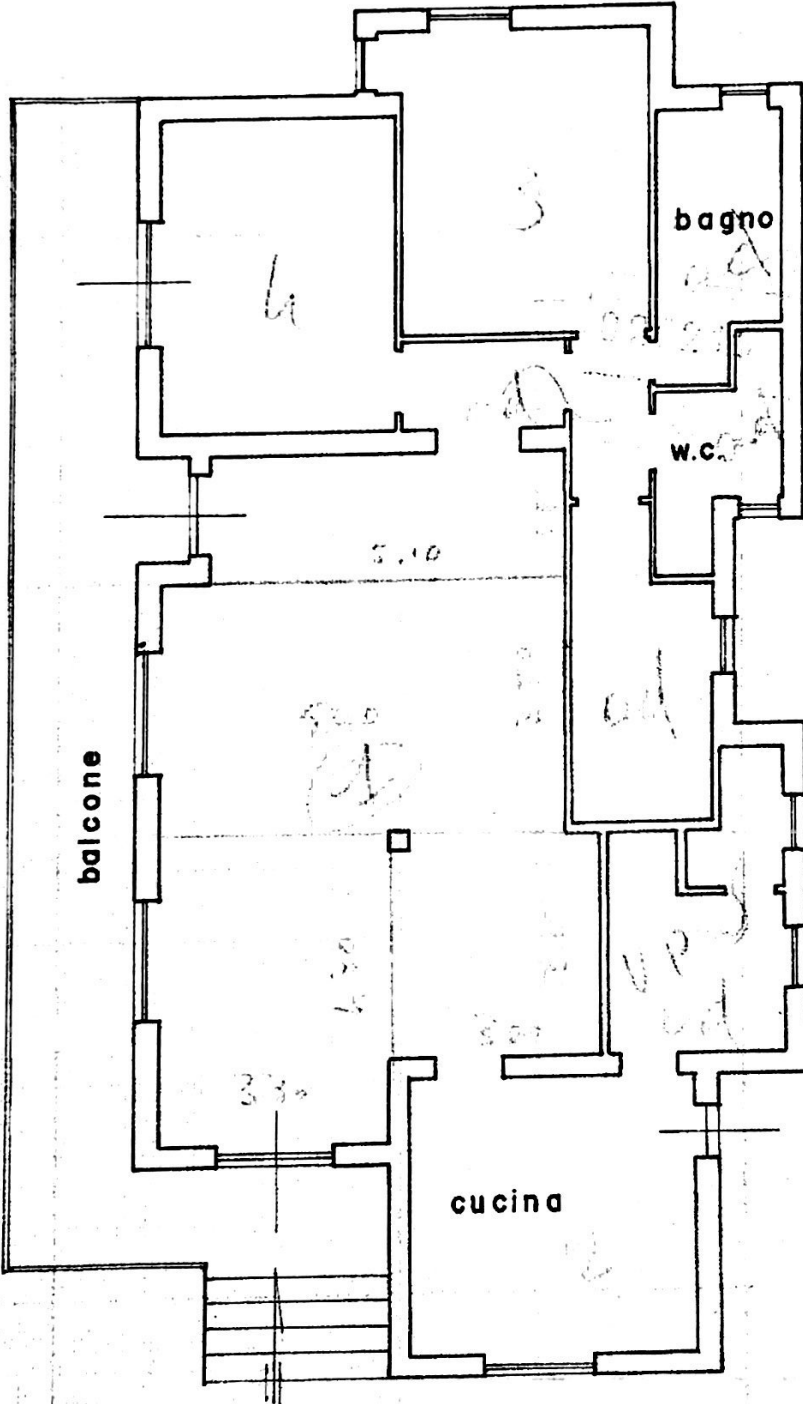
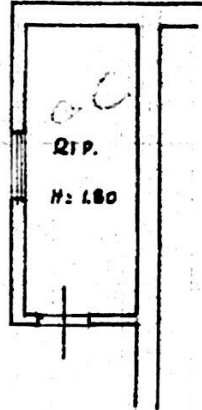
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BRACCIANO** via **Settevene Palo** §.civ. ....

PROPR. DITTA INTESTATA

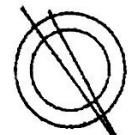
PIANO TERRA  
H= m. 3.00

PIANO S.



PROPR. DITTA INTESTATA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

IN SOSTITUZIONE DELLA SCHEDA N° 21016 DEL 10-3-73

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
una Planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal **geom. MARINI**  
(Titolo, cognome e nome)  
**REMIGIO**

Data presentazione: 04/03/1988 - Data: 13/03/2018 - n. RM0114782 - Richiedente: CTU PETRALLA ANDREA  
Identificativi catastali: Iscritto al libro de...  
Lot schede: 1 - Formato di acq.: A4 (209x298) - Fatt. di scala: 1:1  
F. n. n. della provincia di **Roma** n. **6486**  
n. **40** sub. **5**



ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARCONI, 33  
00053 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/25858 - 3356189507  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC.: a.petralla@pec.archrm.it  
P.I. :00638661009  
C.F.:PTRNDR54R30E7880

## **ALLEGATO 8**

*Variazione Catastale trasmessa con prot. n. RM0085339/2019 Del 25/02/2019*



## Protocollo n°: RM0085339/2019

Nome documento: NCV184

Numero pratica Sister: 0000000125326914

Tipo documento: VARIAZIONE DOCFA

Numero protocollo: RM0085339/2019

Data assegnazione: 25-02-2019

Ora assegnazione: 15.45.09

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	<b>1</b>	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. <b>1</b>
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: <b>ristrutturazione, variazione toponomastica</b>							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>20/02/2019</b>							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. <b>1</b>	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie		n. <b>1</b>
	Mod. 1N parte II	n. <b>1</b>	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico		n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U   Unita' Immobiliari																			
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti										
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio				
<b>1</b>		<b>V</b>		<b>17</b>	<b>168</b>							<b>001</b>	<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>6,5</b>	<b>150</b>	<b>788,89</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>VIA SETTEVENE PALO 1 TRONCO SNC</b>														<b>S1-T</b>					

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la variazione viene presentata per incarico dell'arch. andrea petralla quale c.t.u. del tribunale di civitavecchia, nella procedura esecutiva rge n. 80/2017.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: <b>PETRALLA ANDREA</b> quale soggetto obbligato, residente in <b>CIVITAVECCHIA (RM) - CORSO MARCONI n. 00033 c.a.p. 00053</b> - Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: <b>Arch. PETRALLA SARA</b> <b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 21832</b> Codice Fiscale: <b>PTRSRA86P66C773I</b>
--

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

**A | Riferimenti Catastali del Fabbricato**  
 C.T. Sez. \_\_\_\_\_ foglio **17** ple. **168**  
 C.E.U. Sez. \_\_\_\_\_ foglio **17** ple. **168**

**B | Riferimenti Temporal del Fabbricato**  
 Anno:  
 Di costruzione **1988** Di ristrutturazione totale **2019**

**C | Elementi Descrittivi del Fabbricato**

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI  
 Isolato     Contiguo     A schiera  
 Fa parte di un complesso immobiliare  NO  SI  
 Se SI specificare: fabbricati n. \_\_\_\_\_

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO  
 Abitazioni n. **1**     Negozi n. \_\_\_\_\_  
 Laboratori n. \_\_\_\_\_     Magazzini n. \_\_\_\_\_  
 Uffici n. \_\_\_\_\_     Box, posto auto n. \_\_\_\_\_  
 Autorimesse collettive n. \_\_\_\_\_  
 Locali per attività sportive n. \_\_\_\_\_  
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. \_\_\_\_\_

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. \_\_\_\_\_ SCALE CON ACCESSO  
 Unico Esterno     Plurimo Esterno     Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO  
 Piani fuori terra n. **1** Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
 Piani entro terra n. **1** Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_

5. DENSITA' FONDIARIA  
 Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto \_\_\_\_\_  
 Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto \_\_\_\_\_

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4  
 Piani fuori terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO  NO  SI

**D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune**

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO  
 Guardiola   
 Alloggio custode   
 Sala riunioni (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Atrio (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Porticato - Piloty (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Lavatoio (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Piscina (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Altra destinazione \_\_\_\_\_

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO  
 Terrazza (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Cortile e camminamenti (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Verde (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Parcheggio auto (posti n. \_\_\_\_\_)   
 Tennis (campi n. \_\_\_\_\_)   
 Piscina (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
 Altra destinazione \_\_\_\_\_

**E | Posizione del Fabbricato**

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*) Dell' accesso principale

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte I

<b>F   Caratteristiche Costruttive del Fabbricato</b>	
<b>1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI</b>	
Muratura	<input type="checkbox"/>
Cemento armato	<input checked="" type="checkbox"/>
Ferro	<input type="checkbox"/>
Prefabbricate	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>
<b>2. COPERTURA</b>	
A terrazza praticabile	<input type="checkbox"/>
A terrazza non praticabile	<input type="checkbox"/>
A tetto	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3. TAMPONATURE</b>	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Muratura con intercapedine isolante	<input type="checkbox"/>
Pannelli prefabbricati	<input type="checkbox"/>
Facciate continue in vetro e metallo	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>

<b>G   Dotazioni di Impianti nel Fabbricato</b>	
<b>IMPIANTO</b>	
Idrico	<input checked="" type="checkbox"/>
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefonico	<input checked="" type="checkbox"/>
Fognario	<input type="checkbox"/>
Riscaldamento centralizzato	<input type="checkbox"/>
Acqua Calda centralizzata	<input type="checkbox"/>
Condizionamento centralizzato	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input checked="" type="checkbox"/>
Video - Citofono	<input type="checkbox"/>
Antenna TV centralizzata	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>
Fonti energetiche alternative _____	<input type="checkbox"/>

<b>H   Recinzioni</b>	
<b>INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI</b>	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Metalli lavorati	<input checked="" type="checkbox"/>
Maglie metalliche	<input type="checkbox"/>
Elementi prefabbricati	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

IL TECNICO	IL DICHIARANTE
data _____	data _____
Firma e timbro _____	firma _____

<b>I   Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato</b>		
<b>1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA</b>		
	facc. princ. / altre	
Tinteggiatura	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO</b>		
	portone / altri accessi	
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO</b>		
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____		

<b>L   Finiture delle Parti interne del Fabbricato</b>		
<b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE</b>		
	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE</b>		
Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino - plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>M   Vincoli Artistici e Storici</b>
L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI
AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/>
Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
Prot. n. _____	Busta n. _____
L'incaricato _____	

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
_____	<u>17</u>	<u>168</u>	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B   Riferimenti Temporal	
Anno:	_____
Di costruzione <u>1988</u>	Di ristrutturazione totale <u>2019</u>

C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input checked="" type="checkbox"/>	Abitazioni o uffici privati
<input type="checkbox"/>	Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. <u>5</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>101</u>
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. <u>3</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>10</u>
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. <u>1</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>5</u>
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m <sup>2</sup> <u>138</u>	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	n. <u>2</u> sup. lorda m <sup>2</sup> <u>15</u>
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m <sup>2</sup> <u>35</u>
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
Piscina, tennis, _____	sup. m <sup>2</sup> _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.I.U.	cm. <u>300</u>
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230	m <sup>2</sup> _____
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m <sup>3</sup> . _____
Piani entro terra	n. _____ m <sup>3</sup> . _____

C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m <sup>2</sup> _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm _____
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230	m <sup>2</sup> _____

D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Acqua calda	<input checked="" type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input checked="" type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura	F   Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Camere o stanze</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Cucina o bagno</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Porte d'ingresso</th> <th style="width: 25%; text-align: center;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p><u>ABITAZIONE IN VILLINO</u></p> <hr/> <hr/> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>																																																

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:		Foglio: 17		Particella: 168		Subalterno:		
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	138		C	15		D	35	

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili



Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 17  
Particella: 168  
Subalterno:

Compilata da:  
Petralla Sara

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 21832

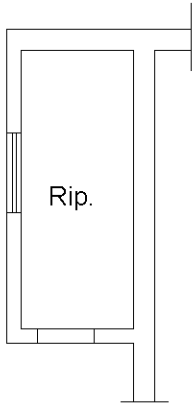
Scheda n. 1

Scala 1:100

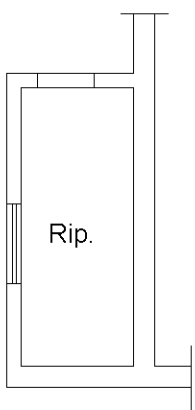
Piano Terra  
Abitazione  
H=3,00 m

Proprietà ditta intestata

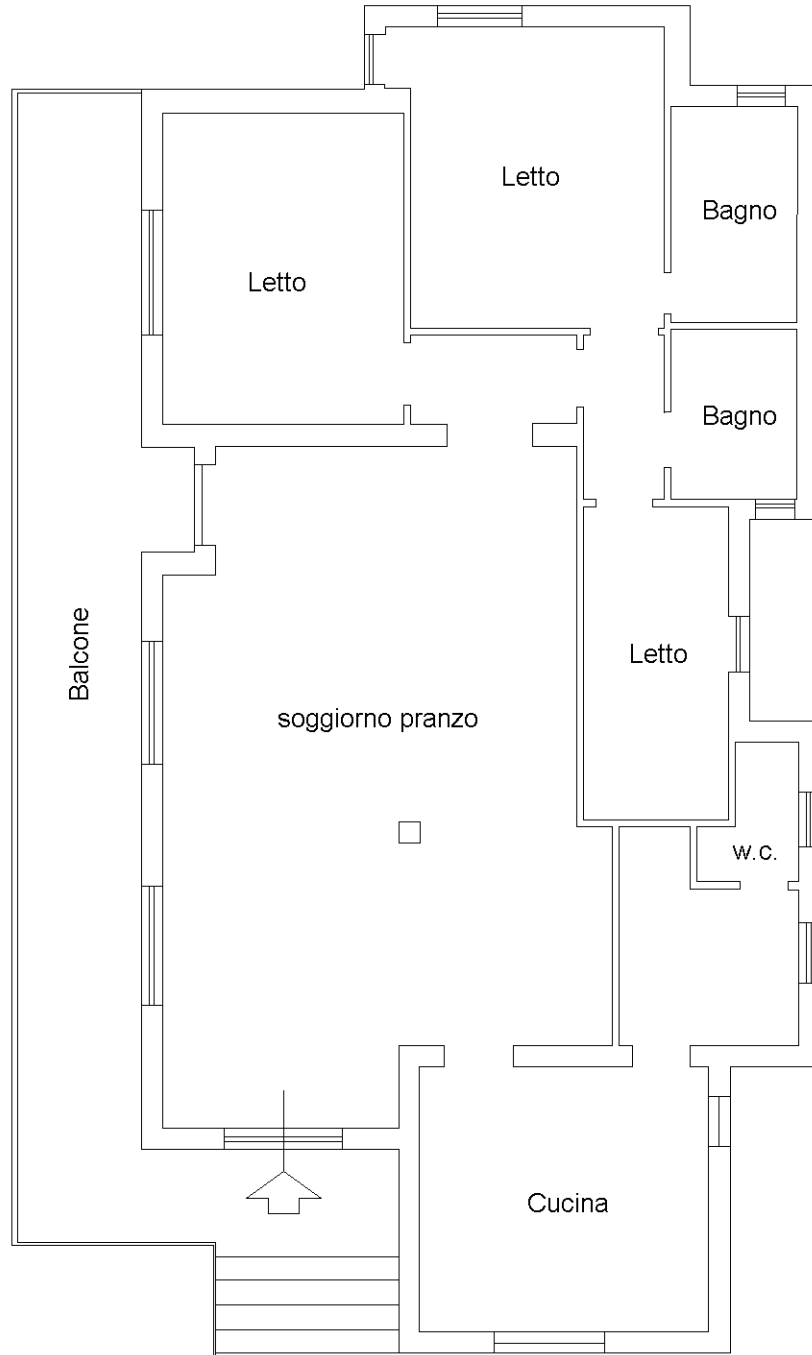
Piano S1  
H=1,80 m



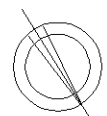
Piano S1  
H=1,80 m



Distacco su via Settevene Palo



Proprietà ditta intestata



N







ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARCONI, 33  
00058 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/25658 - 256189507  
E-MAIL: andrea.petrala@libero.it  
E-MAIL PEC: a.petrala@pec.archrm.it  
P.I. 00035561009  
D.F. PTRNDR94R30E7B80

## ALLEGATO 9

*Nulla Osta all'esecuzione dei lavori n. 2 del 1970*



# COMUNE DI BRACCIANO

PROVINCIA DI ROMA

## NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~  
 per essere autorizzato a costruire una villetta  
 in questo Comune al mapp. N. \_\_\_\_\_ in Via loc. "La Cisterna"

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 12 febbraio 1969 verbale n. 7

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data \_\_\_\_\_  
 Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 5 novembre 1969

Visti i Regolamenti Comunali di edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il Capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Vista la denuncia alla Prefettura di Roma presentata ai sensi del R.D. 16.11.939 n.2229 per impiego di conglomerato cementizio e vi stata dalla stessa, in data 14.8.969;

Visto l'atto d'obbligo per i servizi primari e per le opere di urbanizzazione, rilasciato dal notaio Federici Domenico, il 18.11.969;

Vista la dichiarazione dell'Ufficio Tributi, attestante la presentazione della dichiarazione di valore dell'area edificatoria, ai sensi della legge n. 246 del 5-1-963 del 30.12.969;

Visto che il progetto è conforme alle norme previste dall'art. 17 della legge Ponte n. 765 del 6.8.967

### NULLA OSTA

al Signor ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~  
 per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'asseranza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema

costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1. - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
2. - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
3. - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti la via o spazi pubblici;
4. - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
5. - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
6. - Gli assiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti o tutto altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo, ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
7. - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
8. - L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultano applicabili ad opere ultimate o tenere dei relativi regolamenti.

- 9.) - La presente licenza ha la validità di un anno;
- 10.) - Dare comunicazione della data di inizio e fine lavori della costruzione;
- 11.) - All'atto dello spiccato chiedere il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 12.) - Che siano salvaguardate tutte le norme in vigore ed in particolare quelle di disciplina urbanistica.

Destinazione Urbanistica: Zona esterna G, 10mq/mq. (Legge 765/6.E.967)

Dati di progetto: superficie terreno: mq. 12.370  
" " " coperta: mq. 130  
cubatura v.p.p. : mq. 364  
numero piani : n° 1

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come della modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 10/1/196



IL SINDACO

no, per essere valido, deve essere  
artefatto o il bollo rettangolare annesso  
al quando il pagamento viene effettuato  
presso gli Uffici postali o l'apposito

1201, 1203

Pratica N. 13/972



# COMUNE DI BRACCIANO

PROVINCIA DI ROMA

## NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~  
per essere autorizzato a costruire ~~XXXXXXXXXX~~ variante in corso d'opera della casa di abitazione  
in questo Comune al mapp. N. \_\_\_\_\_ in Via loc. "Cisterna"

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 29.2.72 verbale n° 19;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data \_\_\_\_\_;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data \_\_\_\_\_;

Visti i Regolamenti Comunali di edilizia, Igiene, Polizia locale a tutela delle strade comunali;

Visto il Capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di consumo sul materiale da costruzione edificio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Visto il regolamento a favore della Cassa Previdenza Comuni, approvato in data 8.1.72 per un importo di L. 2.500 su c.c.p. n° 676;

( vedi documentazione pratica originale )

Concede il proprio

### NULLA OSTA

al Signor ~~XXXXXXXXXX~~  
per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema

costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1. - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
2. - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
3. - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
4. - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
5. - Se nel maneggiare il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
6. - Gli assiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri così da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo, ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
7. - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
8. - L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

- 9) - La presente licenza ha la validità di un atto;
- 10) - Che siano salvaguardate tutte le norme in vigore ed in particolare quelle di disciplina urbanistica;
- 11) - Che la esteriore della facciata o degli edifici esterni, nonché i rivestimenti esterni vengono stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale su campioni predisposti a cura del proprietario.

Il proprietario o l'assuttore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi o di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vietati.

Dalla Residenza Municipale, li 1.0 MAR. 1972 196

Vietati

L'ASSESSORE



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*



ARCH. ANDREA PETRALLA  
S.S. MARCONI, 33  
00055 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/35858 - 3356189507  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC: a.petralla@pec.archrm.it  
P.I. 00635561009  
D.P. PTRND054R30E7880

**ALLEGATO 10**

*Variante alla L.E. 13 del 10/03/1972*

Progetto per la costruzione di una casa per civile  
abitazione, da erigersi in Bracciano loc. "Cisterna"

scala 1:100

## VARIANTE

DATI DI PROGETTO: superficie terreno : mq. 12.370  
superficie coperta : mq. 130,85  
cubatura v.p.p. : mc. 405,63

### COMUNE DI BRACCIANO

APPROVATO alle condizioni indicate  
nella licenza N. 13 del 10-3-92

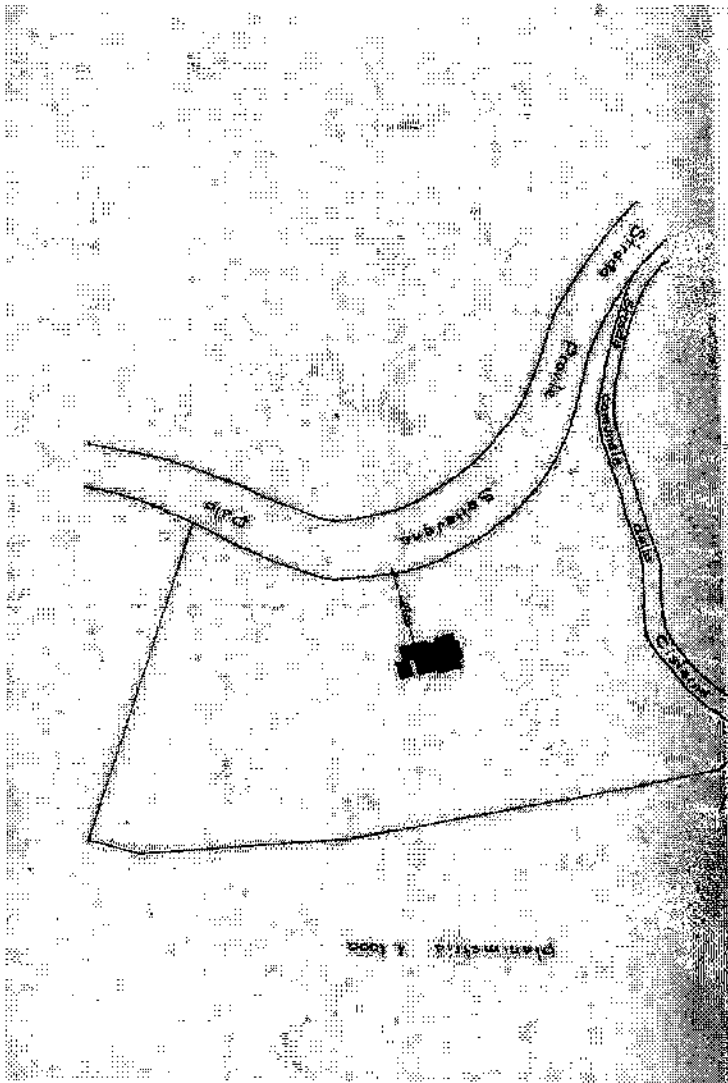
Li. 10/3/92

VISTO: L'ASSESSORE

IL SINDACO



M. Inghilterra  
Gianni  
Stamp: CAMBELLIA  
1364



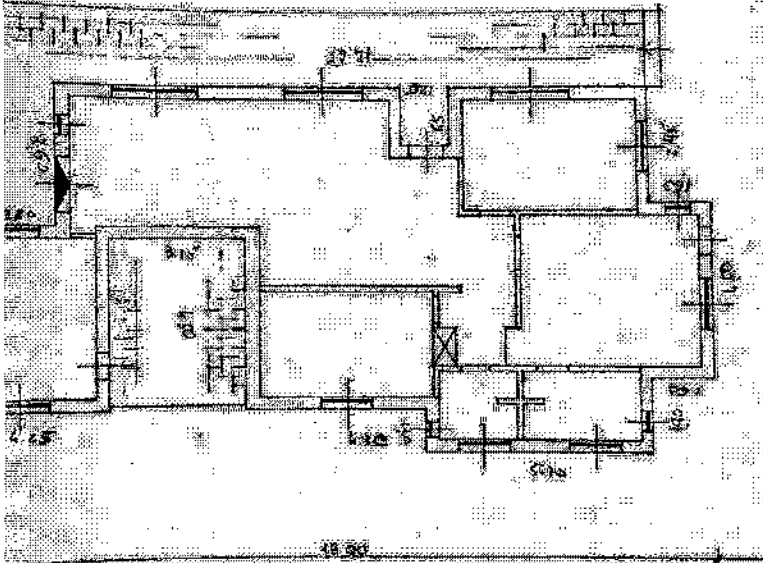
planimetrija 1. step



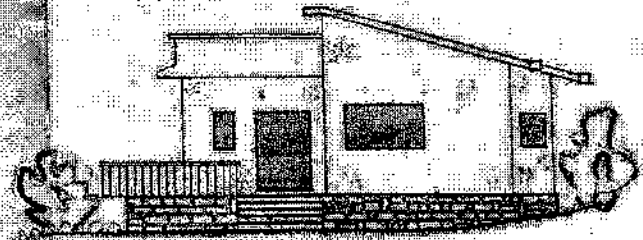
planimetrija 1. step

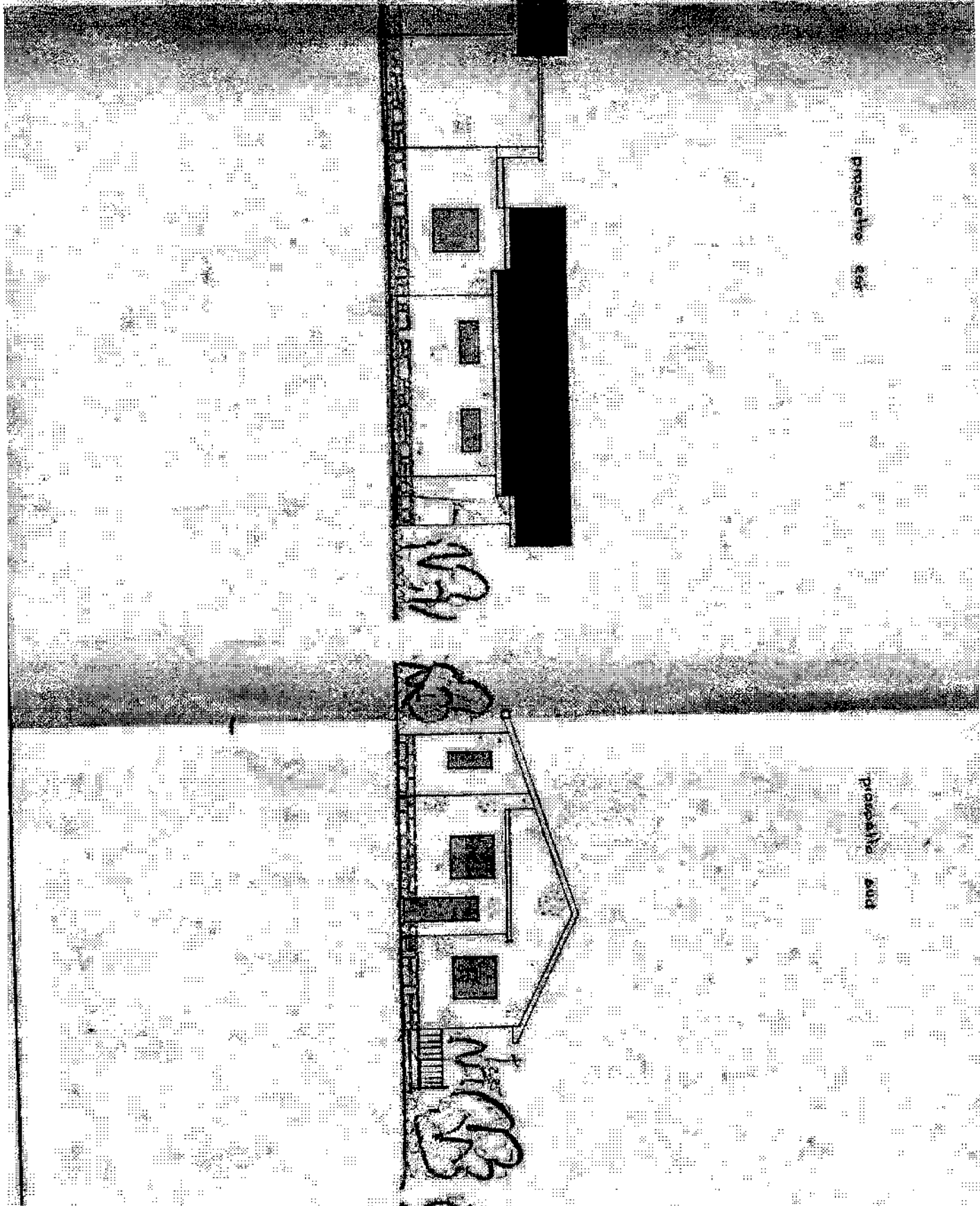


PIANTA



PROSPETTO



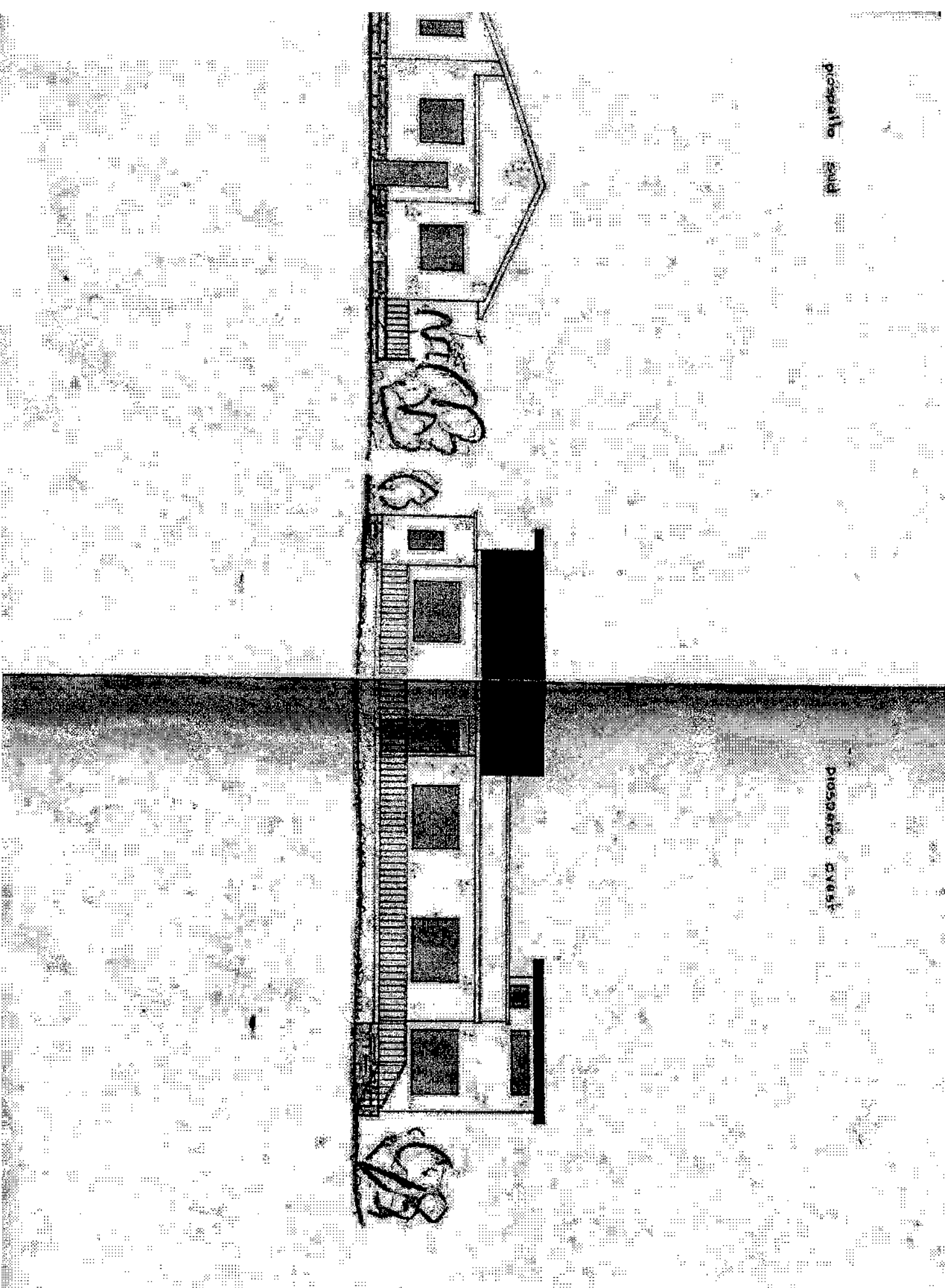


procedura

procedura

PROSPERITY EAST

PROSPERITY EAST



COMUNE di

BRACCIANO

PROGETTO DI UNA VILLETTA

IN LOC. "LA CISTERNA"

9-11-1968

IL PROPRIETARIO



IL PROGETTISTA e DL

*[Handwritten signature]*

COMUNE DI BRACCIANO

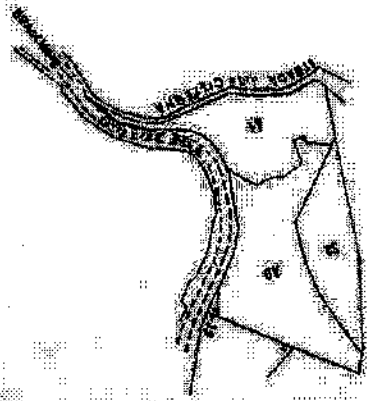
APPROVATO alle condizioni indicate  
nella licenza N. 2/930 del 10-1-68 prot. 160  
11-10-1968

IL SINDACO

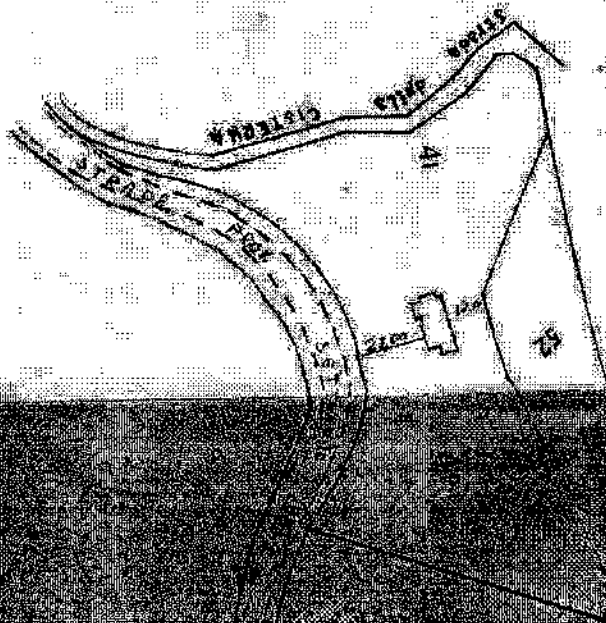
*[Handwritten signature]*

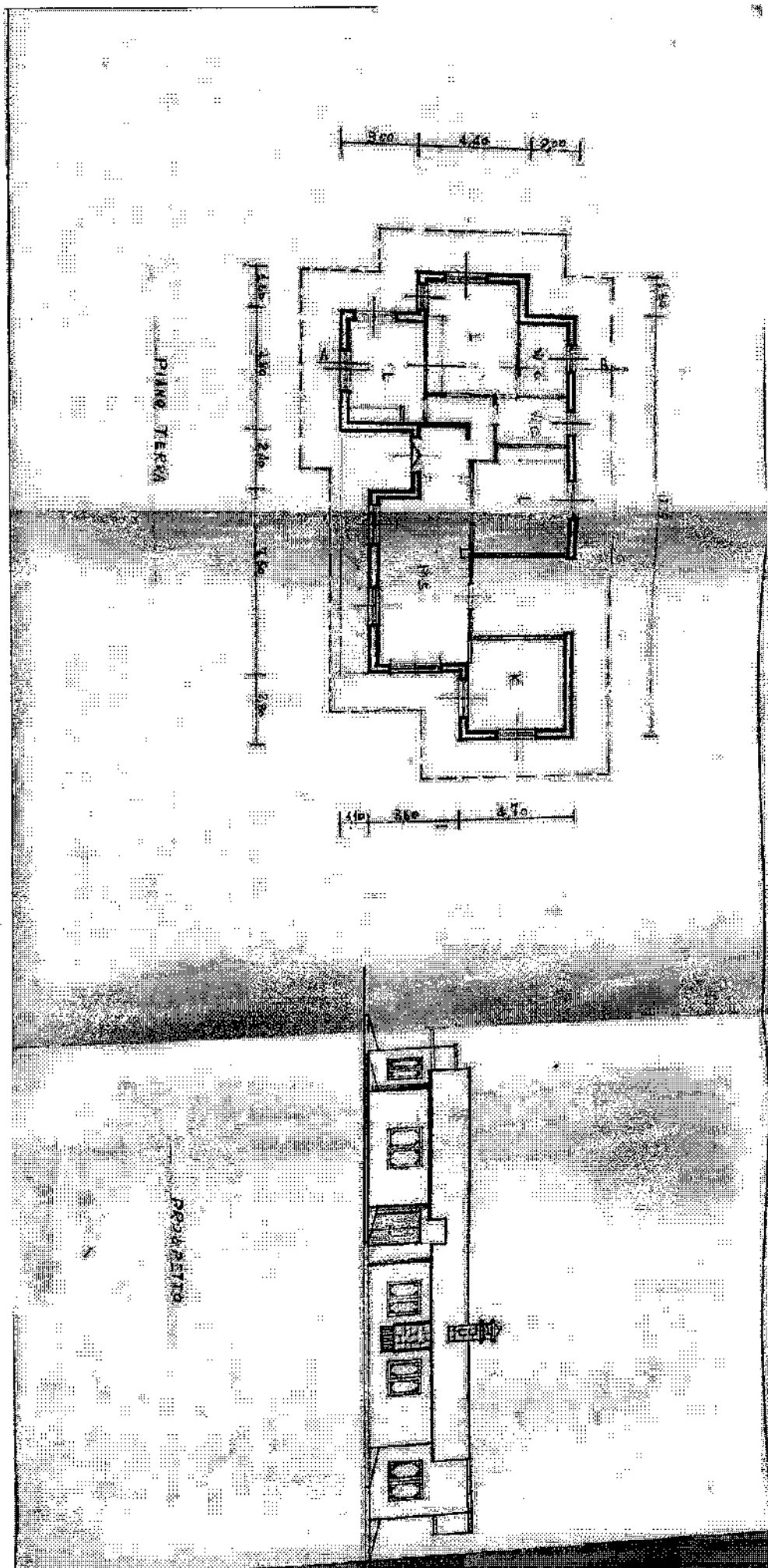


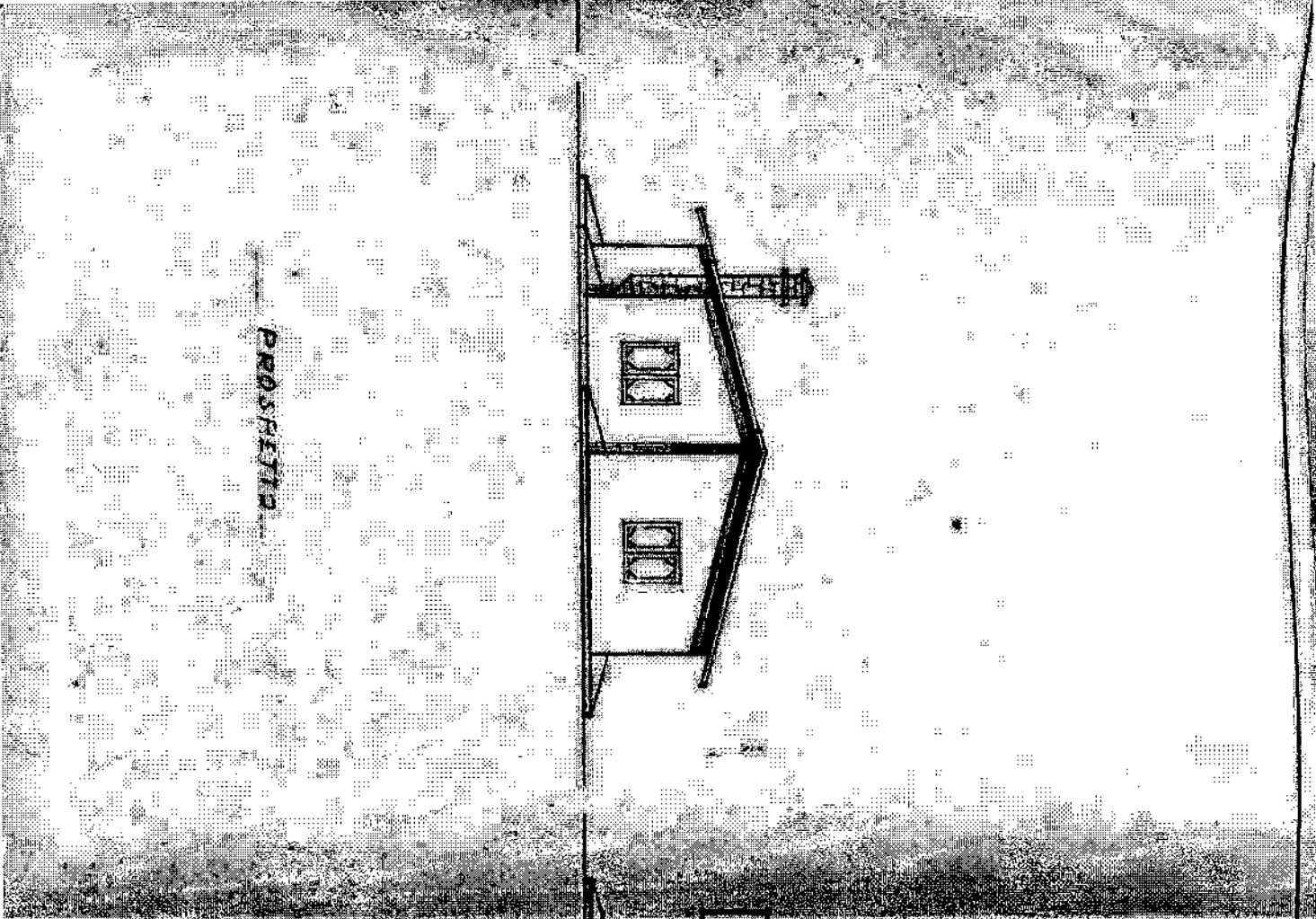
PLANIMETRIA T. 17. S. 4:2000



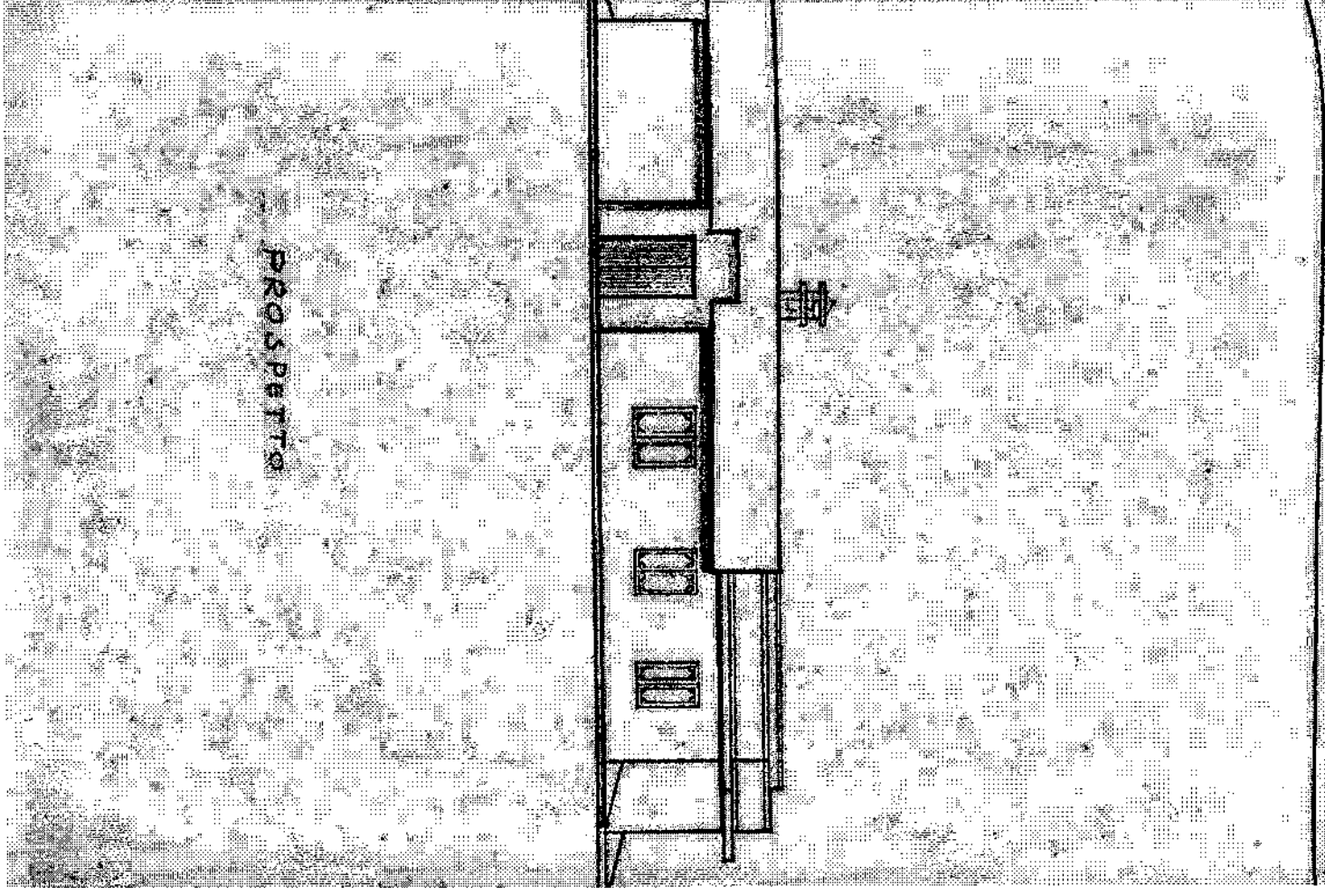
PLANIMETRIA T. 17. S. 4:2000







PROSPETTIVA



PROSPETTIVA



ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARGON, 33  
00053 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/35856 - 335618992  
E-MAIL: andrea.petralia@libero.it  
E-MAIL PEC: a.petralia@pec.archrm.it  
P.I. 00638661009  
C.F. PTRNDR54R30E7880

**ALLEGATO 11**

*Agibilità n 10/1972*





COMUNE DI BRACCIANO

PROVINCIA DI ROMA

Pratica N. 40/972

MARCA DA BOLLO

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 5 settembre 1972 dell'Ufficiale Sanitario Sig. Dott. Edoardo Simonetti e in data 21.11.1972 del Dirigente PUff. Tecnico Comunale Geom. Pietro Riccioni a ciò delegato, dai quali risulta che la (1) costruzione della casa (2) per civile abitazione di proprietà del Sig. ... e ... sita in Bracciano Via loc. "Cisterna" composta di:

Table with columns: Piano No, Vani 2, Vani 3, Vani 4, Vani 5, Vani 6, Vani 7, Cucina, Bagno, Negozi, Magazzini, Altri vani. Row 1: P.R. tot, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 2, 0, 0.

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 29.2.1972 verbale n° 39 ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27-7-1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento Edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data 4 marzo 1971 delle opere in cemento armato rilasciato dall'Ing. Elio Lorenzetti e vistato dalla Prefettura al 82730 in data 11 marzo 1971

Vista la bolletta n. 75322 del 24.7.1972 rilasciata dall'Uff. Imposte Consumo a saldo

Visti gli artt. 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate; Visti gli artt. vigenti del locale Regolamento d'Igiene;

Vista la ricevuta N. 324 in data 22.8.1972 di L. 000 rilasciata dal 1° Ufficio IGE di Roma comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione governativa;

Visto che i lavori sono stati iniziati il 20.12.1970 e terminati il 5.8.1972

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge

Dalla Residenza Municipale li 22 DIC 1972



VISTO: L'ASSESSORE

Il SINDACO

(1) Costituzione, ricostruzione, sopravvenuta o modificazione. (2) Urbana o rurale. (3) Edificio tre comini.

(2015) BREVETÉ - PALERMO - 07.05.1968



ARCH. ANDREA PETRALLA  
C.SO MARCONI, 33  
00053 CIVITAVECCHIA (RM)  
TEL/FAX: 0766/25858 - 3356189507  
E-MAIL: andrea.petralla@libero.it  
E-MAIL PEC.: a.petralla@pec.archrm.it  
P.I. :00638661009  
C.F.:PTRNDR54R30E7880

## ALLEGATO 12

*Richiesta Certificato destinazione Urbanistica – Stralcio PRG*

**Comune di Bracciano (Roma)  
Piazza IV Novembre, 6**

**UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE**

**Mittente: PETRALLA ANDREA**

**Esibente:**

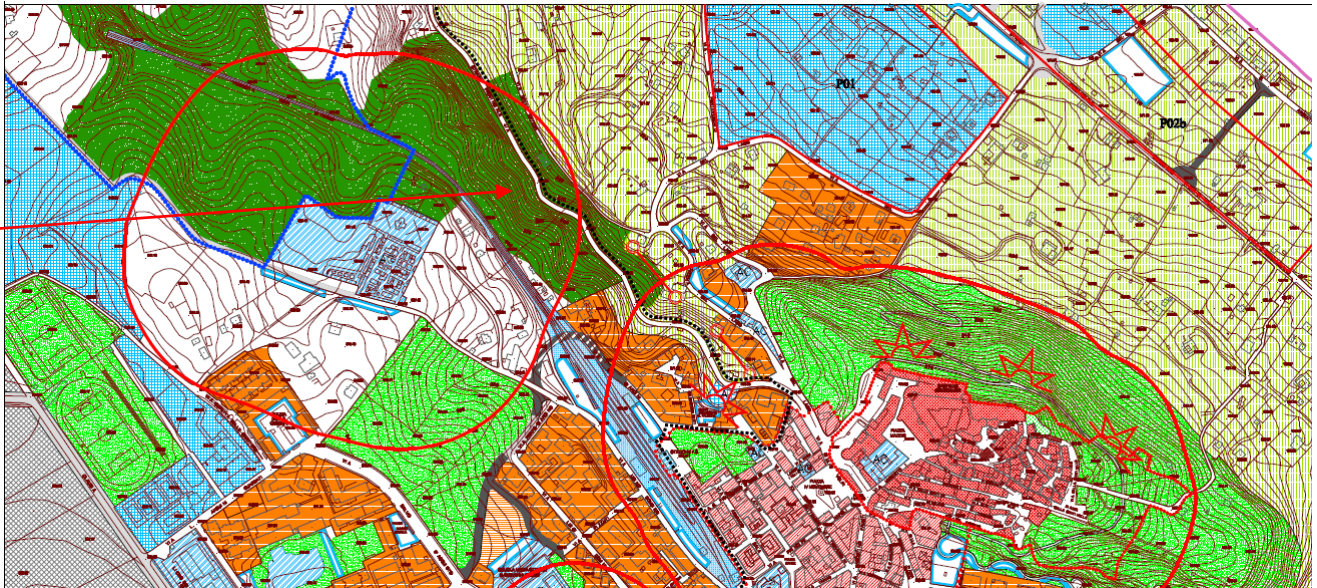
**Oggetto: RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Allegati:**

**Protocollo: 0034522**

**Data: 11-10-2018**

**Ora: 15:11:31**



### LEGENDA

#### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- |  |  |
|--|--|
|  | A <sub>1</sub> - CENTRO STORICO  |
|  | A <sub>2</sub> - ZONA CON VALENZA STORICO - AMBIENTALE   |
|  | B <sub>1</sub> - ZONA SATURA   |
|  | B <sub>2</sub> - ZONA DI COMPLEMENTO (h=0,5 mc/mq)   |
|  | B <sub>3</sub> - ZONA DI COMPLEMENTO (h=0,5 mc/mq)   |
|  | C <sub>1</sub> - ZONA GIÀ SOTTOPOSTA A PIANIFICAZIONE ATTIVA   |
|  | C <sub>2</sub> - ZONA DESTINATA A NUOVA EDIFICAZIONE   |
|  | C <sub>3</sub> - ZONA DESTINATA A NUOVA EDIFICAZIONE (case con giardino)                                   |
|  | D <sub>1</sub> - ZONA ATTIGNATA E PICCOLA INDUSTRIA  |
|  | D <sub>2</sub> - ZONA FORESTICA  |
|  | E <sub>1</sub> - ZONA AGRICOLA NORMALE   |
|  | E <sub>4</sub> - ZONA AGRICOLA DI PRESIO PAESAGGISTICO   |
|  | E <sub>6</sub> - BOSCO   |
|  | F <sub>10</sub> - ZONA PER L'INTRUSIONE  |
|  | F <sub>10AC</sub> - ZONA PER ATTREZZATURE COMUNI   |
|  | F <sub>10P</sub> - PARCO PUBBLICO - VERDE ATTREZZATO   |
|  | F <sub>10P</sub> - PIAZZE E PARCHERI PUBBLICI  |
|  | F <sub>11</sub> - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO  |
|  | F <sub>12</sub> - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO  |
|  | F <sub>13</sub> - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO  |
|  | F <sub>14</sub> - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO  |
|  | F <sub>15</sub> - AREE MILITARI  |
|  | G <sub>1</sub> - VERDE PRIVATO   |
|  | - RISPETTO 100 mt DAL CENTRO STORICO COME DA P.T.P.U.  |
|  | - PERIMETRO ZPS TOLFA/MANZATE  |
|  | - PERIMETRO PARCO DEI DUE LAGHI E ZPS  |
|  | V <sub>10</sub> - PERIMETRO DI TUTELA IDRAULICA  |
|  | V <sub>10A</sub> - VINCULO PAESISTICO (D.M.23.10.1980 e 22.05.1985)  |
|  | V <sub>10C</sub> - RISPETTO CANTONALE (mt 200,00)  |
|  | V <sub>10M</sub> - RISPETTO MILITARE   |
|  | - STRADE DI PROGETTO   |
|  | - AMPLIAMENTO STRADE ESISTENTI   |
|  | - FERRIVIA   |
|  | - CONFINI COMUNALE   |
|  | - PERIMETRO OSSERVAZIONI COMUNALI AL PTPH ACCOLTE E PARZ./ACCOLTE 058013_L/P01,058013_L/P02,CTR 384070, PT |
|  | - SISTEMA IDRAULICO DELLE PERRICOLE  |
|  | - PUNTI PLANIRAMICI  |

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliare

ESECUZIONE N. **80/2017** RGE

G.E. : **Dott.ssa Alessandra DOMINICI**

Promossa da : --

Contro: --

L'immobile, precisamente un villino disposto su unico livello, oggetto della stima peritale, è ubicato nel Comune di Bracciano, via Settevene Palo I tronco.;

L'accesso avviene attraverso la strada principale.

L'immobile è composto da :

- Al piano Terra: soggiorno – pranzo cucina, bagno per la zona giorno, disimpegno, due camere da letto ed un bagno padronale, locale igienico e ripostiglio.
- Con accesso unico dall'esterno e realizzati sotto il balcone sono pertinenza del fabbricato n. 2 magazzini ripostiglio di altezza massima par al ml. 1,80.
- Al piano Sottotetto, con la sola funzione di camera d'aria del tetto di copertura, vi è un ambiente che non risulta essere praticabile.

Le superfici che compongono il villino sono di seguito indicate:

<b>SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>		
<b>PIANO TERRA</b>		
	Ambienti	Sup. netta
1	Soggiorno	Mq. 64,90
2	Cucina	Mq. 15,30
3	Dispensa cucina	Mq. 5.26
4	Studio-letto	Mq 9,00
5	Bagno di servizio	Mq 4.00
6	Bagno padronale	Mq 6.00
7	Disimpegno	Mq 5.00
8	Camera da letto 1	Mq 16,00
9	Camera da letto 2	Mq. 15.50
10	Ripostiglio 1 mq. 5,88x30%	Mq. 1.76
11	Ripostiglio 2 mq. 5.46x30%	Mq. 1.63
	<b>Totale Superficie Residenziale</b> (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	<b>Mq 144,35</b>
12	Balcone	Mq. 34,56

13	Giardino -parco	Mq. 10.926,58
	<b>Totale Superficie Balconi (34,56 x 0.30)</b>	<b>Mq. 10,37</b>
	<b>Totale Superficie Giardino e terreno –parco (13)</b> Mq. 10.926,58 x 30%	<b>Mq. 3.277,97</b>

La superficie netta residenziale dell'appartamento è di mq. **144,35** , cui corrisponde una superficie lorda di circa Mq. **166,00**.

La superficie a balconi dell'appartamento è di mq. 34.56 che ragguagliata al 30% è pari a mq. **10.36** che rapporta al complesso delle superfici da luogo a una superficie complessiva di **mq. 176,36**

L'altezza interna al Piano Terra è pari a 3,00 ml, dei due ripostigli esterni e realizzati sotto il balcone è di ml. 1,80.

La superficie complessiva del terreno è di mq. 10.926,58.

### **Caratteristiche interne ed esterne:**

- *Esterne:* L'immobile oggetto di stima si presenta in buone condizione manutentive, è identificato nella tipologia di "Villina singola", posta in ottima posizione visuale del Lago di Braccinao e del resto del paesaggio circostante.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., con solai in latero cemento, le tamponature sono in muratura tipo "Poroton" mentre le tramezzature sono in laterizi da 10 cm; si sviluppa su un unico livello, e presenta una copertura a tetto a doppia falda.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori a quarzo di tipo chiaro, le finestre sono evidenziate con inbotte composte da elementi in peperino grigio.

Gli infissi esterni in legno sono composti da sportelloni anche essi in legno, tutte le finestre sono protette da inferiate fisse ed alcune apribili, di colore scure brunito.

- *Interne:* L'immobile presenta finiture di livello medio, i pavimenti sono realizzati in piastrelle in gres ceramico porcellanato di dimensione 15x10 poste in modo da formare a gruppi di quattro una mattonella 30x30 di colore (mattono), di recente fattura; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera con colori chiari, nella zona soggiorno è presente un cammino in parte ornamentale, cucina e wc hanno un rivestimento in gres ceramico .

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, gli sportelloni , come già evidenziato nella descrizione dei paramenti esterni, sono in legno di colore marrone, le porte in terne sono in legno massello.

La cucina, risulta maiolicata alle pareti fino ad una altezza di mt. 2,20 da terra, le maioliche delle dim. di cm. 15x15 poste in modo ortogonale al pavimento sono di colore chiaro.

I bagni, di discrete dimensioni, sono completamente maiolicati con piastrelle di colore chiaro delle dim. cm 20x20, poste in modo ortogonale al pavimento, per un metro, con greca di colore chiaro ad una altezza di cm. 180; gli stessi sono composti da sanitari in vetro china di colore chiaro (lavabo, bidet, vasca da bagno).

L'immobile è ben illuminato, è fornita d'impianto elettrico, telefonico, citofonico, idrico e fognario, è presente impianto di riscaldamento termoautonomo a gas con elementi radianti in alluminio di colore bianco.

L'appartamento nel complesso si presenta in buono stato di conservazione non necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Dati catastali

L'unità immobiliare in questione è censita al N.C.E.U. del Comune di Bracciano e più precisamente:

- *Appartamento:*

foglio n. 17 – Part.IIIa 168 - cat. A/7 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani – Sup. catastale 174,00 mq -  
rendita €. 788,89

Via Della Cisterna s.n.c. – Piano Terra

Alla data del 08/08/2017

### Confini

L'immobile confina con il terreno di proprietà su tutti i lati in quanto il giardino parco la racchiude totalmente.

### Zona

La zona in cui è inserita la villa è posta ai margini della città di Bracciano, caratterizzata da una discreta densità edilizia con abitazioni circostanti di altezza non superiore a due piani fuori terra ed è servita sia da opere di urbanizzazione primaria che secondaria. L'edificio è posto in zona semicentrale.

Il punto su cui è stata realizzata la villa ha ottime visuali sul lago di Bracciano e sul resto della città di Bracciano.

	Descrizione	Um	Mq.	% ragguaglio	Mq. Commerciali
	<b>Sup Residenziale</b>				
1	Abitazione	Mq.	144,35	115,00	<b>166,00</b>
	<b>Sup NON Residenziale</b>				
2	balcone	Mq.	34,56	30,00	<b>10,37</b>
3	Giardini -Parco	Mq	10926,58	30,00	<b>3.277,97</b>
	<b>TOTALE sup. residenziale + sup. Non residenziale ragguagliata</b>	MQ			<b>176,36</b>

Civitavecchia lì 22/02/2019

Il CTU

Arch. Andrea Petralla