

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

GIUDICE ESECUTORE :
Dott.ssa Lodolini Paola Romana

Procedimento
R.G.E. n°97/2011

Promosso da :
Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro:



PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Paola Romana Lodolini, del Tribunale di Civitavecchia, il 05.09.2013 nominava il sottoscritto Architetto Marco Gagliardi iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 15161 quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare 97/2011.

Nel corso dell'udienza del 14.11.2013 dinnanzi al G.E. C. Margherita Rodà il sottoscritto ha prestato giuramento di rito in qualità di CTU e nel corso della stessa il G.E visto l'art. 173bis disp .att. c.p.c., mi affidava il seguente incarico:

- 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella 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;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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; allegghi, 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.846 c.c. 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 evidenziano 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;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *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;

- 12) **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);

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo 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 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **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;
- d) **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 apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Infine il G.E. ai sensi dell'art. 569 c.p.c. fissava l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 09.05.2014 e il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il giorno 09.04.2014.

Per poter espletare l'incarico il sottoscritto ha reperito i necessari documenti presso l'ufficio tecnico erariale, l'ufficio dei registri immobiliari di Civitavecchia, l'ufficio urbanistica del Comune di Ladispoli e ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione il 15.02.2014 alle ore 14.45.

SVOLGIMENTO

Quesito n° 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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale e l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Civitavecchia è stata verificata la completezza nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento delle visure e planimetrie catastali, delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati.

Elenco delle Trascrizioni a favore di [redacted] loro danti causa succedutesi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (16.05.2011):

- 1) Trascrizione a favore del 20.12.1969 R.P. 6643/4265 Rep. 3301/1029 del 23.11.1969.
Compravendita immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 28
Compravendita immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 14
Soggetto a favore: [redacted] quota di 1/2 [redacted] la quota di 1/2
Soggetto contro: [redacted]
- 2) Trascrizione a favore del 22.08.2008 R.P. 9791/5822 n. 28 vol 13944 del 11.01.1991.
Successione immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 28
Successione immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 14
Soggetto a favore: [redacted] (rietà per 1/2)
Soggetto contro: [redacted] (nza all'eredità.
[redacted] de cuius)
- 3) Trascrizione a favore del 22.08.2008 R.P. 9792/5823 n. 29 vol 13944 del 17.11.1991.
Successione immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 28
Successione immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 14
Soggetto a favore: [redacted] (rietà per 1/2)
Soggetto contro: [redacted] cuius)
- 4) Trascrizione a favore del 10.01.1992 R.P. 419 R.G. 472 Rep. 3385/1420 del 31.12.1991.
Compravendita immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 28
Compravendita immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 14
Soggetto a favore: [redacted]
Soggetto contro: [redacted]
- 5) Trascrizione a favore del 20.02.2008 R.P. 1214 R.G. 1956 Rep. 25145/13457 del 15.02.2008.
Compravendita immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 28
Compravendita immobile sito in Ladispoli in via Trapani, N.C.E.U. foglio 66 part. 1019 sub 14
Soggetto a favore: [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] la quota di 1/2;
Soggetto contro: [redacted]

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (16.05.2011):

Elenco delle Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 20.02.2008 R.P. 376 R.G. 1957 Rep. 25146/13458 del 15.02.2008.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sugli immobili siti in Ladispoli in via Trapani censiti al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 part. 1019 sub 28 e al foglio 66 part. 1019 sub 14.
Soggetto a favore : Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Soggetto contro [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] la quota di 1/2;

Elenco delle Trascrizioni contro:

- Trascrizione contro del 16.05.2011 R.P. 3007 R.G. 5139 Rep. 830 del 02.04.2011.
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Civitavecchia sugli immobili siti in Ladispoli in via Trapani censiti al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 part. 1019 sub 28 e al foglio 66 part. 1019 sub 14.
Soggetto a favore : Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Soggetto contro: [REDACTED] per la quota di [REDACTED] per la quota di 1/2;

Quesito n° 2

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti all'interno della palazzina F (all'epoca della costruzione palazzina 3 di un complesso immobiliare sito in Ladispoli in via Trapani 23. Tale complesso immobiliare dotato di ufficio di portineria risulta edificato alla fine degli anni '60 ed è composto da 14 edifici circondati da uno spazio comune destinato a spazi verdi, viabilità e parcheggi condominiali. In particolare l'edificio F si differenzia dagli altri perché esternamente è rivestito a cortina e in parte intonacato e tinteggiato con un colore marrone e non necessita di urgenti lavori di manutenzione.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere :

Lotto 1)

Appartamento sito in Ladispoli via Trapani 23 palazzina F secondo piano int. 8 censito al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 part. 1019 sub 28 cat. A/2 classe 3 consistenza 4.5 vani rendita catastale 673,98 €, composto da : un ingresso/disimpegno, uno studio, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno e un balcone. L'immobile confina per due lati con altri appartamenti, per due lati con affaccio su spazio condominiale e per il restante lato in parte con una chiostrina interna all'edificio e in parte con il pianerottolo di accesso.

Il tutto per una superficie calpestabile di:

Appartamento 72,66 mq

Balcone 22,64 mq

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, dell'impianto elettrico, dell'impianto del gas e dell'impianto idrico-fognario. Internamente risulta in un mediocre stato di manutenzione presentando in gran parte dell'appartamento la pavimentazione dell'epoca della costruzione, mentre in cucina e nel bagno vi è una pavimentazione e un rivestimento più recente in ceramica smaltata di scarsa qualità, gli infissi sia interni che esterni e la tinteggiatura sono anch'essi in pessimo stato manutentivo.

Lotto 2)

Box auto sito in Ladispoli via Trapani 23 palazzina F piano terra lettera P censito al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 part. 1019 sub 14, cat. C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita catastale 69,72 €, confina per tre lati con altri box auto e per il restante lato con accesso da viabilità condominiale. Il box auto ha una superficie calpestabile di 9,80 mq, rifinito con intonaco e tinteggiatura di colore bianco sulle pareti e sul soffitto e con una pavimentazione in cemento liscio, il tutto in uno stato medio manutentivo.

Quesito n° 3

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;

La descrizione attuale dei beni è conforme alla descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento. Comunque per completezza il sottoscritto riporta la descrizione attuale dei beni :

Lotto 1)

Appartamento sito nel Comune di Ladispoli in Via Trapani 23 Palazzina F piano 2° int. 8 censito al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 part. 1019 sub 28 categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani Rend. Catastale 673,98 €, confinante per due lati con altre unità immobiliari, per due lati con affaccio su spazio condominiale e per il restante lato in parte con una chiostrina interna all'edificio e in parte con il pianerottolo di accesso.

Lotto 2)

Box auto sito nel Comune di Ladispoli in Via Trapani 23 Palazzina F piano terra lettera P censito al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 part. 1019 sub 14 categoria C/6 classe 7 consistenza 10 mq Rend. Catastale 69,72 €, confinante per tre lati con altri box auto e per il restante lato con accesso da viabilità condominiale

Quesito n° 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;

Lotto 1)

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 part. 1019 sub 28 risulta correttamente accatastato.

Lotto 2)

Il Box auto censito al N.C.E.U. del Comune di Ladispoli al foglio 66 part. 1019 sub 14 risulta correttamente accatastato

Quesito n° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato di cui ne sono parte gli immobili oggetto di esecuzione ricade da Piano Regolatore Generale del Comune di Ladispoli approvato con delibera di Giunta Regionale n°2453 del 06.06.1978 nella zona B "completamento" sottozona B2.

Inoltre l'area dove insiste il fabbricato risulta ricadere in base al PTPR della Regione Lazio e secondo l'articolo 134 comma 1 lettera B e l'articolo 142 comma 1 del Dlvo 42/04 all'interno delle aree tutelate per legge lettera C) "Corsi delle acque pubbliche".

Quesito n° 6

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 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;

La palazzina F di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento è stata edificata in forza della Licenza Edilizia n° 224 del 02.08.1967 e della successiva variante n°279 del 30.09.1967, il fabbricato inoltre è stato dichiarato agibile con certificato di abitabilità del 21.04.1969.

La licenza edilizia n° 279 del 30.09.1967 non risulta essere presente all'interno della cartellina dell'ufficio Urbanistica del comune di Ladispoli però all'interno della stessa vi è il progetto della suddetta licenza e il certificato di abitabilità. Tale variante comunque verte solo sulla rimodulazione di alcuni parcheggi e di alcune sagome di edifici all'interno del complesso immobiliare, ma non tratta la palazzina F di cui sono parte gli immobili pignorati.

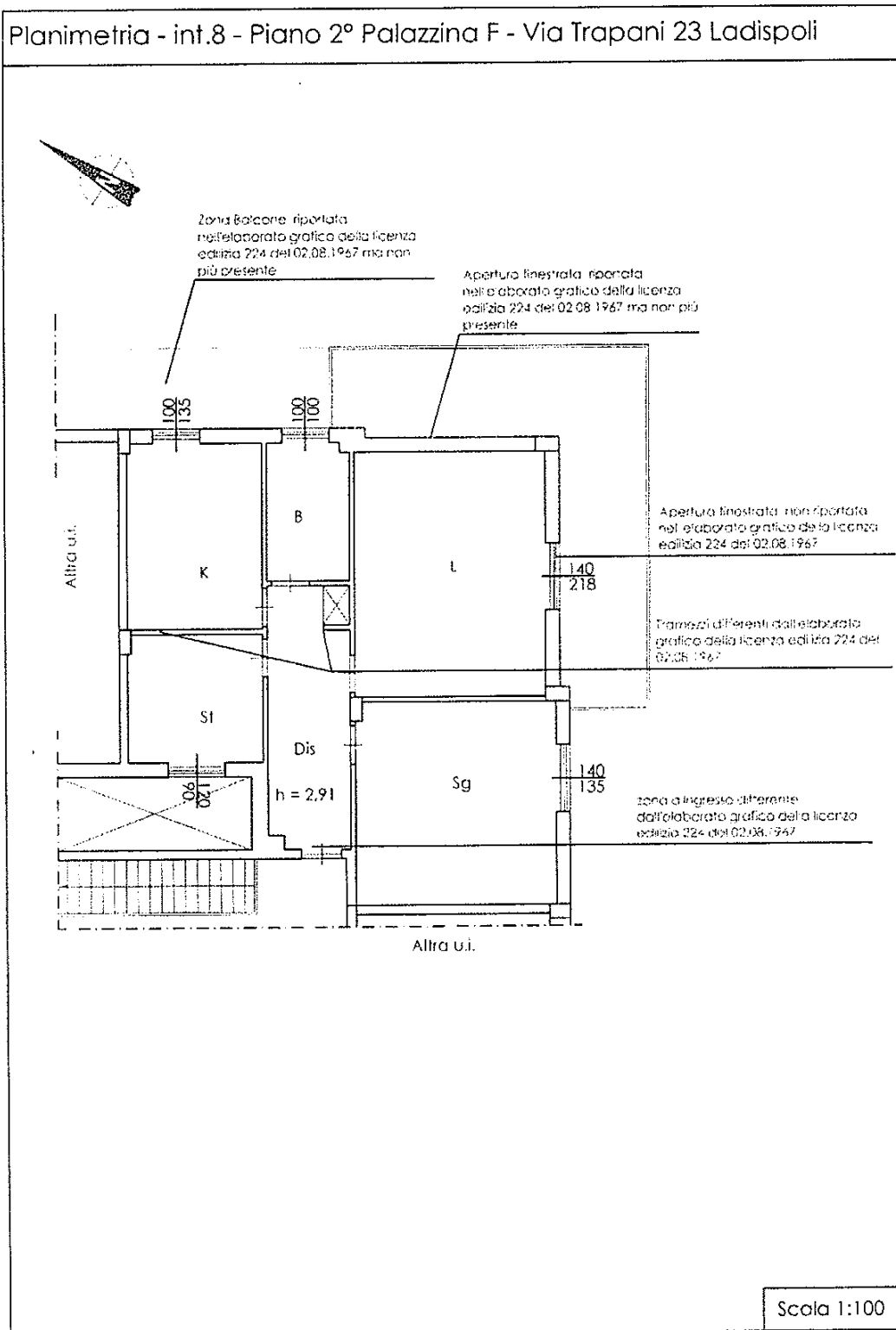
Lotto 1)

L'appartamento non risulta conforme ne alla prima licenza edilizia (n° 224 del 02.08.1967) ne all'ultima licenza edilizia (n°279 del 30.09.1967) in particolare risultano differenti dal progetto autorizzato : la zona di ingresso, alcuni tramezzi interni, l'apertura finestrata nella camera da letto, la superficie del balcone, tali abusi vertendo su opere interne di una sagoma già cubata e su modifiche dei prospetti risultano sanabili con D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 contestualmente all'accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 167 comma 4 e 5 d.lgs. 42/2004).

Lotto 2)

Il box auto risulta conforme alle licenze sopra menzionate e al certificato di abitabilità.

LOTTO 1



Quesito n° 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati sono vendibili in due lotti distinti. Pertanto il sottoscritto, come già visto in precedenza, ha provveduto a distinguere i beni oggetto di pignoramento in :

Lotto 1) - appartamento

Lotto 2) - box auto

Quesito n° 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.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Lotto 1)

L'appartamento è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] quindi è da ritenersi interamente pignorato e comunque non divisibile per natura.

Lotto 2)

Il Box auto è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] quindi è da ritenersi interamente pignorato e comunque non divisibile per natura.

Quesito n° 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

Lotto 1)

L'appartamento risulta occupato dai soggetti esegutati.

Lotto 2)

Il Box auto risulta utilizzato dai soggetti esegutati.

Quesito n° 10

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

Lotto 1)

L'appartamento risulta occupato dai soggetti esecutati tra loro uniti nel vincolo del matrimonio, pertanto l'ipotesi non sussiste.

Lotto 2)

Il Box auto risulta utilizzato dai soggetti esecutati dai soggetti esecutati tra loro uniti nel vincolo del matrimonio, pertanto l'ipotesi non sussiste.

Quesito n° 11

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;

Lotto 1)

Sul bene pignorato non vi sono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Lotto 2)

Sul bene pignorato non vi sono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Quesito n° 12

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);

Lotto 1)

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando " il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma" del secondo semestre dell'anno 2013, il listino dell'Agenzia de Territorio e il listino dell'OMI, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Sono stati quindi individuati degli immobili con caratteristiche sia di zona che planimetriche e distributive analoghe a quello da valutare che per la zona di ubicazione dell'immobile la media dei tre listini e delle ricerche effettuate varia per abitazioni civili con destinazione residenziale da un min. di 1.850,00 €/mq ad un massimo di 2.600,00 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale.

Superficie lorda:

- Abitazione: 83,76 mq
- Balcone : 23,52 mq

Superficie ragguagliata:

Per il computo delle superfici scoperte e di alcune pertinenze prima di essere considerate come superfici lorde saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione.

Abitazione 100%, Balconi 25%.

- Abitazione : 83,76 mq x 100% = 83,76 mq
- Balcone : 23,52 mq x 25% = 5,88 mq

Totale superficie ragguagliata = 89,64 mq arrotondata a 89,50 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi in base alle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

| DATO | NOTE | COEFFICIENTE DI MERITO |
|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Stato locativo | Libero | 0% |
| Piano di ubicazione | Secondo con ascensore | +5% |
| Stato di conservazione | Da ristrutturare internamente | -15% |
| Luminosità | Mediamente luminoso | 0% |
| Esposizione panoramica | Mista | 0% |
| Anno di costruzione | Circa 50 anni | -5% |
| Riscaldamento | Centralizzato | 0% |

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

media dei valori dei tre listini : $(1850,00 + 2600)/2 = 2225 \text{ €}$

$2225,00 - 2225,00 \times 15\% = 1891,25 \text{ € di superficie lorda.}$

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere per la sanatoria per la zona d'ingresso, la superficie del balcone, l'apertura finestrata e per le opere interne.

- Costo sanatoria: 1.000,00 € di oblazione regionale, 200,00 € per diritti di segreteria e oneri vari per la D.I.A. in sanatoria, 2.000,00 € di sanzione (danno ambientale) per accertamento compatibilità paesaggistica, 3.200,00 € di spese professionali.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup. Raggiagliata} \times \text{Valore al mq}) - \text{Costi} = (89,50 \text{ mq} \times 1891,25 \text{ €}) - 6.400,00 = 162.866,88 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 162.850,00 € (centosessantaduemilaottococinquanta/00)

Lotto 2)

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando “ il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma” del secondo semestre dell'anno 2013, il listino dell'Agenzia del Territorio e il listino dell'OMI, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Sono stati quindi individuati degli immobili con caratteristiche sia di zona che planimetriche e distributive analoghe a quello da valutare che per la zona di ubicazione dell'immobile la media dei tre listini e delle ricerche effettuate varia per abitazioni civili con destinazione residenziale da un min. di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale.

Superficie lorda:

- Box 10,80 mq

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi in base alle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

| DATO | NOTE | COEFFICIENTE DI MERITO |
|----------------------------------|---------------|------------------------|
| Stato locativo | Libero | 0% |
| Piano di ubicazione | Piano terra | 0% |
| Stato di conservazione | Buono | 0% |
| Presenza di parcheggi nella zona | Si | -5% |
| Comodità di utilizzo | comodo | +5% |
| Anno di costruzione | Circa 50 anni | -5% |

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda più realistico dell' immobile risulta essere di :

$$\text{media dei valori dei tre listini} : (1300,00 + 1800,00) / 2 = 1550 \text{ €}$$

$$1550,00 - 1550,00 \times 5\% = 1472,50 \text{ € di superficie lorda.}$$

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BOX AUTO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup. Raggiugliata} \times \text{Valore al mq}) - \text{Costi} = (10,80 \text{ mq} \times 1472,50 \text{ €}) = 15.903,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 15.900,00 € (quindicimilanovecento/00)

La presente perizia è stata inviata alle parti l' 08.04.2014 (31 gg prima dell'udienza) tramite posta certificata e non sono state fatte osservazioni all'elaborato peritale preliminare.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Planimetria (rilievo);
- 3) Visura Catastale;
- 4) Planimetria Catastale;
- 5) Licenza Edilizia n°224 del 02.08.1967 e n°279 del 30.09.1967;
- 6) Certificato di abitabilità del 21.04.1969;
- 7) Elaborato fotografico;

Civitavecchia , li 29.04.2014

Il Tecnico
Arch. Marco Gagliardi



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI SOPRALLUOGO ALLEGATO 1

GIUDICE ESECUTORE :
Dott.ssa Lodolini Paola Romana

Procedimento
R.G.E. n°97/2011

Promosso da :
Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro:



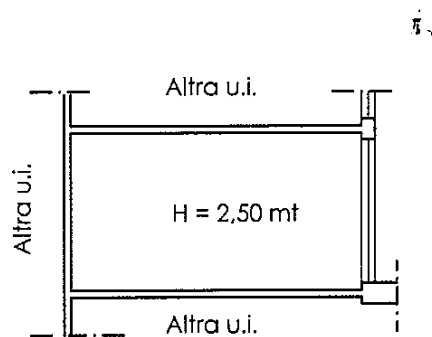
VERBALE DI SOPRALLOGO (REE 97/2011)

Oggi 15.02.2014 alle 14.45 il sottoscritto Arch. Marco
GAGLIARDI con la presenza del Sig. [REDACTED]
HA ESEGUITO IL SOPRALLOGO PRESSO L'IMMOBILE SITO
IN LA DI SPOLI IN VIA TRAPANI 23 EDIFICIO F INT. R 2° PIANO
E PRESSO IL BOX SEPTRENELO STESSO STABILE POSTO AL PIANO.
IL SOTTOSCRITTO HA ESEGUITO LE NECESSARIE MISURAZIONI
E LE FOTO INTERNE ED ESTERNE DELL'IMMOBILE E DEL BOX.
ALLE 15.15 SI SONO CONCLUSE LE OPERAZIONI DI SOPRALLO-
GO.

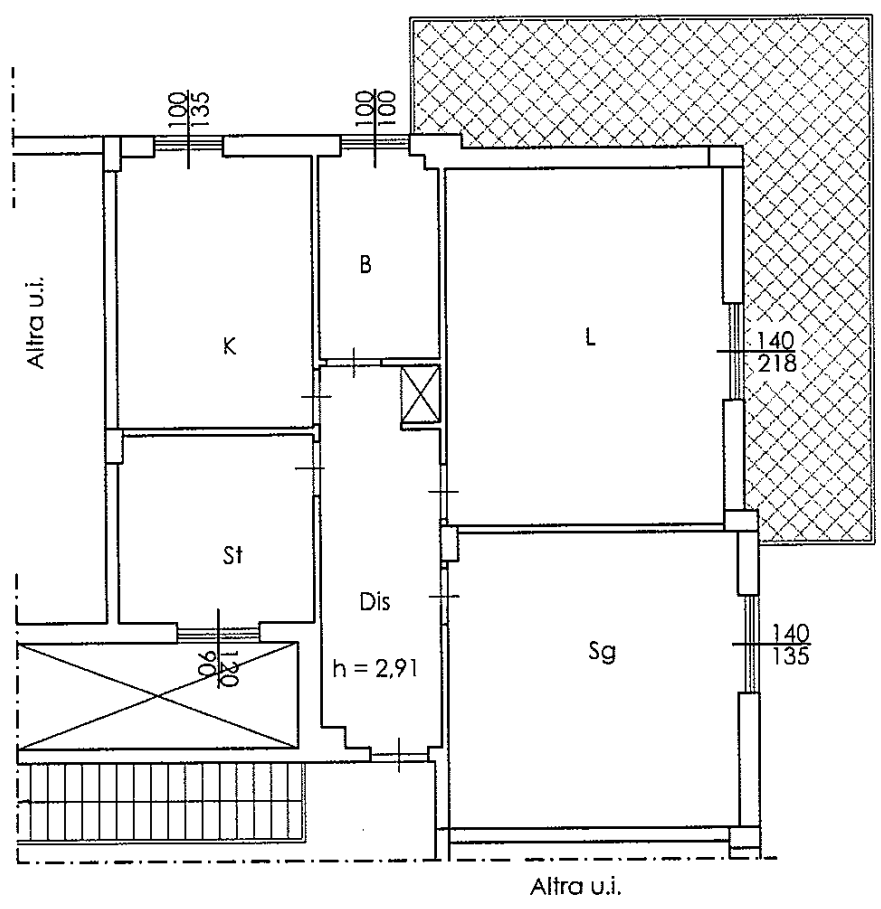
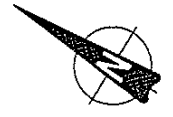
u. fede

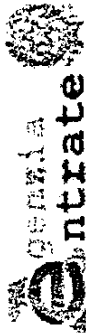
[REDACTED]

LOTTO 2



LOTTO 1





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2014 - Ora: 08.35.09

Fine

Visura n.: RM0003710 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/01/2014

| | | | | | |
|-----------|--|--------------------------------|--|--------|--|
| Indirizzo | | VIA TRAPANI piano I interno P. | | Mod.58 | |
| Notifica | | Partita | | 1396 | |

| Situazione degli intestati dal 15/02/2008 | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|---|------------|-----------------|--|----------------|--|-----------------------|--|
| N. | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 1/2 | |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 1/2 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | | |
| ISTRUMENTO (CTU PUBBLICO) del 15/02/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 1214-172008 in atti dal 20/02/2008 Repertorio n.: 25145 Rogante: GALLUCCI CLAUDIO | | | | | | | |
| Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA | | | | | | | |

| Situazione degli intestati dal 31/12/1991 | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|--|------------|-----------------|--|----------------|--|--|--|
| N. | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 15/02/2008 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | | |
| Vollura n. 91642.1/1992 in atti dal 05/08/1999 Repertorio n.: 3386 Rogante: BARONTINI LUIGI Registrazione: RU n. 9998 del 16/01/1992 | | | | | | | |

| Situazione degli intestati dal 17/11/1991 | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|--|------------|-----------------|--|----------------|--|--|--|
| N. | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 10/30 fino al 31/12/1991 | |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 10/30 fino al 31/12/1991 | |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 10/30 fino al 31/12/1991 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | | |
| Vollura n. 91648.1/1992 in atti dal 05/08/1999 Rogante: BARONTINI LUIGI Registrazione: US Volume: 13944 n. 29 del 28/12/1991 | | | | | | | |

| Situazione degli intestati dal 11/01/1991 | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|--|------------|-----------------|--|----------------|--|--|--|
| N. | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 30/60 fino al 17/11/1991 | |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 10/60 fino al 17/11/1991 | |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 10/60 fino al 17/11/1991 | |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 10/60 fino al 17/11/1991 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | | |
| Vollura n. 91647.1/1992 in atti dal 05/08/1999 Rogante: BARONTINI LUIGI Registrazione: US Volume: 13944 n. 28 del 28/12/1991 | | | | | | | |

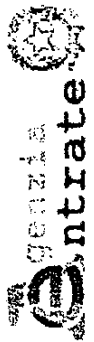
| Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico | | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|---|------------|-----------------|--|----------------|--|--|--|
| N. | [REDACTED] | [REDACTED] | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 10/60 fino al 11/01/1991 | |
| DATI DERIVANTI DA | | | | | | | |
| Impianto meccanografico del 30/06/1987 | | | | | | | |

Tributi erariali: Euro 1,00

Ricevuta n. 1394

Visura ordinaria Richiedente: CTU GAGLIARDI MARCO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2014 - Ora: 08.35.09

Segue

Visura n.: RM0003710 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/01/2014

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di LADISPOLI (Codice: M212) |
| | Provincia di ROMA |
| Catsto Fabbricati | Foglio: 66 Particella: 1019 Sub.: 14 Dati relativi all'immobile selezionato |

INTESTATI

| | | |
|---|------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/2 |
| 2 | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/2 |

Unità immobiliare dal 13/08/2002

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | Urbana | 66 | 1019 | 14 | | | C/6 | 7 | 10 m ² | Euro 69,72 | VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo | | | | | | | | | | Mod.58 | |
| Notifica | | | | | | | | | | Partita | 1396 |

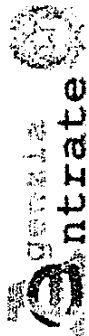
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--------------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | Urbana | 66 | 1019 | 14 | | | C/6 | 7 | 10 m ² | Euro 95,03 L. 184.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo | | | | | | | | | | Mod.58 | |
| Notifica | | | | | | | | | | Partita | 1396 |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | Urbana | 66 | 1019 | 14 | | | C/6 | 7 | 10 m ² | L. 200 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2014 - Ora: 08.34.20

Fine

Visura storica per immobile

Visura n.: RM0003705 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/01/2014

Situazione degli intestati dal 31/12/1991

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/02/2008 |

Situazione degli intestati dal 17/11/1991

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 10/30 fino al 31/12/1991 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 10/30 fino al 31/12/1991 |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 10/30 fino al 31/12/1991 |

Situazione degli intestati dal 11/01/1991

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 30/60 fino al 17/11/1991 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 10/60 fino al 17/11/1991 |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 10/60 fino al 17/11/1991 |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 10/60 fino al 17/11/1991 |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | fino al 11/01/1991 |

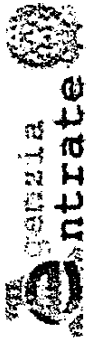
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1392

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CTU GAGLIARDI MARCO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/01/2014 - Ora: 08.34.20

Segue

Visura n.: RM0003705 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/01/2014

Dati della richiesta
 Comune di LADISPOLI (Codice: M212)
 Provincia di ROMA
 Foglio: 66 Particella: 1019
 Dati relativi all'immobile selezionato

Catasto Fabbricati

INTERESTATI

| | | |
|---|------------|------------------------|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/2 |
| 2 | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/2 |

Unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|---------------------|-------|----------|-------------|-----------------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Micro | Classe | Consistenza | | |
| 1 | 66 | 1019 | 28 | A/2 | 3 | 4,5 vani | | Euro 673,98 L. 1.305.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo Notifica: VIA TRAPANI piano: 2 interno: 8; Partita: 1396 Mod.58 | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|---------------------|-------|----------|-------------|--|-------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Micro | Classe | Consistenza | | |
| 1 | 66 | 1019 | 28 | A/2 | 3 | 4,5 vani | | L. 2.169 Impianto meccanografico del 30/06/1987 | |
| Indirizzo Notifica: VIA TRAPANI piano: 2 interno: 8; Partita: 1396 Mod.58 | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 15/02/2008

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|------------|------------|---------------------|------------|------------|-------------|------------|-------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Micro | Classe | Consistenza | | |
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Indirizzo Notifica: VIA TRAPANI piano: 2 interno: 8; Partita: 1396 Mod.58 | | | | | | | | | |

* Codice Fiscale Validatore in Anagrafe Tributaria

MOD. B (1969)
CATASTO



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

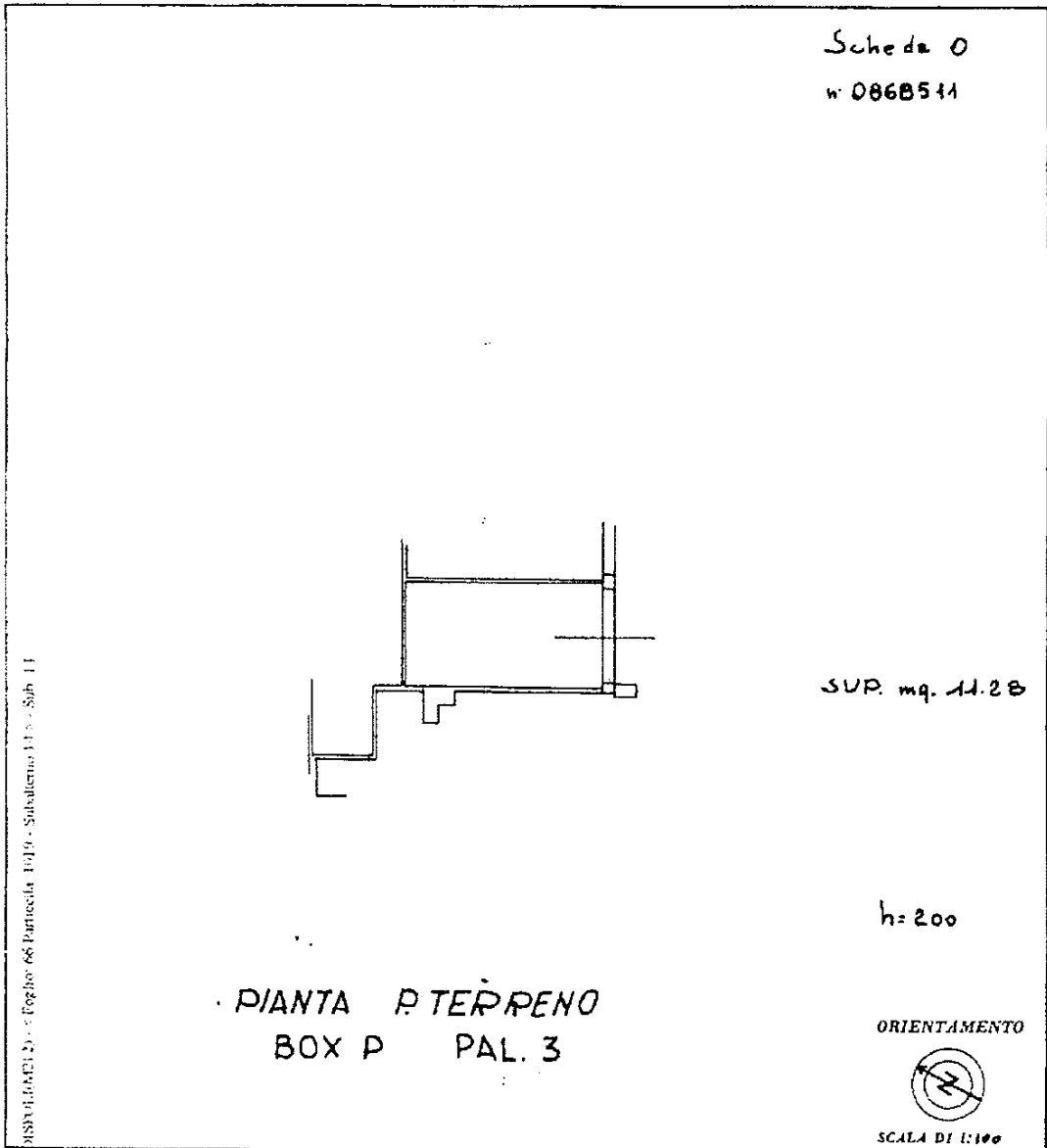
Lire
20

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1952, N. 483)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ~~_____~~ **TRAPANI**

Dati ~~_____~~

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ~~_____~~



CATASTO - Ufficio Tecnico Erariale - Sub. 11 - Via S. Maria 11 - 91100 Trapani - Tel. 0923/411111

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

CATASTO
PROV. TRAPANI



Compilata dal ~~_____~~
Iscritto all'Albo dei ~~_____~~
della Provincia di **TRAPANI**
DATA ~~_____~~
Firma ~~_____~~

MODULARIO
P. 1/2014



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1976, N. 437)

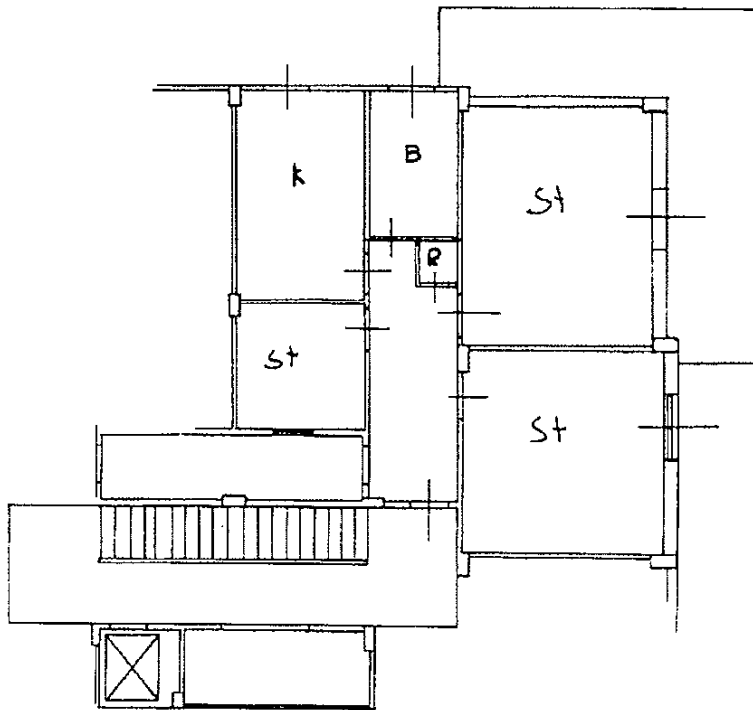
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cerretori di Madonia TRAPANI

Ditta [REDACTED]

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

Scheda 0

n.0868523



h = 3.00

PIANTA P 2
INT. 8 PAL. 3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compiata dal [REDACTED]

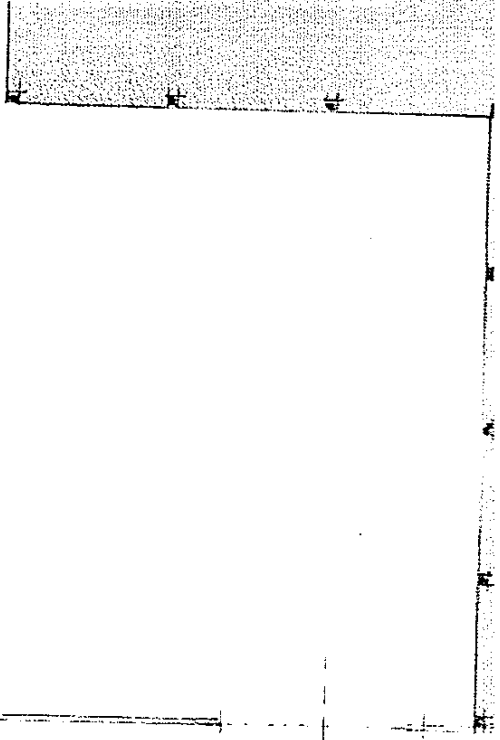
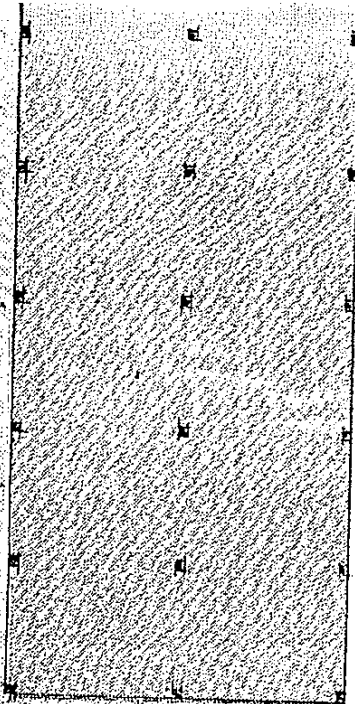
Iscritto all'Albo dei [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]

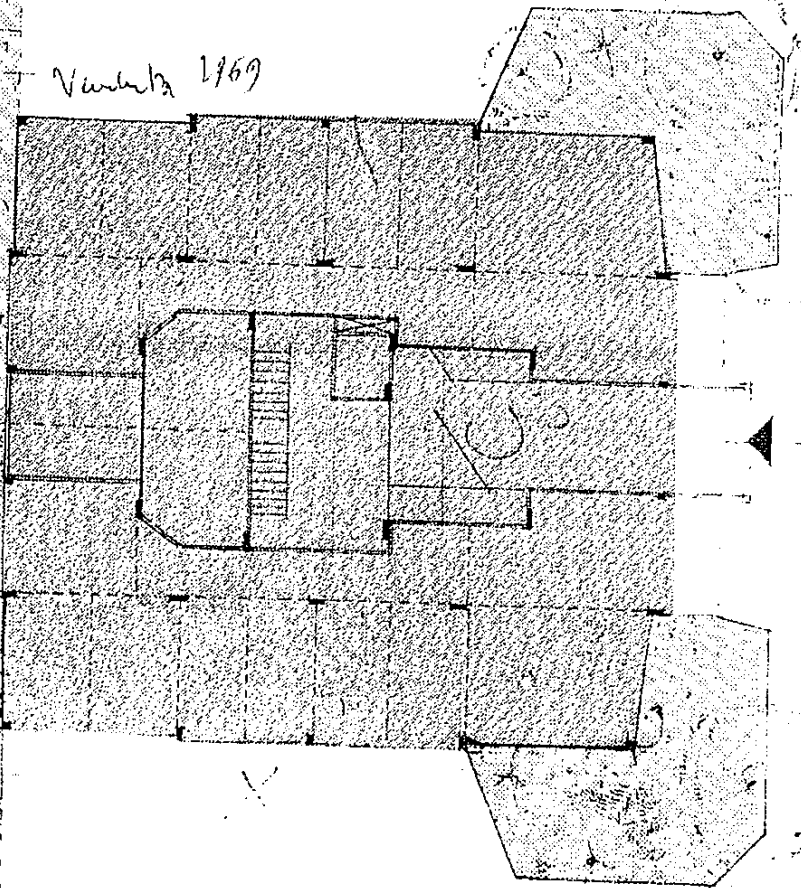
Firma: [REDACTED]



Copia di L. 11/05/2012 n. 42 - Foglio 66 Pannella - Imp. n. 28 - Sub. 28
Catasto di L. 11/05/2012 n. 42 - Foglio 66 Pannella - Imp. n. 28 - Sub. 28
Catasto di L. 11/05/2012 n. 42 - Foglio 66 Pannella - Imp. n. 28 - Sub. 28

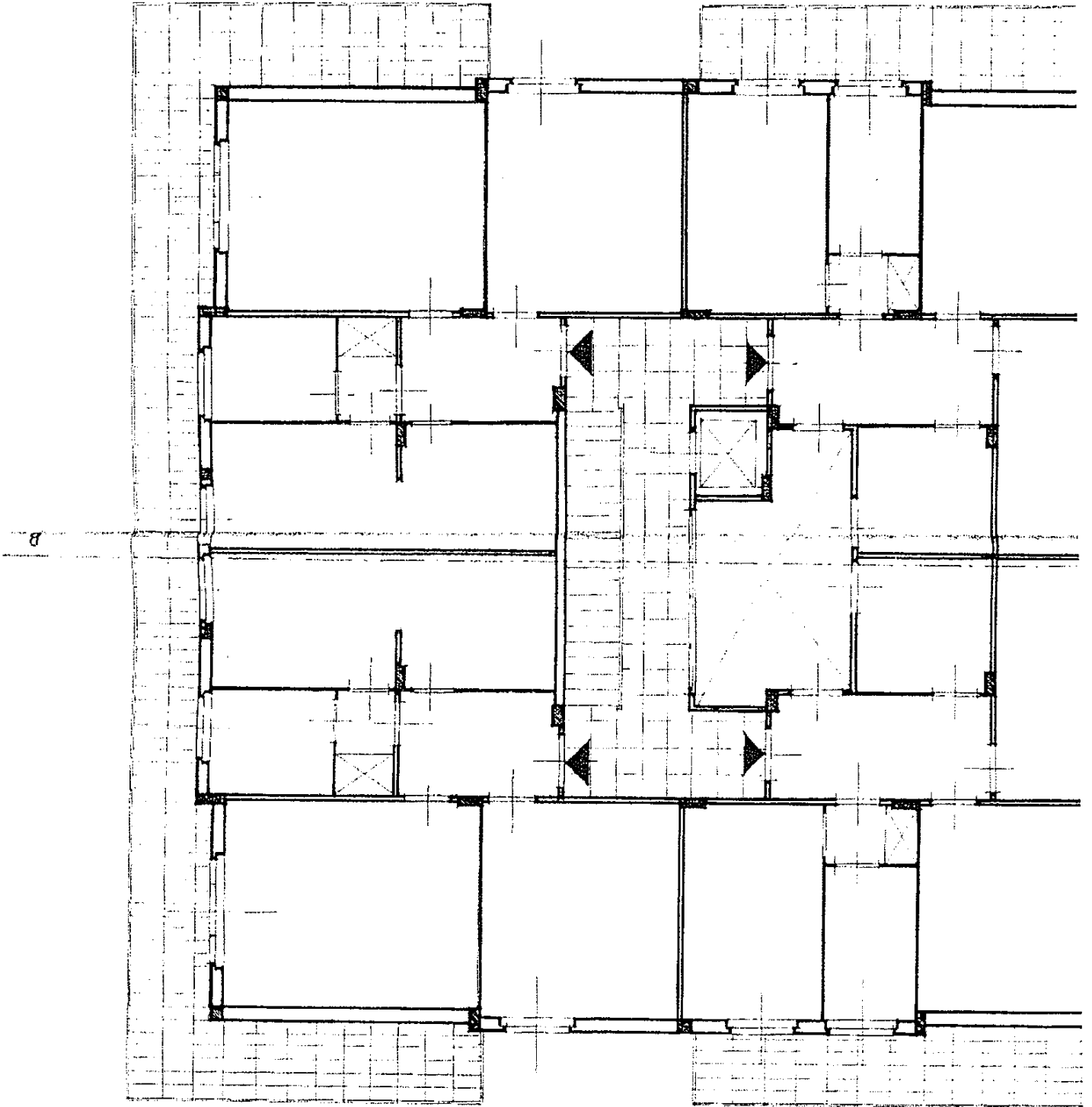


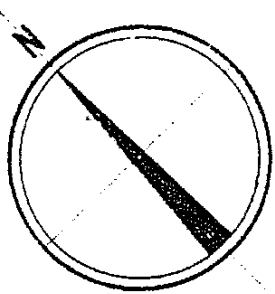
Vandura 1769



Vandura 1769

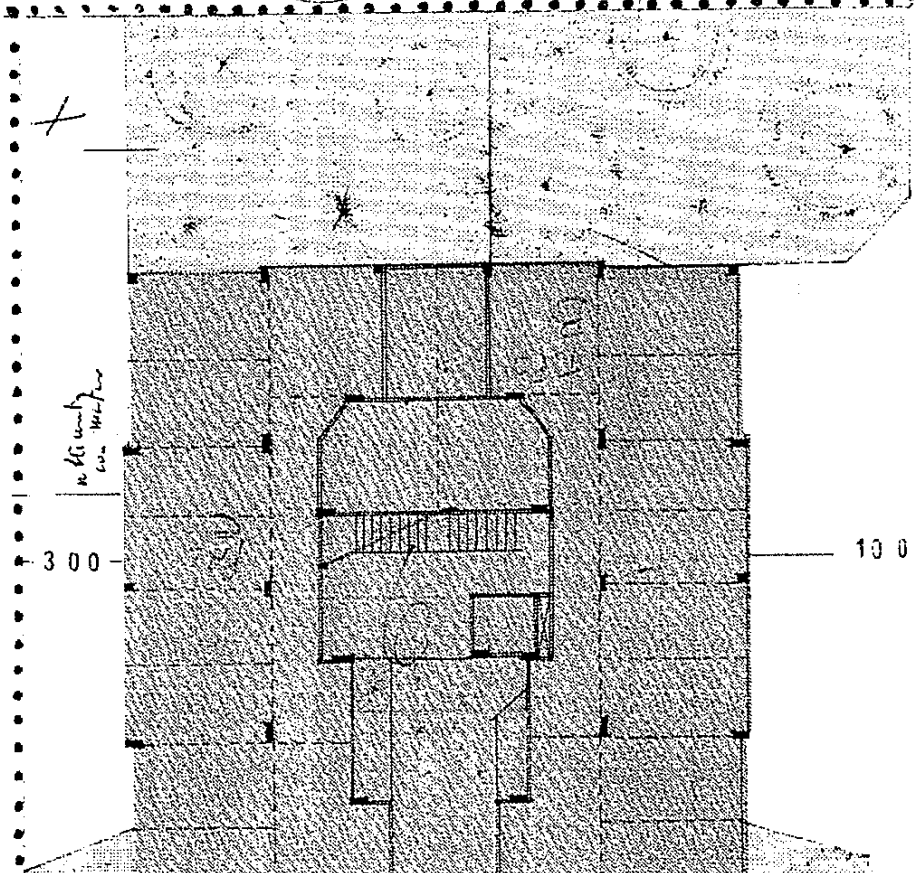






COMUNE DI CERVETERI
Prov. di Roma

Visto e approvato dalla Commissione Edilizia per
quanto di sua competenza e salvo eventuali dinanzi terzi,
nell'adunanza del 25.08.1987
Cerveteri, il 30.08.1987



MAI E FAVOREVOLE

Cerveteri, n. 3 - 2/2 1967



COMUNE DI CERVETERI

LADISPOLI

CENTRO RESIDENZIALE

PALAZZINA TIPO "B"

AREA COPERTA m² - mq 5775

VOLUME EDIFICATO - mc 68290

COMUNE DI CERVETERI
Piani di Zona

Visto ed autorizzato dalla Commissione Edilizia, per
quanto di essa compete, con riserva dei diritti di terzi,
nell'emanazione del n. 3/2/2 1967

Cerveteri, n. 2/335/19



Consorzio Edilizio - Roma - Via ...

riuscita 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:

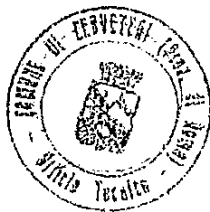
1. — che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
2. — Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalla 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 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 a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'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. — Deve essere apposta la fossa biologica prima della immissione delle acque nere nella fognatura; provvedere inoltre alla costruzione del marciapiede e ciglio antistante la proprietà;
10. — Comunicare tempestivamente l'inizio dei lavori;
11. — La presente licenza è valida per ~~quattro~~ ^{anni quattro} a partire da oggi.

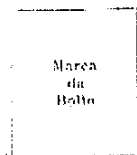
Il proprietario o l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come della modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

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

Cerveteri, li

2 AGO. 1967





Pratica N. 221

COMUNE DI CERVETERI

PROVINCIA DI ROMA

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
per essere autorizzato a costruire unità fabbricativa in Ladispoli
in questo Comune al mapp. N. [REDACTED] in Via Trapani

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 3 marzo 1967 (1);

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data [REDACTED];

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data [REDACTED];

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 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;
(1)-Parere favorevole: si autorizza la esecuzione nel periodo di quattro
anni richiesto; il rilascio della licenza è subordinato all'impegno da parte
del proprietario della cessione dell'area a titolo gratuito della strada
di P.R.G. che ricade nella proprietà medesima. Inoltre per quanto con-
cerne le sole palazzine contrassegnate in planimetria generale con i nu.
1-2-3 e 4, il rilascio della licenza è subordinato al nulla-osta del Con-
sorzio di Bonifica dell'Agro Romano per eventuale sistemazione del fosso
Sanguinara.

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [REDACTED]

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, perchè



COMUNE DI CERVETERI

Provincia di Roma

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted]
nato a [redacted]

tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità della nuova costruzione posta in abitato di
Ladispoli-Via Trapani (Palazzina n.3)
la cui licenza di costruzione fu rilasciata da parte di questo Comune in data 2.8.1967 n.224
30.9.1967 n.279

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

| PIANO | Soci | Numero Appartamenti da | | | | | | LOCALI con destinazione diversa da quella di abitazione | | | | Note | | |
|--------------|------|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---|-----------|---------|-------|------|--|--|
| | | van. 1 | van. 2 | van. 3 | van. 4 | van. 5 | van. 6 | Magaz. | Offic. di | Artieri | Altre | | | |
| Seminterrato | | | | | | | | | | | | | | |
| Terreno | | | | | | | | | | | | | | |
| Primo | | | | | 4 | | | | | | | | | |
| Secondo | | | | | 4 | | | | | | | | | |
| Terzo | | | | | 4 | | | | | | | | | |
| Quarto | | | | | 4 | | | | | | | | | |
| Quinto | | | | | 4 | | | | | | | | | |
| Sesto | | | | | | | | | | | | | | |
| Settimo | | | | | | | | | | | | | | |
| Ottavo | | | | | | | | | | | | | | |

I lavori furono iniziati in data 4.4.1968 e terminati in data 15.4.1969
Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario di questo Comune in data 19.4.1969
Vista la ricevuta attestante l'avvenuto versamento della tassa CC. GG. al J. Ufficio IGE in data 16.4.1969
Visto il verbale di collaudo N. 70394 rilasciato in data 10.12.1968 e vistato dalla Prefettura di Roma;

DICHIARA

la nuova costruzione di proprietà del Sig. [redacted]
nato a [redacted] il [redacted]

posto in abitato di Ladispoli
Via Trapani (Palazzina n.3) N. [redacted]
ABITABILE a tutti gli effetti, e non riveste carattere di lusso ai sensi del D. M. [redacted] 1950.

[redacted] 1969
[redacted]
Editrice [redacted]



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO FOTOGRAFICO ALLEGATO 7

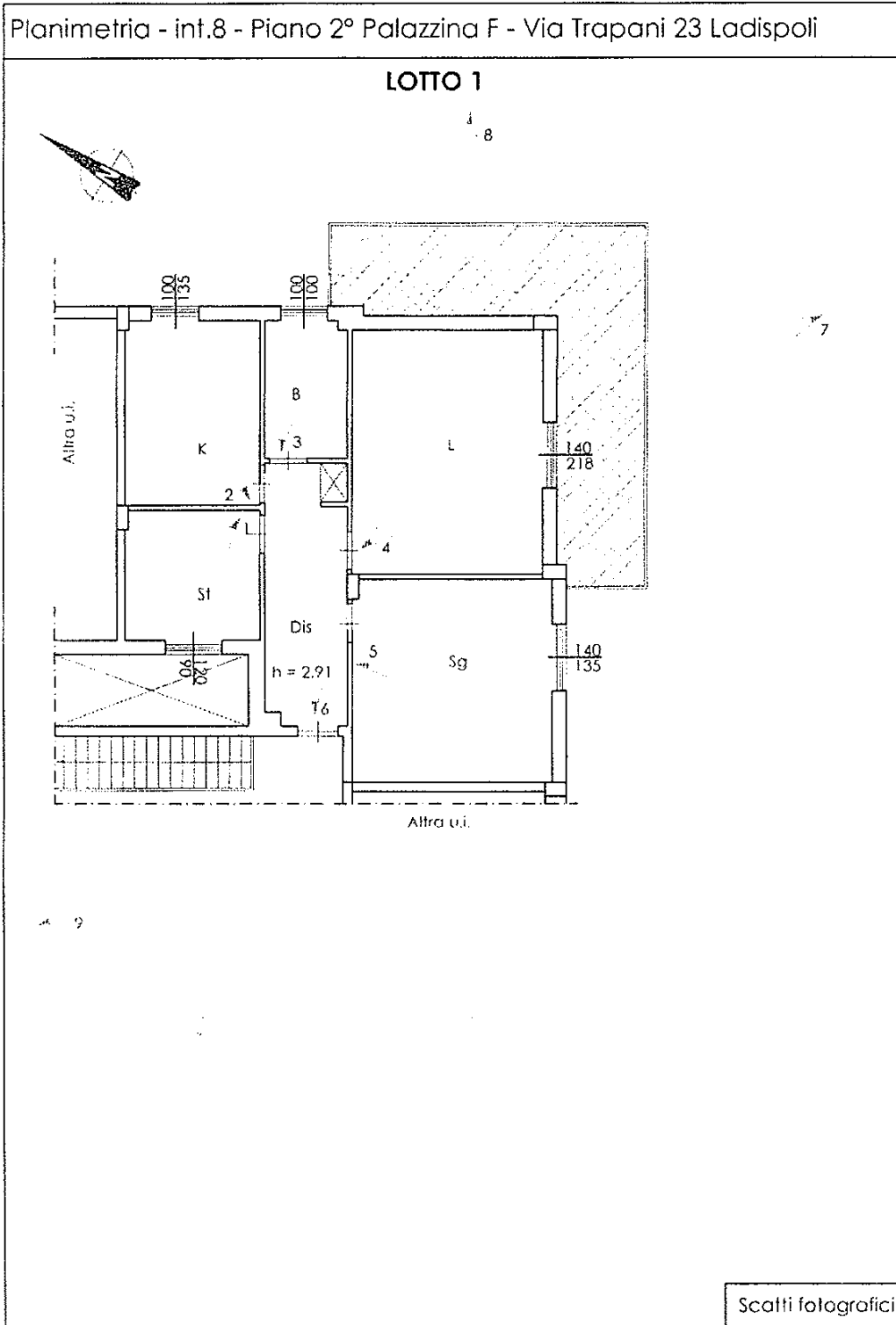
GIUDICE ESECUTORE :
Dott.ssa Lodolini Paola Romana

Procedimento
R.G.E. n°97/2011

Promosso da :
Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro:





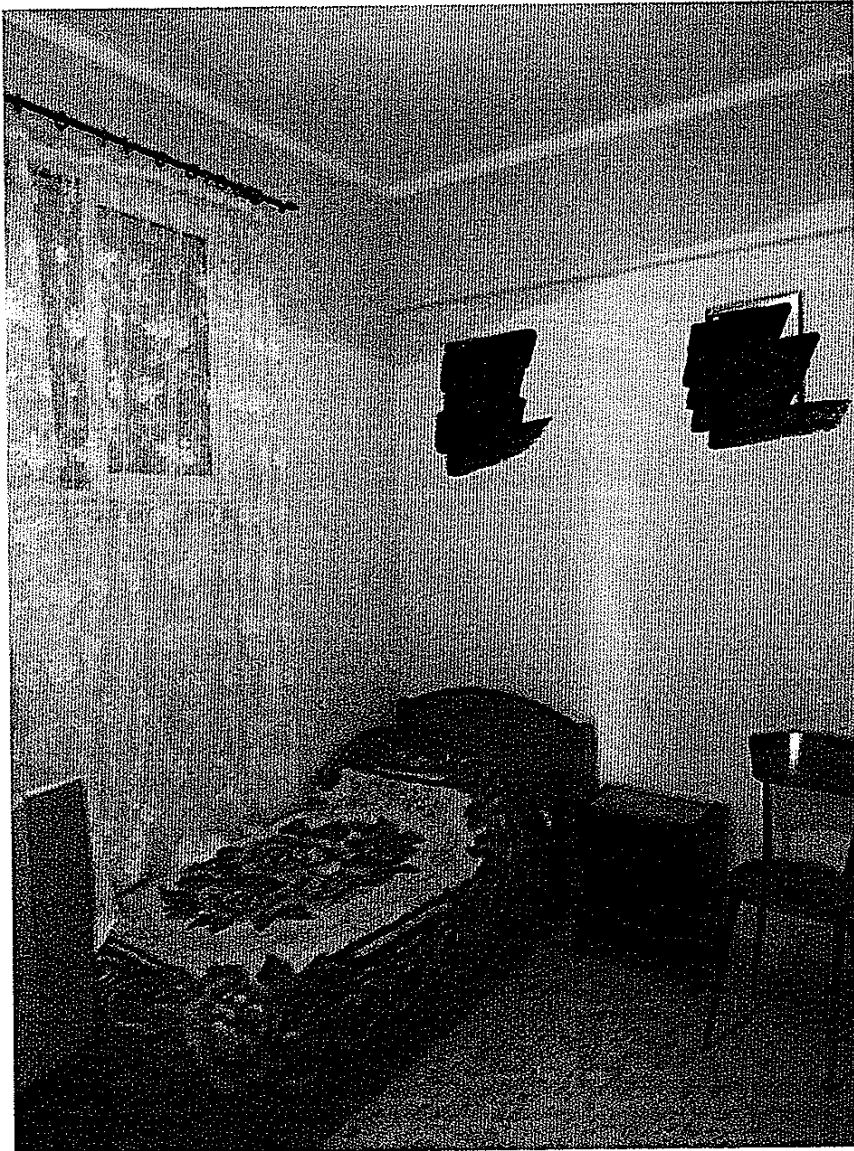


Foto n° 1 – Stanza Studio/letto

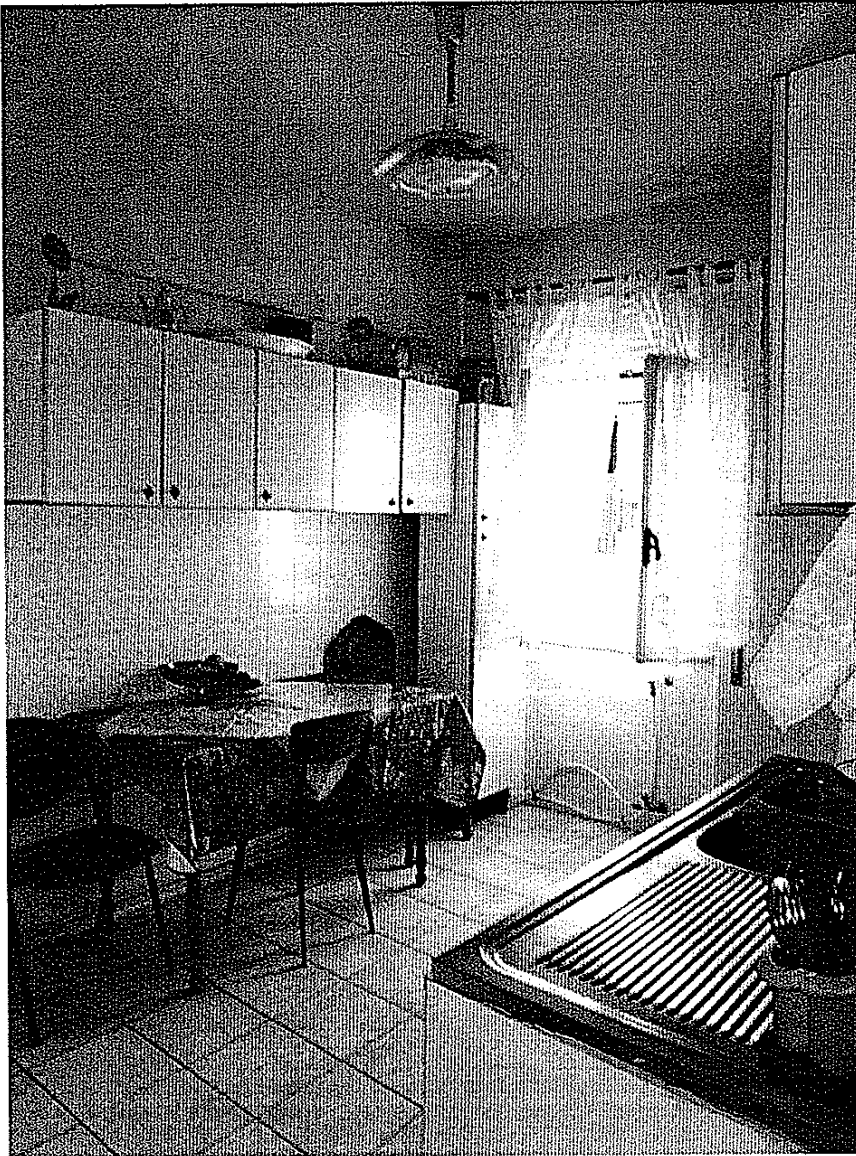


Foto n° 2 – Stanza Cucina



Foto n° 3 – Bagno

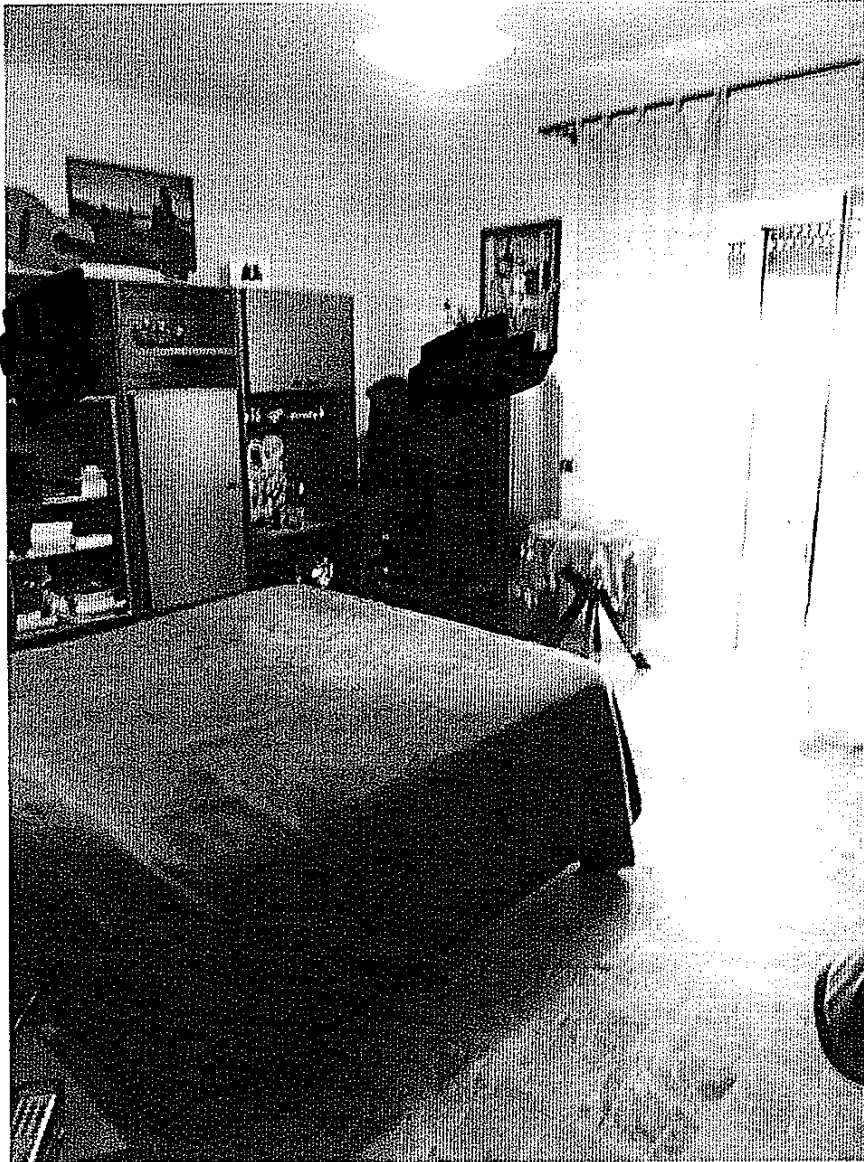


Foto n°4 – Camera da letto



Foto n°5 – Stanza Soggiorno

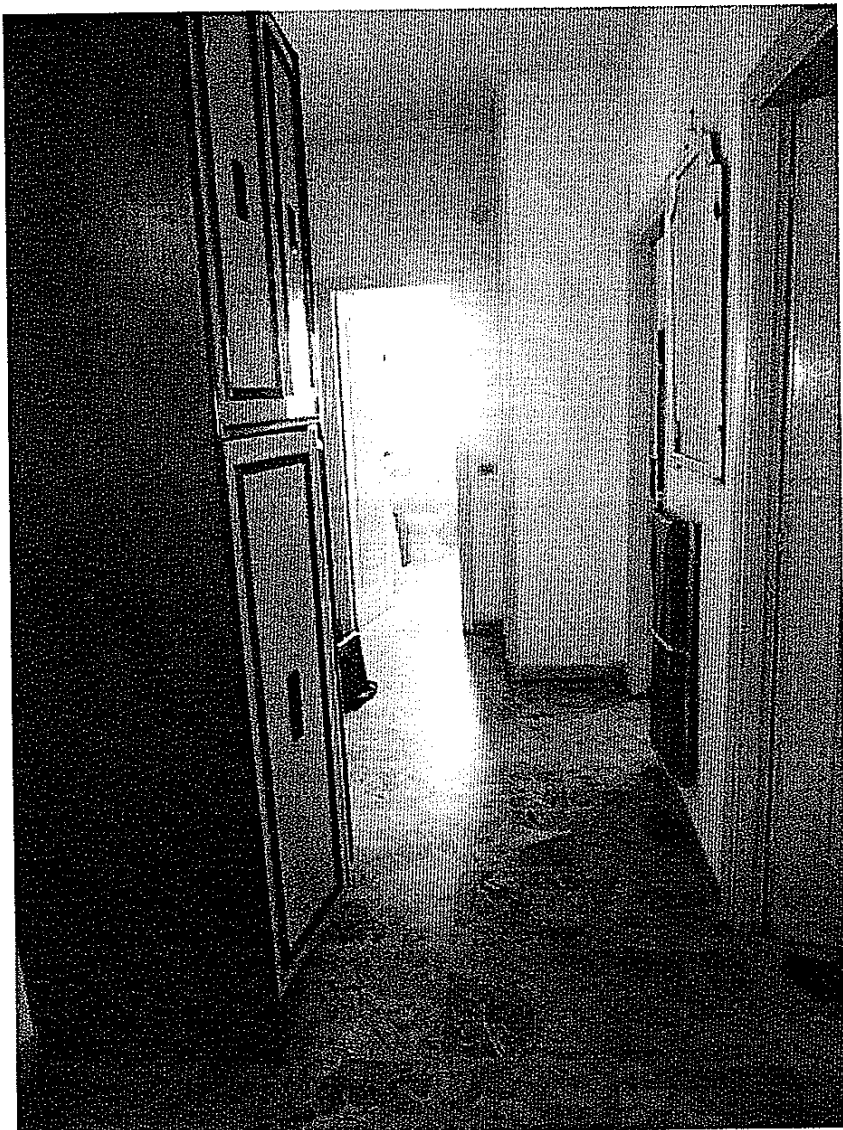


Foto n°6 – Disimpegno



Foto n°7 – Balcone

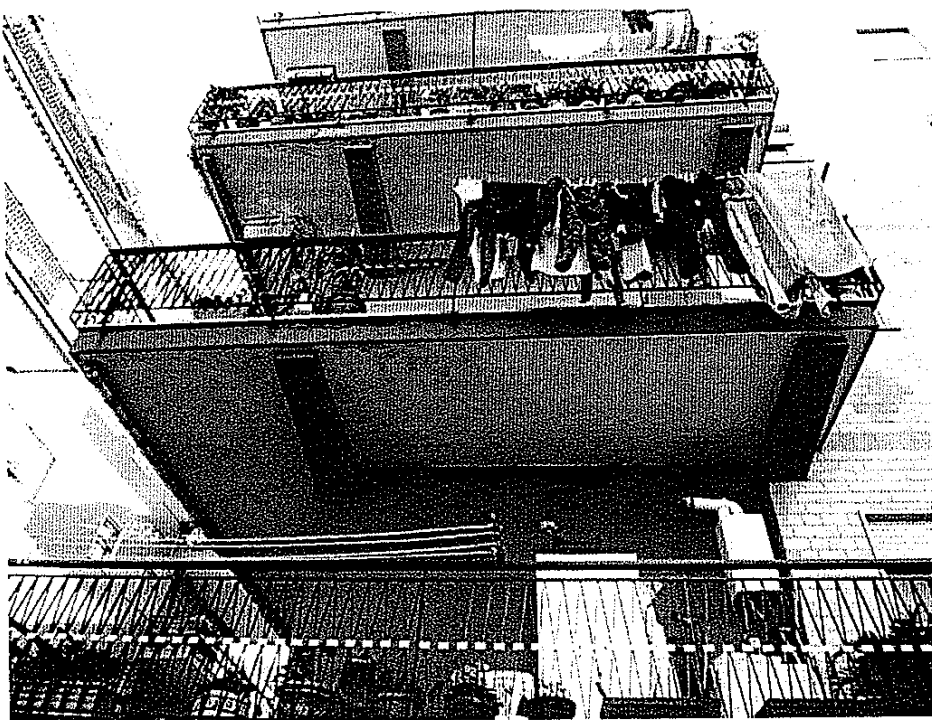


Foto n°8 – Balcone



Foto n°9 – Prospetto esterno palazzina F

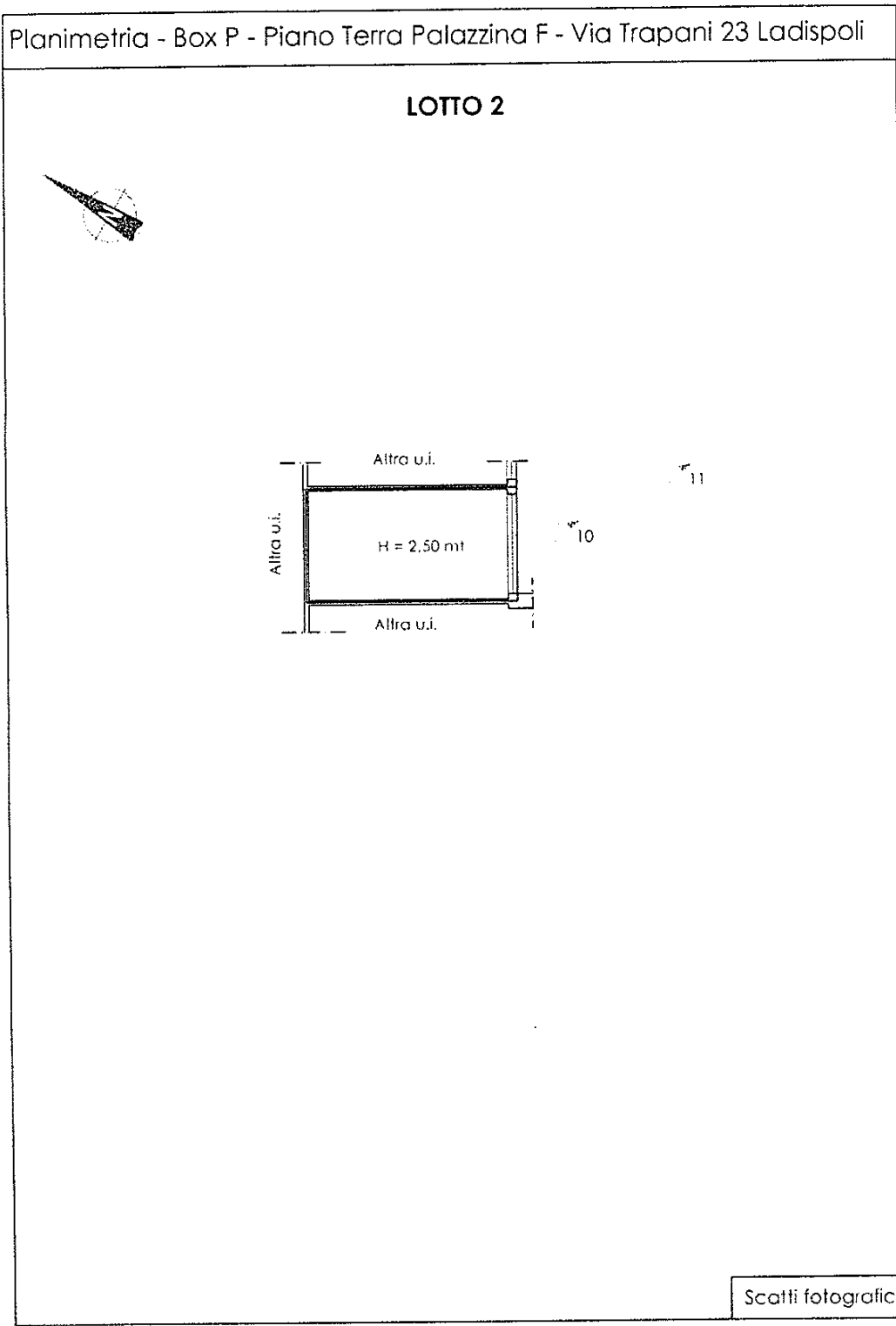




Foto n°10 – Box

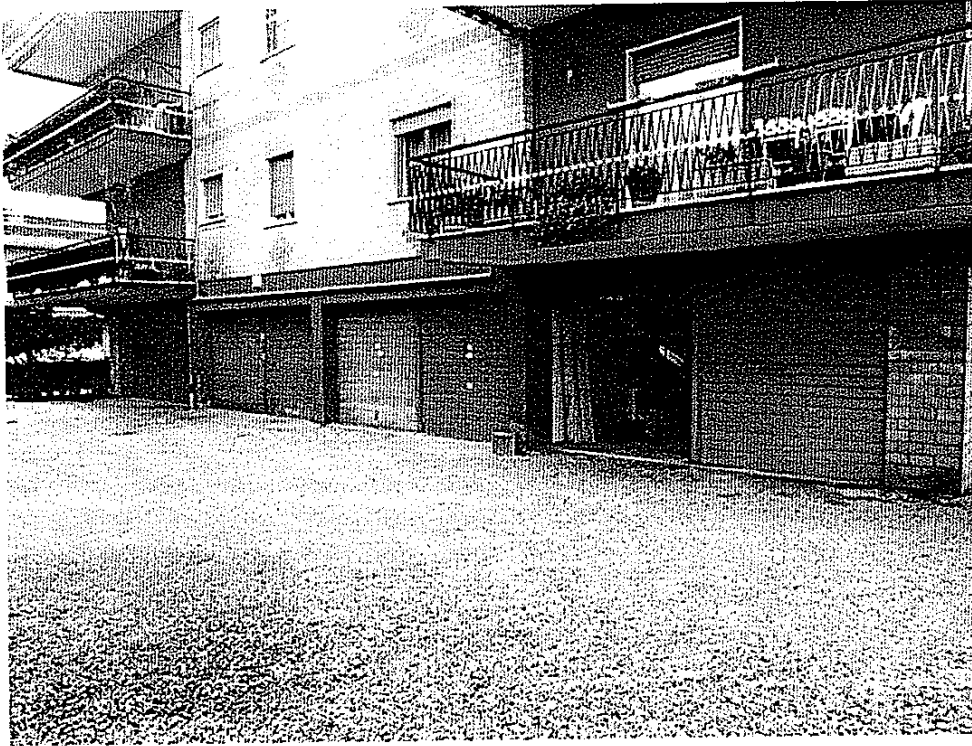


Foto n°11 – Box

Il Tecnico
Arch. Marco Gagliardi

