

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 230/2020**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.F. [REDACTED]

C.T.U.:

GEOM.FIORELLA BINACCIONI

CUSTODE:

DOTT.SSA [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

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

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

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

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

E) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

• Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Immobile 1 “IMMOBILE SITO IN LADISPOLI, VIA DEI SUGHERI NUMERO 10(DIECI): - Villino al piano terra, composto da soggiorno, camera e bagno con annessa corte esclusiva con altro bagno insistente sulla predetta corte esclusiva, il tutto confinante con via dei Sugheri, proprietà de Rinaldis o aventi causa, proprietà Cicilin o aventi causa, salvo altri; censito al catasto dei fabbricati al foglio ■■■ (settantaquattro), particella ■■■ (settecentotrentuno) subalterno ■■■ (cinquecentodue) graffato con il subalterno ■■■ (cinquecentotre), via dei sugheri snc, piano T, zona censuaria U, categoria A/7, classe 2, vani 2,5, rendita euro 342,15”
--

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	25/03/2021	(accettazione nomina)	
	Fascicolo telematico	30/05/2021	(consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	09/09/2021	planimetria, visura catastale, .	A
	Conservatoria	09/09/2021	(Tipo Ispezione di verifica)	B
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	C
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI LADISPOLI)	Urbanistica	Titolo edilizio		
UNIV. AGRARIA		(Tipo attestazione usi civici)		L
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		(Tipo Certificato di Matrimonio)		D
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		E
	Atto Ultraventennale	Atto d'obbligo e convenzione con il comune		

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE) LADISPOLI	Sopralluogo	25/10/2021 10/11/2022	(Positivo) (positivo)	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07/03/2023 ore 11.30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				B
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2				F
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
 - ISCRIZIONI
 - a) del 03.02.2009 Reg.Part.328 Reg.Gen.1467 Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep.174814/24483 del 29.01.2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
 - TRASCRIZIONI
 - 1) A FAVORE :
 - del 10.12.2005 Reg.Part.7591 Reg.Gen.13347 Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep.5230/1670 del 15.11.2005 compravendita
 - 2) CONTRO:
 - del 09.02.2021 Reg:part.871 Reg.Gen.1169 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia [REDACTED] rep.1800 del 28.10.2020, verbale di pignoramento immobili

IPOTECHE:

del 03.02.2009 Reg.Part.328 Reg.Gen.1467 Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep.174814/24483 del 29.01.2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

PIGNORAMENTI:

del 09.02.2021 Reg:part.871 Reg.Gen.1169 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia [REDACTED] rep.1800 del 28.10.2020, verbale di pignoramento immobili

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
████████████████████	No
PROVENIENZA (1. F): DAL 15.11.2005 ALLA DATA ODIERNA Prop. ██████████ Prima del 15.11.2005 prop. ██████████	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : DAL 15.11.2005 prop. ██████████ Per atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 15.11.2005 rep.13150/8500 PRIMA DEL 15.11.2005 Prop. ██████████ Proprietaria del terreno dove è stato realizzato il fabbricato con sanatoria edilizia	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: <i>Libero (Allegato D)</i>

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immibile 1	Tipo : APPARTAMENTO	
COMUNE	LADISPOLI	
VIA / CIVICO	██████████	
PIANO/INTERNO	TERRA	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	abitazione	mq .42,10
		mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq.42,10
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Aree scoperte		Mq. 144,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola /allegato G e H

CONFINI
 Su due lati affaccio su area comune, un lato su strada e un lato su particella ██████ stesso foglio

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita

		1	A/7	2	2,5	Totale: mq.55,00 totale	€ .342,15
	graffata				VANI	escluse aree scoperte mq.55	
	con						
	sub.						

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE

Lo stato attuale dell'immobile non è conforme al titolo edilizio per:

- Demolizione bagno posto sulla corte;
- Ampliamento civile abitazione;
- Realizzazione porticato in adiacenza all'abitazione;
- Diverso posizionamento di una finestra.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Immobile ha accesso dalla strada , con corte esclusiva non in buono stato di conservazione

Quesito 2.B)

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

Immobile 1 NO

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

SI

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

-a1:

NO

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 dopo le opere di sanatoria bisognerà redigere nuovo aggiornamento catastale dell'immobile

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1 SI

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L' immobile è inserito nel PRG del comune di Ladispoli in Zona F2 – agricola-

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

NO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Sanatoria edilizia n.16 del 26.04.2005

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

no

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

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

Immobile 1

Difformità edilizie:

- 1)piccola difformità interne per spostamento finestra;
- 2) ampliamento civile abitazione e realizzazione porticato per il quale non è ammessa la sanatoria;
- 3) demolizione bagno presente dal titolo sulla corte

Sanabilità: SI , solo per la modifica della finestra e per la demolizione del bagno esterno previa presentazione della domanda di accertamento tecnico di conformità e demolizione dell'ampliamento non autorizzato

Essendo presenti delle difformità sia interne che esterne , è necessario presentare Accertamento Tecnico di Conformità secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 art.37 comma 4 “ ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”. Vista la modesta entità e comunque essendo opere interne questo è sanabile e la sanzione si può stimare in 2.000,00 euro (importo che sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene). Oltre alla sanzione di cui al DPR 380/2001, trova applicazione l'art.22 della L.R. n.15 del 11.08.2008 “accertamento di conformità – con sanzione per opere di cui all'art.19 che va da un minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 10.000,00, vista la modesta entità in via cautelare ho calcolato una sanzione di euro 2.000,00 (importo che sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene). Oltre le sanzioni dovrà essere calcolato l' onere per le spese tecniche, per la redazione della pratica edilizia e della variazione catastale che ho stimato in euro 3.000,00 (importo che sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene) il tutto riferito alla modifica interna e spese pari ad €.15.000,00 relative alla demolizione (si allega computo allegato I)

Costi: €.22.000,00

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	no	
Vincolo storico:	no	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	no	
Vincolo di indivisibilità:	no	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:
 non vi sono oneri condominiali

Spese straordinarie già deliberate:
 NO

Spese condominiali:
 NO

Altro:

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

no

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobilie 1	NO	SI

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobilie	Intestatarie	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1	██████████	COMPRAVENDITA del 15.11.2005 pubblico ufficiale ██████████ rep.523081670 registrato in data 10.12.2005 Reg.Part.7591 Reg.Gen.13347	del 09.02.2021 Reg.Part. 871 Reg.Gen. 1169 pubblico Ufficiale Tribunale Civile rep.1800 del 28.10.2020 verbale di pignoramento di tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione;

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

Descrizione:

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO

Atti privati	NO			
Contratti di locazione IMMOBILE 1	NO			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
NO

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1		Foglio n. ■■■ particella n. ■■■ sub. ■■■ graffata con sub. ■■■	1/1	Reg.Gen.13347 Reg.Part.7591 del 10.12.2005

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1: unico lotto

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 1 appartamento	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq .42,10	100% muri perimetrali	Mq.42,10
Accessori (aree scoperte)	mq.105,00		Mq.105,00
Superficie commerciale			Mq.42,10

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

Stima sintetico-comparativa tra il valore derivante da indagine di mercato e i valori medi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min.1.500,00 ÷ Max.2.000,00	€/mq.1.750,00	€/mq.1.675,00
	OMI	Min. 1.300,00÷ Max. 1.900,00	€/mq.1.600,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
Immobile 2				
Appartamento piano primo e secondo interno 9		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		Mq.42,10	100% muri perimetrali	mq .42,10
Accessori	Corte	Mq.144 (42.10*10%)=Mq.4.21 (144.00-42.10*2%)=Mq.2.03	corte raggiugliata mq.6.24	Mq.6.24
			Superficie commerciale	Mq.48,34
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Stima sintetico-comparativa tra il valore derivante da indagine di mercato e i valori medi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare</i>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
<i>(Immobile 1)</i>	48,34	1.675,00	€.80.969,50	
Valore di Mercato in cifra tonda IMMOBILE N.1			€.80.900,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile 1-				
Costo Regularizzazione abuso			€.22.000,00	
- Altri tipi di detrazione -				
<i>Descrizione:</i>				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 1	€.58.900,00		cinquantottomilanovecentoEuro/00	

Pescia Romana, li 20.02.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Fiorella Binaccioni



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A- VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE, ESTRATTO DI MAPPA
- B- VISURA CONSERVATORIA
- C- GOOGLE MAPS
- D- ATTO DI MATRIMONIO
- E- COMPRAVENDITA
- F- RELAZIONE NOTARILE
- G- ELABORATO GRAFICO
- H- RILIEVO FOTOGRAFICO
- I- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- L- CERTIFICATO USI CIVICI
- M- COPIA CONDONO EDILIZIO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/02/2023 Ore: 7.35.35 pag: 1 Fine
Visura n.: T53645/2023

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di LADISPOLI (M212) provincia ROMA
Soggetto individuato	██████████ nata a ██████████

1. Immobili siti nel Comune di LADISPOLI (Codice M212) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	██████	██████	██████	██████	██████	██████	A/7	2	2,5 vani	Totale: 55 m ² Totale escluso aree scoperte**; 55 m ²	Euro 342,15	██████████ Verazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	Ammutazione

Immobile 1: Ammutazione; Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: vani 2,50 Rendita: Euro 342,15

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ Aut. del 15/11/2005 Pubblico ufficiale CIVITAVECCHIA in atti dal 12/12/2005	██████████ Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5230 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7591.1/2005 Reparto FI di	(1) Proprietà 1/1

Totale Generale: vani 2,50 Rendita: Euro 342,15

Unità immobiliari n. 1

* 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).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ALLEGATO "A"
PAG.1/6



Data: 04/02/2023 - n. T71085 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	
Compilato da: ██████████ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. ██████████			
Comune di Ladispoli		Protocollo n. RM0420910 del 01/04/2011	
Sezione: ██████████	Foglio: ██████████	Particella: ██████████	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2023 - n. T71085 - Richiedente: Telematico

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2023 - Comune di ██████████

Data: 04/02/2023 - n. T72092 - Richiedente: BNCFL73E45D024V



STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA
 PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)
 tel.0766/830104 - - cell.340/8274010
 e.mail: Geom.fbinaccioni@tiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it
 C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565

Data: 18/10/2021 - Ora: 08.34.06 Segue
 Visura n.: T9865 Pag: 1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2021



Dati della richiesta Comune di LADISPOLI (Codice: M212)
 Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati

INTESTATO

1 CIAMPITTI Anna nata a ROMA il 03/02/1975 (1) Proprieta per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe
1	74							2,5 vani	Euro 342,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte*: 55 m²

Indirizzo
 Annotazioni

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune M212 - Sezione - Foglio 74 - Particella 731

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza
1							A/7	2	2,5 vani	Euro 342,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2006 protocollo n. RM0284171 in atti dal 07/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37228.1/2006)

Indirizzo
 Annotazioni



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/10/2021 - Ora: 08.34.06 Fine
Visura n.: T9865 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Misura	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	74					2	2,5 vani	Euro 342,15	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/04/2005, protocollo n. RM0253372 in atti dal 07/04/2005 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3386.1/2005)
Indirizzo Annotazioni										

Situazione degli intestati dal 15/11/2005

N.	CLAMORATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/2005 Nota presentata con Modella Unico in atti dal 12/12/2005 Repertorio n. [redacted] Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7591.1/2005)				

Situazione degli intestati dal 07/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 15/11/2005
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/04/2005 protocollo n. RM0253372 in atti dal 07/04/2005 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3386.1/2005)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CIVITAVECCHIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero. T 53305 del 01/02/2023 Importo addebitato 6,30 euro

Note individuate. 5

Annotamenti in calce individuati 0

Cognome. [REDACTED] Nome: [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/2002 - Registro Particolare 366 Registro Generale 536
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 135426 del 15/01/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LADISPOLI (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2005 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 11483
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13150/8500 del 17/10/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LADISPOLI (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2005 - Registro Particolare 7591 Registro Generale 13347
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5230/1670 del 15/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LADISPOLI (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2009 - Registro Particolare 328 Registro Generale 1467
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 174814/24483 del 29/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LADISPOLI (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2021 - Registro Particolare 671 Registro Generale 1169
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - LINEP Repertorio 1800 del 28/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LADISPOLI (RM)
Nota disponibile in formato elettronico





Città di Ladispoli

Città metropolitana di Roma Capitale

Area I – Settore 2
Stato Civile, Servizi Demografici, Affari Generali

STATO LIBERO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

Visti gli atti d'ufficio

Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

Atto N.97 P.1 S.A Uff.21 Anno [REDACTED]

Stato Civile NUBILE

Iscritta il 17/04/2002 per IMMIGRAZIONE

è di stato civile LIBERO

Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio (art 43 comma 5 DPR 445/2000)

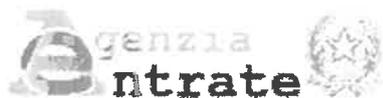
LADISPOLI, 18 ottobre 2021

L'Ufficiale d'Anagrafe

Firma aut. [REDACTED] n. 39/1993

Istruttore Amministrativo

U
Comune di Ladispoli
ACO Comune di Ladispoli
Protocollo N. 0047433/2021 del 18/10/2021



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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2021 Ora 13:50:27

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 221328 del 09/09/2021

Inizio ispezione 09/09/2021 13:49:50

Richiedente BNCFL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13347

Registro particolare n. 7591

Presentazione n. 28 del 10/12/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 15/11/2005

Numero di repertorio 5230/1670

Notaio

Sede

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	Comune	Catasto	Sezione urbana	Natura	Indirizzo	Piano	Foglio	Particella	Consistenza	Subalterno	N. civico	Gruppo graffiati
1	M212 - LADISPOLI	FABBRICATI	-	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	VIA DEI	T			2.5 vani		SNC	1
2	M212 - LADISPOLI	FABBRICATI	-	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	VIA DEI	T			2.5 vani		SNC	1



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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2021 Ora 13:50:27

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 221328 del 09/09/2021

Inizio ispezione 09/09/2021 13:49:50

Richiedente BNCFL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13347

Registro particolare n. 7591

Presentazione n. 28 del 10/12/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Soggetto n. [REDACTED]
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED] (OR)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL PREZZO DELLA VENDITA E' STATO TRA LE PARTI CONVENUTO IN COMPLESSIVI EURO 40.000,00
(QUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), REGOLARMENTE PAGATO E QUIETANZATO.



**CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICA-
ZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI
DELL'IMMOBILE**

Comune di LADISPOLI (RM):

1) Abitazione in villini in VIA [REDACTED] riportata nel C.F. di LADISPOLI al [REDACTED] graffiato al [REDACTED] ctg. A/7, classe 2, piano TE, metri quadri 55, vani 2,5, r.c. Euro 342,15;

Il fabbricato di cui fa parte detto cespite è stato edificato sul terreno riportato al Fl. [REDACTED] di mq. 1.910 giusta edificazione su aree di corte del 07/04/2005 protocollo n. RM0253372, il quale deriva dalla soppressione della p.lla 478 di mq. 1.910 giusto TIPO MAPPALE del 07/11/2001 protocollo n. 1074042, a sua volta derivante dall'accorpamento dell'originaria p.lla [REDACTED] di mq. 1.480 con la p.lla [REDACTED] di mq. 430 giusta VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/11/2001 protocollo n. 1073995.

DICHIARAZIONE NOTARILE

La sottoscritta [REDACTED] Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

D I C H I A R A

Assumendone personale responsabilità

che il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuto per acquisto da [REDACTED] e da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del 15/11/2005, rep. 5230/1670, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia addi' 10/12/2005 ai nn.13347/7591;

- alla suindicata [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED] riportati al catasto Ter- sono pervenuti per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] rep. 23116, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia addi' 19/07/1980 ai nn.5632/4450;

e che a tutto il 09/02/2021 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 09/02/2021 ai nn.1169/871 emesso dal Tribunale di CIVITAVECCHIA e notificato il 28/10/2020 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia

di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il
03/02/2009 ai nn.1467/328 atto notarile pubblico per notar
[REDACTED], rep.174814/24483, per
EURO 100.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 50.000,00 con-
tro [REDACTED] a favore BANCA
[REDACTED] con sede in ROMA gravante sull'immo-
bile in oggetto.

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la pre-
sente assume, piena responsabilità personale e professionale
di quanto innanzi affermato.

Napoli, 17 febbraio 2021

Firmato Notaio [REDACTED] (segue sigillo).

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico

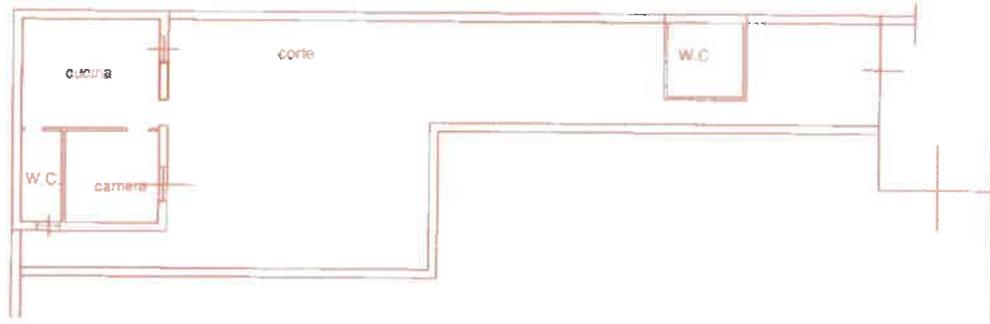
(art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Io sottoscritto [REDACTED], Notaio in Napoli,
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli,
Torre Annunziata e Nola, certifico, mediante apposizione al
presente file della mia firma digitale (dotata di certificato
di vigenza fino al 16 marzo 2021, rilasciata dal Consiglio
Nazionale del Notariato [REDACTED]
che la presente copia contenuta in un supporto informatico, è
conforme a mio documento originale analogico, firmato a norma
di legge.

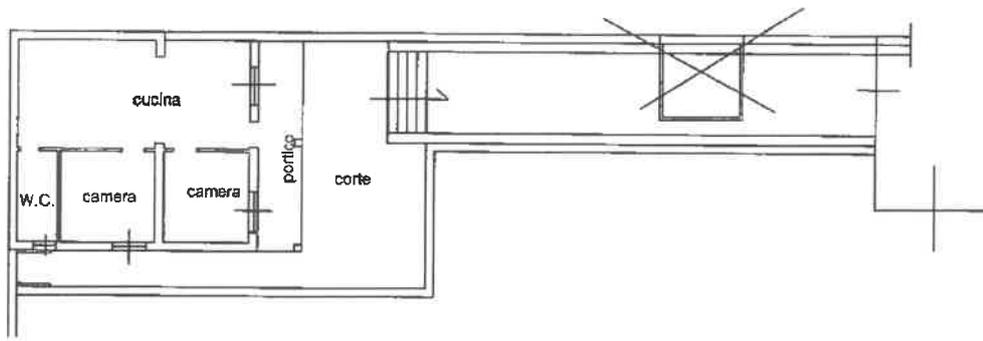
Napoli, [REDACTED] n. 20,
diciassette febbraio duemilaventuno

File firmato [REDACTED]

STATO AUTORIZZATO



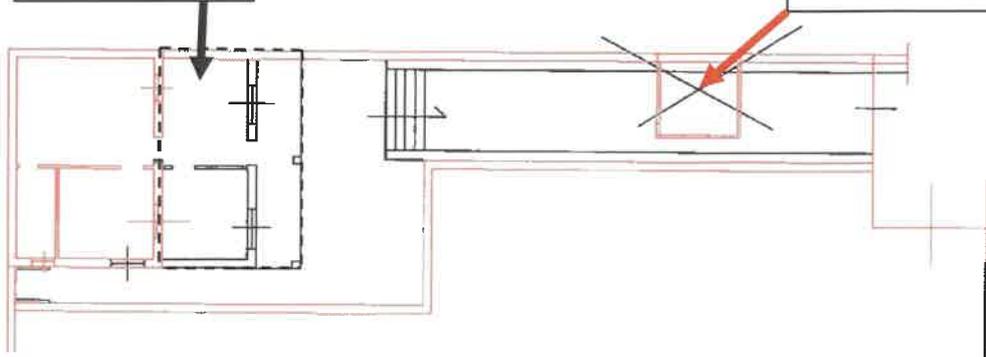
STATO DI FATTO



AMPLIAMENTO
OGGETTO DI
DEMOLIZIONE

STATO SOVRAPPOSTO

FABBRICAO DEMOLITO



STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)
tel.0766/830104 - - cell.340/8274010
e.mail: Geom.fbinaccioni@tiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it
C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565

ESTERNO

ALLEGATO "H" PAG.1/6



ESTERNO

ALLEGATO "H" PAG.2/6



ALLEGATO "H" PAG.3/6



CUCINA



SOGGIORNO

ALLEGATO "H" PAG.4/6



CAMERA MATRIMONIALE

ALLEGATO "H" PAG.5/6



CAMERETTA



ALLEGATO "H" PAG.6/6



BAGNO

TARIFFA prezziario 2020	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I		NOTE
		PAR. ug.	lung.	larg.	H/Peso		unitario	TOTALE	
S.1.01.1.14.a	F.P.O. Cancello di cantiere a 1 o 2 bottoni, realizzato con telaio in tubi da ponteggio controventati e chiusura con rete metallica elettrosaldata.								
	Montaggio, smontaggio e nolo primo mese o frazione. M²	1,00				12,00	6,45	77,40	
S.1.01.3.3.a	Ponteggio metallico a telaio prefabbricato realizzato in tubolari metallici in acciaio zincato o verniciato, compresi i pezzi speciali, impalcato piani di lavoro o di protezione con tavole metalliche, doppio parapetto con fermapiede, manovana, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, eseguita secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, per altezza fino a m 20. Valutato a metro quadro di prospetto del ponteggio. (Noieggio, montaggio e smontaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico e tiro in alto dei materiali, per il primo mese o frazione								
	M I S U R A Z I O N I:	1,00	4,85			3,400	16,49		
		1,00	7,50			3,400	25,50		
	SOMMAMO m²					41,99	15,30	€ 642,45	
S.1.01.3.3.b	Ponteggio esterno di facciata... come sopra: per ogni mese successivo al primo								
	M I S U R A Z I O N I:	1,00	4,85			3,400	16,49		
		1,00	7,50			3,400	25,50		
	SOMMAMO m²					41,99	2,43	€ 102,04	
A03.01.009.b	Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, carichi, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la carica e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà della Committenza, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile; laterizi forati, blocchi o pannelli di pannello spessore fino a 100 mm m² 5,16								
	M I S U R A Z I O N I:					14,000	2,400	35,04	
						42,000	0,200	8,40	
	SOMMAMO m²					43,44	9,30	€ 403,99	
A03.03.006	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno visionare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton, o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica ton 57,62 (Imc=1q)								
	M I S U R A Z I O N I:								
	SOMMAMO ton					24,00	57,62	€ 1.382,68	
A03.03.007.a	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. rifiuti inerti non recuperabili ton 11,60								
	M I S U R A Z I O N I:								
	SOMMAMO ton					24,00	11,00	€ 264,00	
						44,00	35,00	€ 1.540,00	
	COSTI PER LA SICUREZZA (inderogabili a legge 81/05)							€ 3.000,00	
	ONERI (autorizzazioni) Comunali							€ 2.000,00	
	COSTI TECNICI							€ 3.000,00	
	TOTALE							€ 12.412,76	
	TOTALE ARROTONDATO CON IMPREVISTI							€ 15.000,00	

STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)
tel.0766/830104 - - cell.340/8274010
e.mail: Geom.fbinaccioni@tiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it
C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565



COMUNE DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA III - SETTORE II
Planificazione Urbanistica, Edilizia e Catasto

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SETTORE

In carta semplice per gli usi amministrativi consentiti,

Vista la documentazione tecnica ed amministrativa in atti d'Ufficio,
stante quanto accertato da perito demaniale nominato con decreto del
Presidente della Giunta Regionale n.3199/'94,

CERTIFICA

che il territorio del Comune di Ladispoli non è gravato da Usi Civici.

Ladispoli, li 05/03/2019

L'Istruttore Tecnico

[Redacted signature]



RESPONSABILE DEL SETTORE

[Redacted signature]

COMUNE DI LADISPOLI
PROVINCIA DI ROMA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(Legge 28 Febbraio 1985 n.47, Legge 23 Dicembre 1994 n.724 Art.39, Legge 23 Dicembre 1996 n.662)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 2.

SANATORIA EDILIZIA
Pratica n. 893/95
CONCESSIONE
N. 16
del 26 APR. 2005

Vista la domanda in data 28/02/1995 Prot. 5850

presentata da [REDACTED]

nata a [REDACTED]

residente [REDACTED]

n. se , diretta ad ottenere ai sensi delle Leggi 28 Febbraio 1985 n.47, 23 Dicembre 1994 n.724 Art.39 e 23 Dicembre 1996 n.662, quale PROPRIETARIA la concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di COSTRUZIONE DI ... FABBRICATO PER ABITAZIONE E DIPENDENZA ADIBITA A BAGNO.

in [REDACTED]

Mapp. 731 Sub 503 e 502 del Foglio n. 74 ;

Vista la documentazione a corredo della domanda stessa ;

Vista la favorevole relazione di data 22/04/2005 del tecnico professionista incaricato dell'espletamento della presente pratica edilizia ;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del

..... n. ;

Visto che per quanto attiene le Leggi 5 Novembre 1971 n.1086, 2 Febbraio 1974 n.64 e 14 Maggio 1981 n.219 e relative normative tecniche, è stato presentato Certificato d'idoneità statica o Progetto di adeguamento dell'opera redatto dal

(Opere di volumetria inferiore a mc. 450) in data

Visto il parere espresso dal

Vista la favorevole istruttoria, dalla quale risulta, altresì, la inesistenza di vincoli o limiti che impediscano la sanabilità dell'opera ;

Accertato che è stato corrisposto l'importo dell'oblazione nella misura determinata con provvedimento n. del come risulta dalla esibizione di attestazione del versamento complessivo di €. 5.797.258####

pari ad € 2.994,03##

Accertato, inoltre, che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della Legge 28 Gennaio 1977 n.10 nel modo seguente :

a) per quota parte del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, mediante versamento

b) per quota parte di contributo afferente il costo di costruzione, mediante

VERSAMENTO COMPLESSIVO (a + b) di £. 4.859.534## pari ad € 2.509,74##

Boll. ccp. n. 0036 del 19/11/2004

Vista la Legge 17 Agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni ;

Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n.10, ed ogni altra disposizione nazionale e regionale, vigente in materia edilizia e urbanistica ;

Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n.47 ;

Vista la Legge 23 Dicembre 1994 n.724 Art.39 ;

Vista la Legge 23 Dicembre 1996 n.662 e successive modifiche ed integrazioni ;

Preso atto che il richiedente ha dimostrato o dichiarato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla concessione ;

RILASCIA

A DEIDDA MARIA

..... Codice fiscale **DDD MRA 44H55 G113V**

CONCESSIONE IN SANATORIA

per l'esecuzione dei lavori **GIA' DESCRITTI E COSI' COME EVIDENZIATO NEL GRAFICO ALLEGATO CHE FORMA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO.**

del fabbricato descritto in premessa, destinato a

e costituito da n. piani fuori terra, oltre

per n. vani utili, n. vani accessori, per complessive n. unità immobiliari.

Ai sensi dell'art.31, secondo comma, della Legge n.47/85, i suddetti lavori sono stati ultimati
NELL'ANNO 1992.

Al fine di rendere l'opera abitabile o agibile, ai sensi dell'art.4, quarto comma, della Legge
n.10/77, è consentita l'esecuzione dei seguenti lavori :

Essi dovranno avere inizio entro

Dal

ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro

..... dalla stessa data.

I lavori suddetti dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti
in materia e nel Regolamento Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, e secondo le migliori regole
dell'arte muraria.

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni generali e speciali :

CONDIZIONI GENERALI

1. Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da Leggi e regolamenti.
2. E' fatto obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne.
3. La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

CONDIZIONI SPECIALI

Si da atto che la presente concessione è sottoposta per il rilascio dal tecnico Geom. Massimo Bendia incaricato con Delibera Consiliare n.94/95 e successiva n.19/96, di espletare l'iter delle istanze di sanatoria edilizia relative al vecchio ed al nuovo condono, al medesimo affidate tramite convenzione professionale sottoscritta il 16/05/1996.

L'incaricato.

[Redacted signature area]

[Redacted text]



Ladispoli li 26 APR. 2005

Allegati n.

IL DIRIGENTE DELL'AREA IV

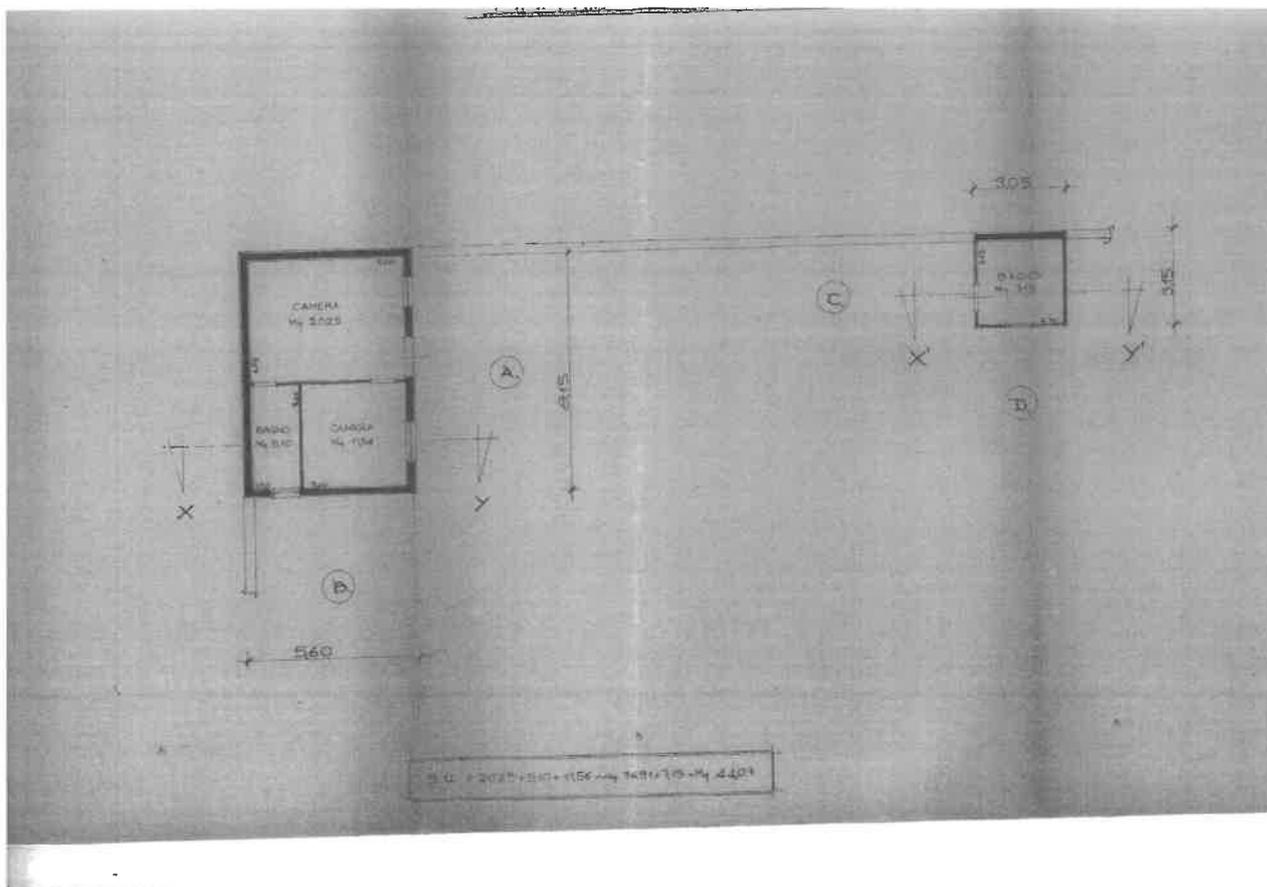
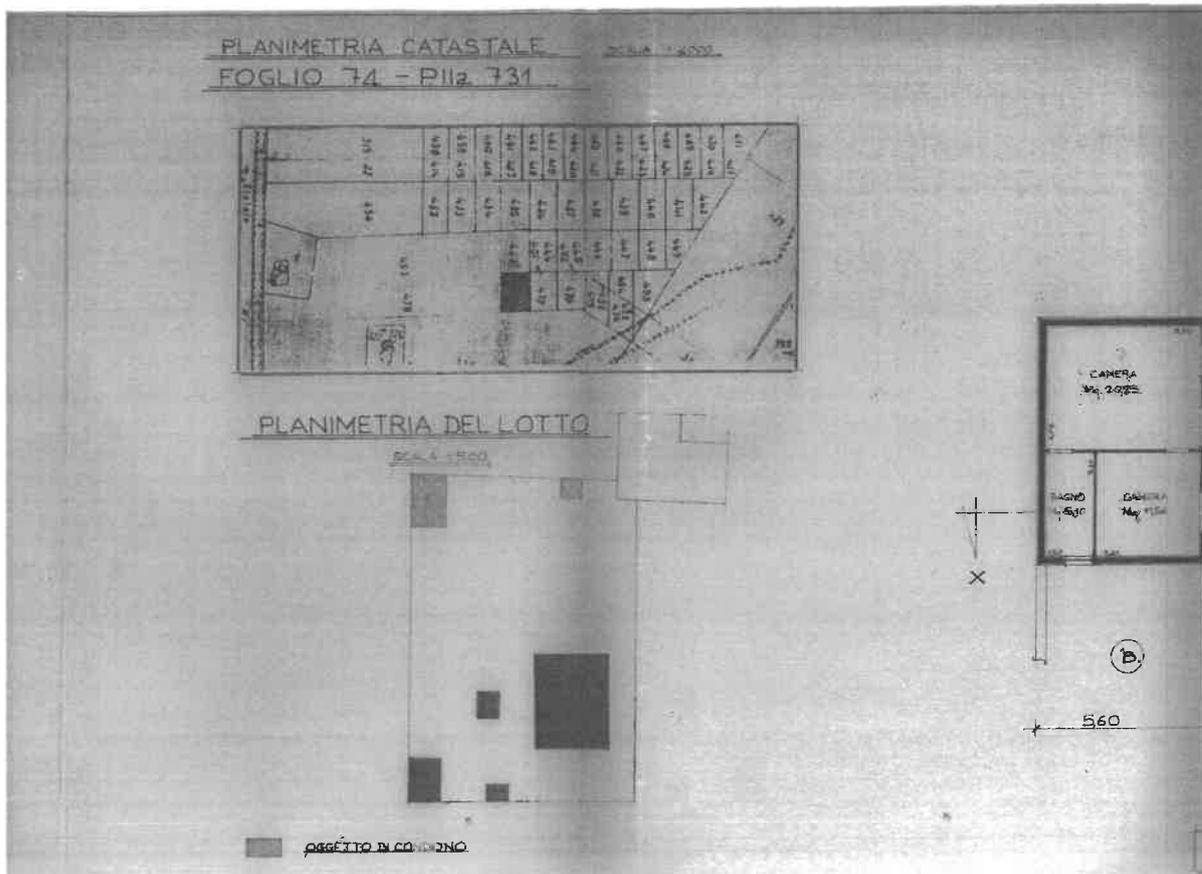
[Redacted signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li 28 APR. 2005

[Redacted signature]

STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)
tel.0766/830104 - - cell.340/8274010
e.mail: Geom.fbinaccioni@fiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it
C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565



STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)
tel.0766/830104 - - cell.340/8274010
e.mail: Geom.fbinaccioni@fiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it
C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565

