



TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dell'Esecuzione : Dott.ssa [REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA N.2 [REDACTED]

Contro

RELAZIONE DEL C.T.U.

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella persona del Dott.ssa [REDACTED] ha nominato in data 16/11/2020 il sottoscritto [REDACTED] residente a [REDACTED] con studio in Montalto di Castro località [REDACTED], iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al [REDACTED], come estimatore dei seguenti immobili:

- 1- UNITA' IMMOBILIARE SU TRE LIVELLI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI FIUMICINO PROVINCIA DI ROMA, AL FOG. N. [REDACTED] PART. [REDACTED] SUB. [REDACTED] ZONA2, CATEGORIA A/7, CLASSE 7, CONSISTENZA [REDACTED] VANI, RENDITA €. [REDACTED];

Il sottoscritto C.T.U. visto l'incarico ha provveduto ad effettuare il primo sopralluogo unitamente al Custode nominato, in data 14/07/2021 effettuando alcune verifiche, riservandomi di tornare successivamente per completare le operazioni peritali.

Dopo di che questo consulente si è recato il giorno 16/11/2021 sull'immobile per accertare la situazione dei luoghi e poter rilevare elementi necessari per redigere la presente relazione (All. A.).



Ha visionato la documentazione tecnica, grafici e titoli edilizi prodotti dall'esecutato, nonché tutte le informazioni urbanistiche del sito e del fabbricato

Ho altresì proceduto a richiedere e reperire la documentazione catastale, visura telematica, con relativa scheda scala 1:200, elaborato planimetrico scala 1:500 ed estratto di mappa scala 1:1000, (All. B) che in appresso sono descritte.

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

- 1) 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;

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

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

-In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

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

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



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

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

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

Il CTU ha verificato:

- che il Creditore Procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma di Avv. in (All. C);
 - La relazione notarile fa riferimento al bene pignorato.
- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

Elenco Formalità Pregiudizievoli aggiornate alla data del 13/11/2021 (All. D)

- **ISCRIZIONE N. 2** del ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo del 1 notaio (Rm), rep. a favore di , contro e ;
- **TRASCRIZIONE N. del 2** compravendita notaio in rep. a favore di e , contro , , ;
- **TRASCRIZIONE N. / del** atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento notificato dal Tribunale di Civitavecchia in data 1 0 rep. a favore di contro e ;
- **TRASCRIZIONE N. / del** atto esecutivo o cautelare ordinanza di sequestro conservativo notificato dal Tribunale di Roma in data 0 rep. a favore di e contro e .



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

L'immobile è pervenuto con atto a Rogito notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], Racc. [REDACTED] del 1 [REDACTED] registrato a Roma 7 Ufficio delle Entrate in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Serie [REDACTED], (All. E).

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

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI :

1- **APPARTAMENTO SITO NELLA FRAZIONE DI [REDACTED] COMUNE DI FIUMICINO (Rm) posto su tre livelli, seminterrato, terra e primo, composto al piano seminterrato da soggiorno/pranzo/cucina, bagno, camera, ripostiglio e locale tecnico, al piano terra da soggiorno/pranzo/cucina, bagno, portico e giardino comprensivo dell'area destinata a parcheggio, al piano primo da tre camere di cui una con annesso guardaroba, due bagni, disimpegno, ballatoio e balcone, il tutto collegato tramite scala interna;** in Via [REDACTED] n. [REDACTED], piano: S1-T-1, censito al N.C.E.U. al Fog. [REDACTED] part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] categoria Catastale A/7, classe 7, vani [REDACTED], rendita catastale Euro [REDACTED], il tutto come da prospetto sottostante riportante le superfici;

STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO le PORZIONI SANABILI E NON

Ambienti Abitabili	Sup. Netta	Sup. non Residenziali SNR	Sup. Netta
PIANO TERRA-PRIMO-SEMINTERRATO			
Ingresso/Soggiorno/pranzo piano terra	Mq.39.03	Portico p.t.	16.20
Serra solare al piano terra	Mq. 9.60		
Diversa distribuzione interna	A corpo		
	A corpo		



Cucina, Bagno e disimpegno piano terra	Mq.15,46		
Camere piano primo	Mq. 38,67	Balcone e ballatoio piano primo	Mq.12.50
Bagni piano primo	Mq. 11,94		
Disimpegno e guardaroba piano primo	Mq. 11,12		
Soggiorno/pranzo/cucina/w.c. piano seminterrato	Mq. 56,78		
Camera e bagno piano seminterrato	Mq. 18,08		
TOTALE SUP. NETTA	MQ. 200,68		
SUPERFICIE SNR			MQ. 28,70

Planimetria Unità Immobiliare

Scheda catastale in scala 1:200, non rappresenta correttamente lo stato attuale dell'appartamento comprensiva del giardino, variazione opere nel suo insieme da redigere solo dopo aver regolarizzato le difformità presenti, nonché elaborato planimetrico con confini catastali ed estratto di Mappa, (All. B).

Confini

Nell'insieme confina su tre lati con altri lotti di terreno edificati e con strada denominata Via Barano d'Ischia, su un lato.

Dati Catastali

- 1- Appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di (RM) al Fog. , p.IIa sub. , categoria A/7, classe 7, vani R. C. Euro

Dati toponomastici

Frazione di Comune di), Via

Millesimi di Proprietà

Non vi è condominio



CARATTERISTICHE INTERNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

1- Appartamento

Come si può evincere dalle foto (All. F) lo stato conservativo dell'intero immobile è in buone condizioni.

Nel complesso l'impianto elettrico risulta a norma, gli scarichi dei bagni sembrano perfettamente funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo, le finiture interne ed esterne compreso gli infissi risultano quelle originarie all'atto della costruzione.

Stante quanto sopra detto, l'unità immobiliare non necessita di interventi di manutenzione ordinaria in quanto le sue condizioni generali sono ottime .

Caratteristiche Esterne

L'unità immobiliare risulta essere un villino di tre piani fuori terra.

La struttura portante è in c.a. con tamponature tradizionali presumibilmente in laterizio e malta cementizia, rivestite in parte con paramento a faccia vista.

L'appartamento ha visuale diretta su tre lati , di cui uno su strada Via Barano d'Ischia e gli altri due su lotti edificati confinanti, l'altro lato è una parete posta sul confine con l'altro lotto abitazione, particella 506.

Dal sopralluogo non ho riscontrato cedimenti strutturali a vista nè tantomeno fessurazioni e/o situazioni di degrado significativi .

Nel complesso lo stato conservativo si può definire buono.

Si allega rilievo fotografico interno ed esterno (All. F)

- 6) accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;**

Previo accertamento ho verificato che vi è corrispondenza tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento;



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

Non è stato necessario provvedere alla variazione catastale in quanto non vi sono difformità o mancanza di planimetrie.

- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

I beni pignorati sono stati autorizzati dal seguente titolo edilizio e precisamente:

- Licenza Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED].

Legittimati dal seguente titolo edilizio riguardante il cambio di destinazione d'uso da servizi a superficie abitabile posta al piano seminterrato:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED]/S/[REDACTED] del [REDACTED]

Successivamente comunicati i seguenti titoli:

- C.I.L.A. prot. n. [REDACTED] del 2 [REDACTED] per fusione dei due appartamenti in un unico appartamento e diversa distribuzione degli spazi interni e certificato di collaudo finale in data [REDACTED] prot.n [REDACTED]
- S.C.I.A. per ampliamento e modifiche prospettiche, L.R.21/09 art.3 "Piano Casa".

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha riscontrato l'uso diverso di una parte dell'area esterna del fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica, la stessa è diventata una serra solare



a servizio dell'abitazione, al fine di avere un risparmio energetico, inoltre è presente anche una modesta vasca. La serra solare può essere regolarizzata attraverso una pratica edilizia completa di una relazione a firma di un ingegnere specialistico dove attraverso l'analisi del risparmio e guadagno energetico correlato, si dimostri che l'intervento realizzato garantisce i requisiti di risparmio energetico richiesti dal regolamento edilizio. Se tutto ciò non fosse possibile gli infissi a chiusura di detto spazio dovranno essere rimossi perché configurano un volume non regolarizzabile. Mentre l'installazione della vasca può essere considerata un elemento da giardino come area ludica che rientra tra le opere del glossario – edilizia libera.

Inoltre al piano terra l'abitazione risulta ampliata attraverso la tamponatura del portico d'ingresso, con la messa in opera di infissi, opera che poteva essere ricompresa nel progetto L.R. (Regione Lazio) n. 21/2009 art.3, in quanto rientrava nella superficie in ampliamento consentita.

Ad oggi detta opera configura un aumento di volume non regolarizzabile in quanto il piano casa regionale è scaduto. Tale regolarizzabile si potrà fare solo attraverso una pratica di accertamento di conformità (con la doppia conformità urbanistica), l'opera deve essere conforme alle vigenti norme urbanistiche sia al momento della realizzazione che ad oggi, presumibilmente non sarà possibile anche perché all'epoca invece di presentare il progetto con il Piano Casa, si sarebbe richiesto un Permesso di Costruire per ampliamento. Internamente ci sono anche dei modesti interventi per diversa distribuzione degli spazi regolarizzabili. La spesa totale a corpo, comprensiva delle spese tecniche per le pratiche edilizie e catastali, oneri e diritti da pagare al Comune, costo per lo smontaggio degli infissi dell'ampliamento, si aggirano intorno ad Euro 20.000,00 circa.

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

Non sussiste tale condizione.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

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



L'immobile è occupato dall'esecutato, dal coniuge comproprietaria e dai due figli minori.

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

Dalle risultanze non risulta alcun vincolo .

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

Alla data del pignoramento la parte eseguita era intestataria dell'immobile pervenuto con atto a Rogito notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] Racc. [REDACTED] del [REDACTED], registrato a Roma 7 Ufficio delle Entrate in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Serie 1/T, (All. E).

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

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

il bene è costituito da lotto unico.

16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie



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

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

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione;
- aspetto esterno dell'edificio;
- coefficiente di piano;
- consistenza dell'immobile;
- regolarità urbanistica e catastale;
- valore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari).

Inoltre per quanto attiene quest'ultimo punto ho consultato fonti autorevoli e specializzate sull'andamento di mercato immobiliare e in particolare;

- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre 2021, per quanto concerne le unità abitative con tipologia " Ville e Villini " prendendo come riferimento il valore massimo di mercato e cioè €.2.950,00/mq. vista la tipologia, considerando anche che ad oggi i dati confermano la lunga fase di contrazione dei prezzi, tuttavia, il sistema stenta ancora a smaltire lo **stock immobiliare invenduto**, da ulteriori informazioni sul mercato immobiliare i grafici indicano una tendenza al rialzo anche se modesta.



Nella specie, si ritiene di non effettuare delle detrazioni al valore ordinariamente trovato visto che le condizioni generali sono ottime e che pertanto il valore di stima non deve essere ridotto della relativa **quota di vetustà**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO

CONTEGGI DI STIMA

Viene utilizzata come base di calcolo, la consistenza metrica rilevata in sito, corrispondente a mq. 200.68 circa, la superficie (Snr) è di mq.28.70 circa, che considerata al 60% da una superficie di mq.17.22 circa, che sommata alla superficie utile da una superficie totale commerciale di mq. 208,59 circa.

Valore unità immobiliare Mq. 217,90 x 2.950,00 €/mq. = € 642.805,00

A DETRARRE ADEMPIMENTI DESCRITTI A PAG.8, A Corpo = €20.000,00

In c.t. = € 622.805,00

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nella frazione di [REDACTED] Comune di Fiumicino è di € 623.000,00 (Seicentoventitremila/00).

ALLEGATI :

- Allegato A – Verbale di sopralluogo
- Allegato B – Documenti di Regolarità Catastale
- Allegato C – Certificazione Notarile
- Allegato D – Visure Ipo-Catastali Conservatoria
- Allegato E – Atto di Provenienza
- Allegato F – Documentazione Fotografica



STUDIO TECNICO GEOMETRA [REDACTED]
[REDACTED] vt)
tel. 0 [REDACTED] - cell [REDACTED]
e.mail: [REDACTED].com- PEC: [REDACTED] pec.it
C.F. : C [REDACTED] - P.Iva [REDACTED]

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

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

Il C.T.U.

Geom. [REDACTED]

(documento originale sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art.24 del D.Lgs 82/05)

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ASSEVERAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geom. [REDACTED], nominato C.T.U. dal Tribunale di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva N. [REDACTED]/2020, deposita presso codesta cancelleria la presente relazione peritale e i vari allegati, con procedura telematica, firmati digitalmente.

Il C.T.U.

Geom. [REDACTED]

(documento originale sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art.24 del D.Lgs 82/05)



Esecuzione n. **2020** R.G.E. Tribunale di Civitavecchia

Verbale di accesso

Il giorno 14/7/2021 alle ore 15:20 il sottoscritto Custode Giudiziario si è recato, unitamente al CTU nominato Geom. **[REDACTED]** **[REDACTED]** presso l'immobile sito in Fiumicino in n. **[REDACTED]** per effettuare l'accesso.

Sono presenti i signori:

[REDACTED] identificato a mezzo C.I. n° **[REDACTED]**
[REDACTED] Com. Fiumicino in corso di validità
[REDACTED] identificato a mezzo C.I. n° **[REDACTED]**
[REDACTED] Com. Roma in corso di validità

Dopo la visita il Custode rileva quanto segue

Il debitore si è reso ampiamente disponibile per permettere allo scrivente e al CTU di svolgere le operazioni pendenti. L'immobile si presenta in perfetto stato di manutenzione. Il sig. **[REDACTED]** si rende disponibile a inoltre allo scrivente e al CTU la documentazione relativa all'immobile e alla storia urbanistica. Lo scrivente consegna copie conferme dell'ordinante di nomina al debitore e alle componenti. Il CTU si riserva di procedere con un eventuale e successivo accesso alla luce di quanto emergere dalla documentazione urbanistica.



Il debitore esecutato, reso edotto dei propri diritti e doveri comunica che
è in corso la trattativa per la risoluzione
bonaria della procedura. Comunica
inoltre la propria e-mail: [redacted]
[redacted]@gmail.com.

Verbale chiuso alle ore: 16:10

Il debitore esecutato
[redacted]

IL CTU

Geom. Claudi [redacted]

[redacted]

Il Custode Giudiziario

[redacted]

LA COMPROPRIETARIA
[redacted]



VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA (RM)
(Ufficio esecuzioni immobiliari)

Giudice : **Dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI**

Ruolo Generale: n. [redacted] 2020

Provvedimento

[redacted]

Contro

[redacted]

Il giorno 16 del mese di Novembre dell'anno 2021, alle ore 14.30 presso i luoghi oggetto del provvedimento sopracitato, sono presenti oltre al sottoscritto CTU, l'esecutato

[redacted]

Il sottoscritto CTU, come indicato nel verbale di primo accesso unitamente al Custode, alla luce della documentazione urbanistica è ritornato sui luoghi per espletare in modo definito le verifiche necessarie e fare una serie di fotografie sia interne che esterne dell'immobile.

Verbale chiuso alle ore : 15.00

Il debitore esecutato

[redacted]

La comproprietaria

[redacted]

Il CTU

(geom.

[redacted]



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2021

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice: M297)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: [REDACTED] Particella: [REDACTED] Sub.: [REDACTED]

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2		A/7	7	11,5 vani	Totale: 252 m ² Totale escluse aree scoperte**: 242 m ²	Euro 2.583,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80684.1/2019)
Indirizzo		[REDACTED]										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] 05/1987	[REDACTED]	[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/2

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione B - Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]

[REDACTED] : Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione prot. n. [redacted] del [redacted]
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumicino

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione: [redacted]
Foglio: [redacted]
Particella: [redacted]
Subalterno: [redacted]

Compilata da: [redacted]

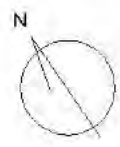
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

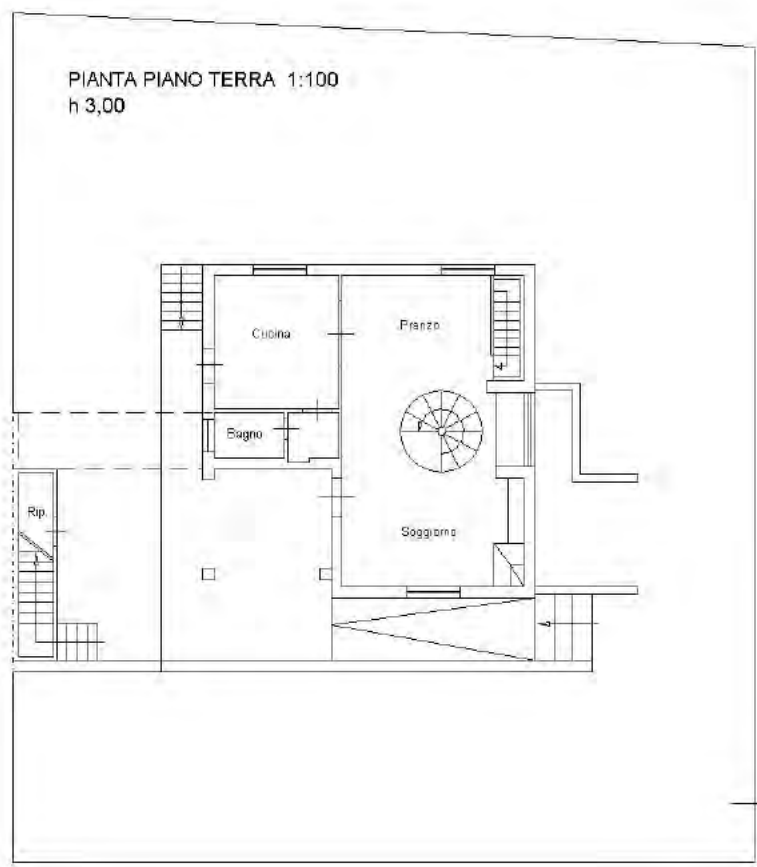
N. 9539

Scheda n. 1 Scala 1:200

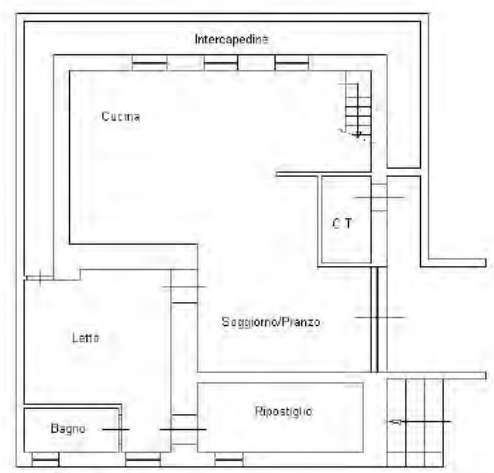
ABITAZIONE



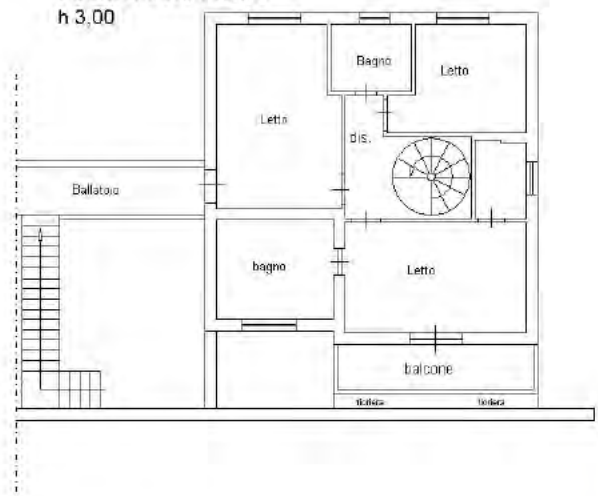
PIANTA PIANO TERRA 1:100
h 3,00



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
h 2,10



PIANTA PIANO PRIMO
h 3,00



Ultima planimetria in atti

Data: [redacted] - Richiedente: [redacted]

richiesto: A4(210x297)

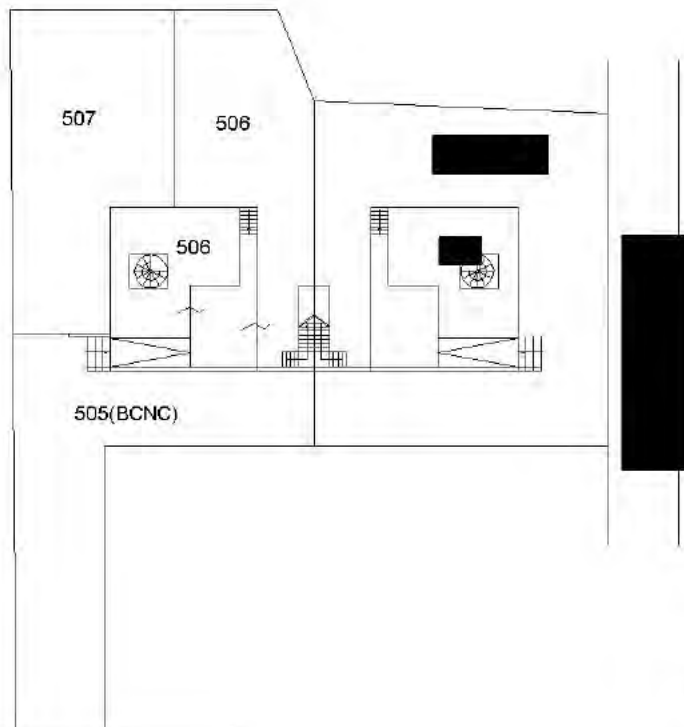
Catato dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2021 - Comune di FIUMICINO (M297) - < Foglio: [redacted] - Particella: [redacted] - Subalterno: [redacted]
Firmato DA: [redacted] AD: [redacted] DIS: [redacted] ma: [redacted] P: [redacted] S: [redacted] P: [redacted] A: [redacted] NG CA 3 Serial#: 36c8e52a250af8889e52ff4300b678e4

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	[redacted]
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Roma	N. [redacted]

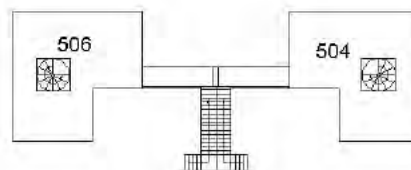
Comune di Fiumicino	Protocollo n. [redacted] del 13/05/2019
Sezione: Foglio: [redacted] Particella: [redacted]	Tipo Mappale n. [redacted] del [redacted]
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

PIANO TERRA

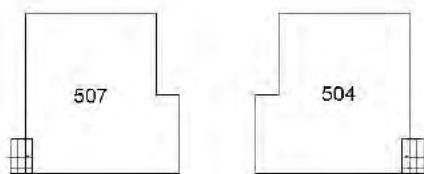


viale Castellammare

PIANO PRIMO



PIANO S1



nord



Ultima planimetria in atti

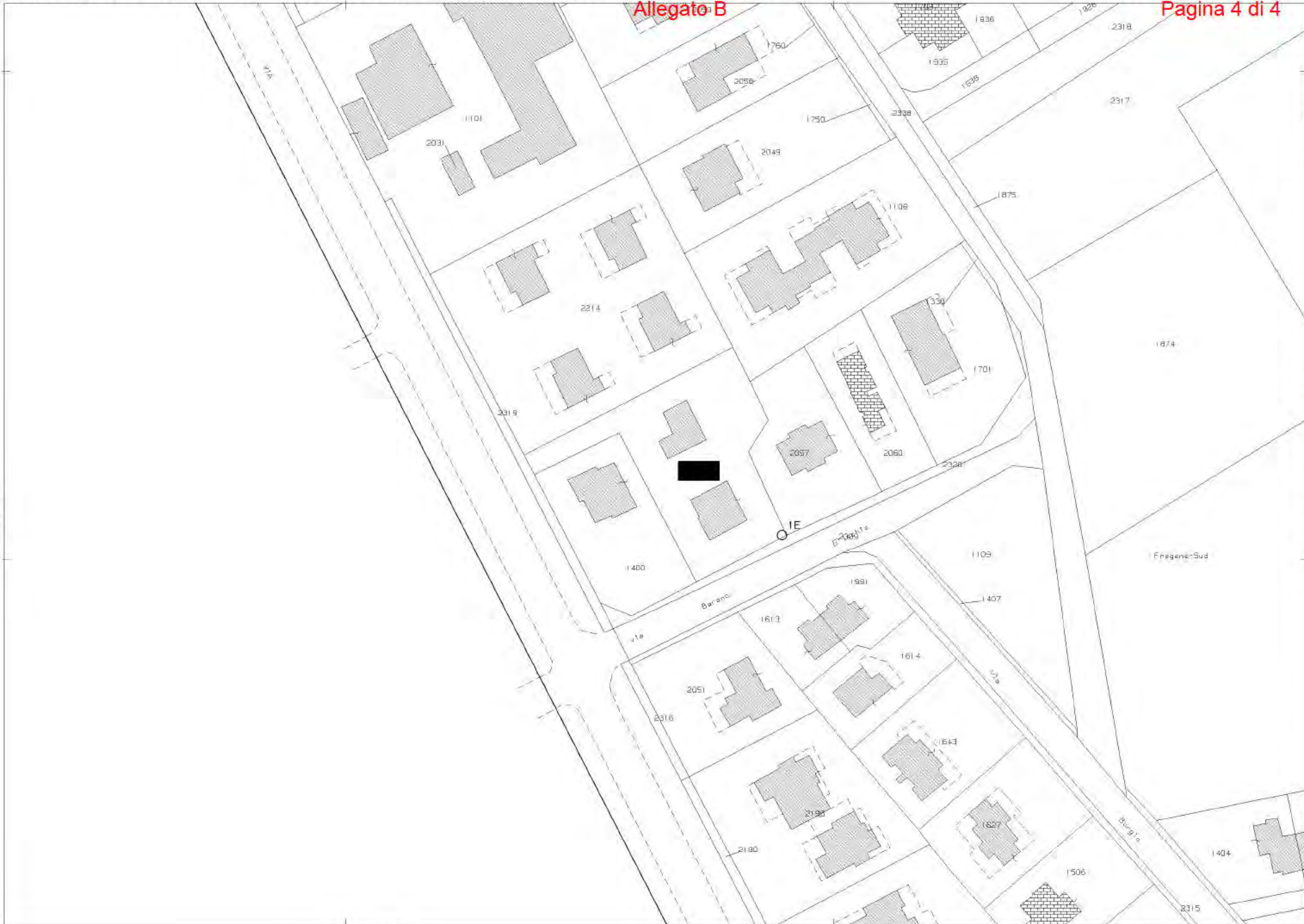
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di FIUMICINO (M297) - < Foglio [redacted] - Particella: [redacted] - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: CECCARELLI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36c8e52a250af8889e52ff4300b678e4



Allegato B

Pagina 4 di 4

N=9400



E=-20200

1 Particella: 1399

Comune: FIUMICINO/B
Fogli: All. E

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

5-Nov-2021 17:46:7
Prot. n. T349638/2021



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

[REDACTED]

Avv. Filippo [REDACTED]

NOTAIO

CERTIFICAZIONE NOTARILE IPO-CATASTALE

alla data del [REDACTED]

Immobili in oggetto:

- diritti di comproprietà pari alla metà dell'intero sulla porzione immobiliare sita

in Comune di Fiumicino (Rm),

- **località Fregene, Via Barano d'Ischia n. 3 (tre), e precisamente:**

- porzione di villino bifamiliare, sviluppatosi su tre livelli, seminterrato, terreno e primo, della consistenza catastale di vani 11,5 (undici virgola cinque), compresa la corte annessa di pertinenza esclusiva, confinante con: distacchi verso Via Barano D'Ischia, particelle 1400 e 2057 dello stesso foglio [REDACTED] del Catasto di Fiumicino, salvo altri.

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al **foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]** Via [REDACTED] piani S1-T-1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 7, vani 11,5, superficie catastale totale mq. 252, escluse aree scoperte mq. 242, rendita di Euro [REDACTED]

in ditta a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/2;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
per la proprietà di 1/2.

PROVENIENZA CATASTALE

Il subalterno [REDACTED] in oggetto risulta censito dal [REDACTED] con gli attuali dati catastali in forza di variazione del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] per ampliamento e attribuzione di corte esclusiva, n. [REDACTED] proveniente dai subalterni [REDACTED]

Il subalterno [REDACTED] proviene dall'originario subalterno 1, recuperato per preallineamento con variazione dell'8 luglio [REDACTED] protocollo: [REDACTED]

Il subalterno 2 era originariamente così censito: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 2, Via [REDACTED] piani T-1, interno 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. [REDACTED] escluse aree scoperte mq. 126, rendita di Euro [REDACTED]





STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

[Redacted]

di RAVELLO

Avv. [Redacted]

di RAVELLO

NOTAIO



In data 13 maggio 2019 detto subalterno [Redacted] è stato soppresso dando origine ai subalterno [Redacted]

Il subalterno [Redacted] deriva dai subalterni [Redacted] giusta variazione per fusione del [Redacted] novembre [Redacted] Via [Redacted] piano S1-T-1, z.c. 2, cat. A/7, classe 7, cons. vani 11,5, sup. tot. mq. 238, R.C. [Redacted]

La corte di pertinenza esclusiva all'appartamento sopra descritto era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio [Redacted] particella [Redacted] subalterno [Redacted] senza rendita, ed è stata fusa con il subalterno [Redacted] dando origine all'attuale subalterno [Redacted]

SPECCHIO DELLA PROVENIENZA VENTENNALE

*** 1 ***

DA:

- [Redacted] nato a Roma il [Redacted] codice fiscale [Redacted] titolare dei diritti di comproprietà pari ai 7/18 (sette diciottesimi) dell'intero;
- [Redacted] nato a Roma il [Redacted] codice fiscale [Redacted] titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo) dell'intero;
- [Redacted] nato a Roma il [Redacted] codice fiscale [Redacted] titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo) dell'intero;
- [Redacted] nata a Roma [Redacted] codice fiscale [Redacted] titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo) dell'intero;
- [Redacted] nato a Roma il [Redacted] codice fiscale [Redacted] titolare dei diritti di comproprietà pari ai 7/18 (sette diciottesimi) dell'intero;
- [Redacted] nato a Roma il [Redacted] codice fiscale [Redacted] titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/18 (un diciottesimo) dell'intero;

A:

- [Redacted] nato a Roma [Redacted] Codice Fiscale: [Redacted] per la proprietà di 1/2;
- [Redacted] nata a Roma [Redacted] Codice Fiscale [Redacted] per la proprietà di 1/2;

PER: atto di compravendita a rogito del Notaio [Redacted] (Rm) in data [Redacted] Repertorio n. [Redacted]

DA:
- Cl
16 ;
dell'
sost
Pac
201
RAI
A:
- R
H5
del
- R
RM
de
- R
niq
- F
niq
- I
H:
de
-
H
d
P
T
ri
fi



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

[REDACTED]

[REDACTED]

NOTAIO

TRASCRIZIONE: a Roma 2 il giorno 23 gennaio [REDACTED] di formalità.

*** 2 ***

DA:

[REDACTED] nata a Subiaco (Rm) il [REDACTED], deceduta a Tivoli (Rm) il [REDACTED], per i diritti di comproprietà pari ai 24/36 (ventiquattro trentaseiesimi) dell'intero, con la precisazione che la de cuius è deceduta dopo aver disposto delle sue sostanze con testamento olografo del 30 agosto 2007 pubblicato con verbale a rogito Notaio [REDACTED] del 4 agosto 2014 rep. [REDACTED] registrato a Roma 4 il 6 agosto 2014 al n. 47.844 [REDACTED], lasciando ai nipoti ex figlio [REDACTED] Alessandra, la quota disponibile di quanto in oggetto;

A:

[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] figlio della de cuius, per i diritti di comproprietà pari ad 8/36 (otto trentaseiesimi) dell'intero;

[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] figlio della de cuius, codice fiscale [REDACTED] per i diritti di comproprietà pari ai 8/36 (otto trentaseiesimi) dell'intero;

[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nipote della de cuius, per i diritti di comproprietà pari a 2/36 (due trentaseiesimi) dell'intero;

[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nipote della de cuius, per i diritti di comproprietà pari a 2/36 (due trentaseiesimi) dell'intero;

[REDACTED] nata a Roma [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nipote della de cuius, per i diritti di comproprietà pari a 2/36 (due trentaseiesimi) dell'intero;

[REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nipote della de cuius, per i diritti di comproprietà pari a 2/36 (due trentaseiesimi) dell'intero;

PER: Denuncia di successione n. [REDACTED] registrata a Roma 6 [REDACTED]

TRASCRIZIONE: a Roma [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità; si precisa inoltre che risulta trascritta l'accettazione tacita a Roma [REDACTED] al numero [REDACTED] di formalità;





STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

Avv. Filippo [REDACTED]

NOTAIO

*** 3 ***

DA:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto ab intestato a [REDACTED] titolare dei diritti di comproprietà pari ai 18/36 (diciotto trentaseiesimi) dell'intero;

A:

- [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] figlio del de cuius, per i diritti di comproprietà pari ai 6/36 (sei trentaseiesimi) dell'intero;

- [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] figlio del de cuius, codice fiscale [REDACTED] per i diritti di comproprietà pari ai 6/36 (sei trentaseiesimi) dell'intero;

- [REDACTED] nata a Subiaco (Rm) [REDACTED] coniuge del de cuius, per i diritti di comproprietà pari ai 6/36 (sei trentaseiesimi) dell'intero;

PER: denuncia di successione [REDACTED] registrata a Roma il 16 il dicembre [REDACTED] non trascritta;

TRASCRIZIONE: risulta trascritta l'accettazione tacita a Roma 2 il [REDACTED] al numero [REDACTED] di formalità;

*** 4 ***

DA:

- [REDACTED], con sede in Roma, [REDACTED] piena proprietaria;

A:

- [REDACTED] erroneamente indicato nella nota di trascrizione come [REDACTED] nato a Campofilone (AP) [REDACTED] per i diritti di comproprietà pari ai 18/36 (diciotto trentaseiesimi) dell'intero; e

[REDACTED], nata a Subiaco (Rm) il [REDACTED], per i diritti di comproprietà pari ai 18/36 (diciotto trentaseiesimi) dell'intero;

PER: atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma in data 16 febbraio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] avente ad oggetto il terreno su cui è stato edificato quanto in oggetto, sito in Roma, località [REDACTED] in lottizzazione autorizzata;

TRASCRIZIONE: a Roma [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

[Redacted]

Avv. Filippo [Redacted]

NOTAIO

Si precisa al riguardo che:

a) risulta trascritto a Roma 1 in data [Redacted] al n. [Redacted] di formalità, un atto d'obbligo a favore del Comune di Roma ed a carico dei Signori [Redacted] Eugenio e [Redacted] [Redacted] relativamente alla costruzione di quanto in oggetto;

b) risulta la trascrizione in rettifica formalità n. [Redacted] di formalità in data [Redacted] a Roma 2 ora competente, per correggere il nome del Signor [Redacted], erroneamente indicato come [Redacted]

*** 5 ***

DA:

[Redacted], con sede in Roma, [Redacted], piena proprietaria;

A:

- [Redacted] nato a Campofilone (AP) [Redacted], per i diritti di comproprietà pari ai 18/36 (diciotto trentaseiesimi) dell'intero;

- [Redacted] nata a Subiaco (Rm) il [Redacted] per i diritti di comproprietà pari ai 18/36 (diciotto trentaseiesimi) dell'intero;

PER: atto di compravendita a rogito del Notaio [Redacted] in data 1° aprile [Redacted] avente ad oggetto una striscia di terreno di mq. 72 circa, censita in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio [Redacted] particella [Redacted] parte, che assumerà il numero [Redacted] definitivo;

TRASCRIZIONE: a Roma [Redacted] aprile [Redacted] al n. [Redacted] di formalità.

*** 6 ***

DA:

[Redacted] nato a [Redacted] (Ch) [Redacted] pieno proprietario;

A:

[Redacted] nato a [Redacted], per i diritti di comproprietà pari ai 18/36 (diciotto trentaseiesimi) dell'intero; e

[Redacted], erroneamente indicata come nata a [Redacted] (Rm) [Redacted] per i diritti di comproprietà pari ai 18/36 (diciotto trentaseiesimi) dell'intero;





STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

NOTAIO

PER: atto di compravendita a rogito del Notaio Sandro [REDACTED] data 7 aprile [REDACTED] Repertorio [REDACTED] avente ad oggetto una piccola porzione di terreno di mq. 74 circa, censita in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] derivante dalla particella frazionata [REDACTED]

TRASCRIZIONE: a Roma [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.

Si precisa che risulta trascritta a Roma 2 ora competente in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità, in forza di atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma in [REDACTED] settembre [REDACTED] Repertorio [REDACTED] la rettifica relativamente alla data di nascita della Signora [REDACTED] Laura erroneamente indicata come [REDACTED] anziché come [REDACTED]

CERTIFICAZIONE

Il sottoscritto Avv. Filippo [REDACTED], Notaio in Roma, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, consultati i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Roma e della competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, assumendone la piena responsabilità,

certifica

che i beni sopra indicati risultano di proprietà dei Signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
per la piena proprietà della metà dell'intero; e

- [REDACTED] nata a Roma [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
per la piena proprietà della metà dell'intero;

e che a tutto il **24 FEBBRAIO 2020** risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli risultanti da detti documenti e registri e precisamente:

1) in data [REDACTED] di formalità: ipoteca volontaria di Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) a favore della banca INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, a garanzia di mutuo di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), concesso con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Fiumicino (Rm) in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] gravante sulla porzione immobiliare in oggetto censita in Catasto Terreni di Fiumicino (Rm) al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] senza l'indicazione del subalterno [REDACTED] facente riferimento alla corte;

2) in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità: ipoteca giudiziale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] mese



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

[Redacted]

[Redacted]

NOTAIO

1990, a carico del Signor [Redacted] sopra generalizzato, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto censita in Catasto Terreni di Fiumicino (Rm) al fog [Redacted] particella [Redacted], subalterni [Redacted] e [Redacted] forza di provvedimento del Tribunale di Civitavecchia (Rm) in data [Redacted] a garanzia di un capitale di Euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero);

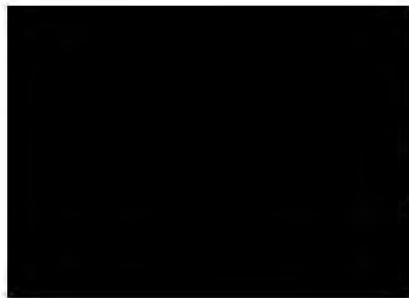
- si precisa al riguardo che i subalterno [Redacted] [Redacted] oggetto di ipoteca giudiziale alla data di iscrizione della medesima, (5 dicembre 2019), erano già stati soppressi a far data dal 13

[Redacted] in atti da [Redacted] ed avevano dato origine all'attuale subalterno [Redacted]

3) in data [Redacted] al n. [Redacted] di formalità: pignoramento del Tribunale di Civitavecchia de [Redacted] 8, a favore di [Redacted]

[Redacted], con sede in Roma, sulla quota pari ad 1/2 (un mezzo) di spettanza di [Redacted]

Viale G. [Redacted] (ventiquattro [Redacted] (duemilaventi).



Ispezione telematica

n. [redacted]
[redacted] 18:36
Richiedente [redacted] Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione UTC: 2017-01-23T12:19:43.091062+01:00

Registro generale n. [redacted]

Presentazione n. [redacted] del [redacted]

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data [redacted]
Sede FIUMICINO (RM)
Codice fiscale [redacted] RSS GLC 58P12 H501 W

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 6

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio [redacted]
Indirizzo [redacted] Consistenza 11,5 vani
Piano S111 N. civico 3

Immobile n. 2
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio [redacted] Particella [redacted] Subalterno [redacted]
Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -



Ispezione telematica

n. [REDACTED]

18:36

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2017-01-23T12:19:43.091062+01:00

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED]

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] 1987

a ROMA (RM)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 7/18 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/18

Soggetto n. 3 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/18

Soggetto n. 4 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nome A [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 1/18

Soggetto n. 5 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

a ROMA (RM)



Ispezione telematica

n. [REDACTED]

18:36

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2017-01-23T12:19:43.091062+01:00

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione n. [REDACTED] de [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 7/18 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 6 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il 01 [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/18

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Ispezione telematica

n. [REDACTED]
Inizio ispezione 1 /2021 08:18:36
Richiedente [REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2017-01-23T12:21:11.644721+01:00

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione [REDACTED] del 2 [REDACTED]

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 19/01/2017
Notaio [REDACTED]
Sede FIUMICINO (RM)

Numero di repertorio [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 300.000,00 Tasso interesse annuo 4,1% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 600.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 35 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana -

Foglio [REDACTED]

Particella [REDACTED]

vani [REDACTED]

Indirizzo
Piano

S111

N. civico [REDACTED]



Ispezione telematica

n. [REDACTED]
Inizio ispezione 1 [REDACTED] /2021 08:18:36
Richiedente [REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2017-01-23T12:21:11.644721+01:00

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione [REDACTED] del 2 [REDACTED]

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede TORINO (TO)

Codice fiscale [REDACTED]

Per la quota di 1/1

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

[REDACTED] A (RM)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a ROMA (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

[REDACTED] A. CON SEDE LEGALE IN PIAZZA [REDACTED] 156 - 10121 TORINO E SEDE SECONDARIA IN MILANO, VIA [REDACTED] CAPITALE SOCIALE (INTERAMENTE VERSATO) DI EURO 8.731.984.115,92, CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE - UFFICIO DI TORINO N. [REDACTED], PARTITA IVA N. [REDACTED], ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI E AL FONDO NAZIONALE DI GARANZIA, ISCRITTA ALL'ALBO BANCHE AL N. 5361 E CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO [REDACTED] "ISCRITTO ALL'ALBO [REDACTED] - HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA SUA SEDE. IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTI. 38 E SEGG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 35 MEDIANTE MENSILITA' COMPREDENTI CAPITALI ED INTERESSI. TI TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,10 A. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI IN BASE AI GIORNI DELL'ANNO COMMERCIALE E CON DIVISORE FISSO 36.000. AL FINE DI AGEVOLARE LA PARTE MUTUATARIA LA BANCA ATTRIBUISCE ALLA STESSA LE FACOLTA' DI: A) POSTICIPARE LE RATE DEL MUTUO, SOSPENDENDO IL PAGAMENTO DELLE STESSE, PER



Ispezione telematica

n. [REDACTED]

Inizio ispezione 1 /2021 08:18:36

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2017-01-23T12:21:11.644721+01:00

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione [REDACTED] del 2 [REDACTED]

UN MASSIMO COMPLESSIVO DI TRE VOLTE, CIASCUNA PER SEI RATE CONSECUTIVE ED INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DEI SOGGETTI CHE COSTITUISCONO LA PARTE MUTUATARIA, AL RICORRERE DI TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI: - TRASCORSI 24 MESI DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO; - PRESENTAZIONE DI RICHIESTA SCRITTA DI SOSPENSIONE, SOTTOSCRITTA DA CIASCUN MUTUATARIO, ALLA FILIALE DELLA BANCA CHE HA EROGATO IL MUTUO, ENTRO DIECI GIORNI DI CALENDARIO PRECEDENTI LA SCADENZA DELLA RATA DA CUI SI INTENDE FAR DECORRERE LA SOSPENSIONE; - IN PRESENZA DI PAGAMENTI DELLE RATE DEL MUTUO REGOLARI, SENZA ARRETRATI; - AVVENUTO PAGAMENTO DI NUMERO SEI RATE DI MUTUO TRA UNA RICHIESTA DI SOSPENSIONE E L'ALTRA. NEL PERIODO DI SOSPENSIONE SUL DEBITO RESIDUO MATURERANNO INTERESSI CALCOLATI AL TASSO INDICATO IN CONTRATTO ALL'ART. 4 COMMA I E CON LE MODALITA' PREVISTE IN DETTO ARTICOLO. TRASCORSO TALE PERIODO DI SOSPENSIONE, IL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO DOVRA' RIPRENDERE A PARTIRE DALLA RATA SOSPESA SENZA CHE LA BANCA SIA TENUTA AD EFFETTUARE ALCUNA RICHIESTA A TALE RIGUARDO. DI CONSEGUENZA LA DURATA DEL MUTUO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE PROROGATA DI UN NUMERO PARI ALLE RATE SOSPESSE. SONO FATTE COMUNQUE SALVE LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 2, COMMI DA 476 A 480, DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N. 244. B) RICHIEDERE PER ISCRITTO, LA PROROGA O LA RIDUZIONE DELLA DURATA DEL MUTUO FINO AD UN MASSIMO DI ANNI 5. TALE FACOLTA' SARA' FORMALIZZATA ATTRAVERSO LA STIPULA DI UN APPOSITO ATTO AGGIUNTIVO AL RICORRERE DI TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI: - SOLO PER UNA VOLTA NEL CORSO DELLA DURATA DEL MUTUO; - TRASCORSI 24 MESI DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO; - IN PRESENZA DI PAGAMENTI DELLE RATE DEL MUTUO REGOLARI, SENZA ARRETRATI; - NON IN VIGENZA DI UN PERIODO DI "SOSPENSIONE" DELLE RATE DI CUI AL SUB. A); - INOLTRE, SOLO PER I CASI DI RICHIESTA DI PROROGA: (I) CHE LA DURATA COMPLESSIVA DEL MUTUO NON SUPERI I 40 ANNI (41 ANNI E 6 MESI IN CASI DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE DI SOSPENSIONE RATE) E (II) CHE ALLA NUOVA SCADENZA DEL MUTUO L'ETA' DELLA PARTE MUTUATARIA (OVVERO DEL PIU' ANZIANO, IN CASO DI COINTESTAZIONE), NON SUPERI I 75 ANNI (OVVERO 76 ANNI E 6 MESI IN CASO DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE DI SOSPENSIONE RATE).



Ispezione telematican. [REDACTED]
Inizio ispezione 1 [REDACTED] 08:18:36
Tassa versata € 3,60

Richiedente [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione n. 7 del [REDACTED]

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data [REDACTED]
[REDACTED] (RM)*Dati relativi alla convenzione*Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO*Altri dati*

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

Richiedente [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -**Sezione C - Soggetti***A favore*Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede ROMA (RM)

Ispezione telematica

n. [REDACTED]

Inizio ispezione 1 08:18:36

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione n. 7 del [REDACTED]

Codice fiscale 14 [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome S [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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



Ispezione telematica

Richiedente [REDACTED]

Inizio ispezione [REDACTED] 21 08:18:36

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione n. 7 del [REDACTED]

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

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data [REDACTED]

Sede TRIBUNALE CIVILE

ROMA (RM)

Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Richiedente GP SERVIZI LEGALI X CONTO R [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio [REDACTED]

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI

Indirizzo VIA [REDACTED]

Particella 1 [REDACTED]

Consistenza 11,5 vani

Subalterno [REDACTED]

N. civico [REDACTED]



Ispezione telematica

Richiedente [REDACTED]

Inizio ispezione [REDACTED] 21 08:18:36

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. [REDACTED]

Presentazione n. 7 del [REDACTED]

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

[REDACTED] a ROMA (RM) [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

[REDACTED] 1946 a ROMA (RM) [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

[REDACTED] a ROMA (RM) [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome C [REDACTED]

Nato il 04/11/1985 a ROMA (RM) Nome [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO AD ISTANZA DEI SIGGRI [REDACTED] N. ROMA IL [REDACTED] [REDACTED] N. ROMA IL 1 [REDACTED], RAPPRESENTATI E DIFESI DALL'AVV. GEMMA SURACE E D'ELETTIVAMENTE DOMICILIATI PRESSO IL SUO STUDIO IN ROMA [REDACTED] NEI CONFRONTI DEI SIGG [REDACTED] E [REDACTED] FINO ALLA CONCOCRENZA DI EURO 90.000 ,00, GRAVANTE SULLA PORZIONE DI PROPRIETA' AL 100% DEI SIGG.RI [REDACTED] E GUALDIERI SANDRO IN FIUMICINO [REDACTED] D [REDACTED] PERTINENZE, ACCESSIONI E DIRITTI CONDOMINIALI.



STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

Roma: Piazza
Fiumicino: Via



Repertorio n. [redacted]

Raccolta n. [redacted]

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemiladiciassette, il giorno [redacted] se d [redacted], Località Fregene, Via Maiori n. 4, nei locali della Banca IntesaSanPaolo.

Registrato a Roma 7

il [redacted]

al n. [redacted]

serie 1/T

Avanti me Avv. [redacted] taio in [redacted] scritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti i Signori:

Per una parte:

- [redacted] nato a Roma il [redacted] residente a Fiumicino (RM), Via [redacted] codice fiscale [redacted] il quale dichiara di essere separato legalmente e di intervenire al presente atto, oltre che in proprio, anche in qualità di procuratore speciale dei signori:

presso la conservatoria RR.II. di

in data

R.G.N.

R.P.N.

- [redacted] nato a Roma il [redacted] residente a Roma, [redacted] codice fiscale [redacted] 80M22 H501J, celibe; giusta procura speciale autenticata nella firma dal Notaio [redacted]

il [redacted] che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- [redacted] nato a Roma il [redacted], residente a Fiumicino (RM), [redacted], codice fiscale [redacted] giusta procura speciale autenticata nella firma dall'Assistente Amministrativo della Sede del Consolato d'Italia in [redacted]

[redacted] rep. n. [redacted], in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

- [redacted] nata a Roma [redacted] 6, residente a Fiumicino (RM), [redacted], codice fiscale [redacted] nubile; giusta procura speciale autenticata nella firma dal Notaio Salvatore [redacted] di Roma il 12 gennaio [redacted] che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C";

- [redacted], nato a Roma il [redacted], residente a Fiumicino (RM), [redacted] codice fiscale [redacted], il quale dichiara di essere separato legalmente;

- [redacted], nato a Roma [redacted] residente a Roma, [redacted], codice fiscale [redacted] il quale dichiara di essere celibe.

Per l'altra parte:

- [redacted] o, nato [redacted], residente a Fiumicino (RM), [redacted] codice fiscale [redacted] il quale dichiara di



essere celibe;

- [redacted], nata a Roma il [redacted] [redacted] residen-
te a Roma, [redacted] codice fiscale

[redacted] la quale dichiara di essere nubile.
I Componenti, noti tra loro come dichiarano, della cui
identità personale, io Notaio sono certo, nel nome ed
in proprio come sopra specificato, convengono e stipula-
no quanto segue:

Art. 1

I signori [redacted], per i di-
ritti di comproprietà indivisa pari ai 7/18 (sette di-
ciottesimi) ciascuno e i signori [redacted]

[redacted] quest'ulti-
mi come sopra rappresentati, per i diritti di compro-
rietà indivisa pari ai 1/18 (un diciottesimo) ciascu-
no, tutti solidalmente tra loro per l'intero, con tutti
gli obblighi di legge, vendono ai Signori [redacted]

[redacted] che, in comune tra di loro e in par-
ti uguali pro - indiviso, accettano ed acquistano, la
piena proprietà della seguente porzione immobiliare sit-
ta nel Comune di Fiumicino (RM), Località Fregene, Via
[redacted], e precisamente:

- porzione di villino bifamiliare, sviluppantesi sui
piani seminterrato, terreno e primo, della consistenza
catastale di vani 11,5 (undici virgola cinque); con an-
nessa corte di pertinenza esclusiva confinante il subal-
terno 501, con distacchi su Via [redacted] con le
particelle [redacted] alvi altri e/o diversi confini.
Detta porzione immobiliare è censita al Catasto Fabbric-
cati del Comune di Fiumicino al foglio [redacted] particella
1399, subalterno [redacted] ex subalterni 4 e 5 giusta varia-
zione per fusione del 3 novembre 2016 prot. n.
[redacted] piano S1-T-1,
z.c. 2, cat. A/7, classe 7, cons. vani 11,5, sup. tot.
mq. 238, R.C. Euro [redacted]

La corte di pertinenza esclusiva all'appartamento sopra
descritto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di
Fiumicino al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno
[redacted] senza rendita.

Per l'esatta identificazione del bene, si fa espresso
riferimento alle risultanze della planimetria catastale
di cui io Notaio ho verificato l'esistenza in Catasto e
la riferibilità all'unità immobiliare così come indivi-
duata nell'atto.

Detta planimetria si allega al presente atto sotto la
lettera "D", debitamente sottoscritta dai Componenti e
da me Notaio.

La parte venditrice, in proprio e come sopra rappresen-
tata dichiara, e la parte acquirente ne prende atto che

i dati catastali sopra riportati e la planimetria depositata in catasto sono perfettamente conformi all'attuale stato di fatto della porzione immobiliare compravenduta ed altresì che, come da accertamento da me Notaio eseguito, l'immobile in oggetto in Catasto è correttamente intestato alla parte venditrice, mentre nei registri immobiliari risulta intestato come segue:

* correttamente intestato ai signori [REDACTED] e [REDACTED], per una quota di comproprietà indivisa pari ai 3/18 (tre diciottesimi) ciascuno;

* per la restante quota di comproprietà indivisa pari ai 12/18 (dodici diciottesimi) non risulta la trascrizione a favore dei Signor [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di eredi della defunta Signora [REDACTED] a tale riguardo prima della trascrizione del presente atto di compravendita io Notaio provvederò alla trascrizione dell'accettazione tacita della eredità indicata.

Art. 2

La parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti e/o dalla formazione e/o uso di atti e documenti falsi, dichiara ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato con Decreto legislativo 27 dicembre 2002 n. 301:

a) che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Roma in d. [REDACTED]

b) che per ulteriori lavori realizzati nella porzione immobiliare in oggetto, nella sua originaria consistenza, in assenza delle prescritte autorizzazioni, è stata rilasciata dal Comune di Fiumicino (RM) in [REDACTED]

[REDACTED] a in sanatoria n. [REDACTED]

c) che per la fusione dei due appartamenti (gli originali subalterni [REDACTED] in un unico appartamento (l'attuale subalterno [REDACTED] e diversa distribuzione di spazi interni, sono stati presentati al Comune di Fiumicino Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata [REDACTED] in data [REDACTED] e Certificato di Collaudo Finale in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED]

d) che sulla porzione immobiliare in oggetto non sono state eseguite altre opere soggette a sanatoria ai sensi della citata Legge 47/85 e successive modificazioni

Fiumicino

e che per la stessa non è stato irrogato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta legge.

La parte venditrice, in proprio e nel nome come sopra specificato, dichiara e la parte acquirente ne prende atto che l'appartamento in oggetto è ad oggi sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità; a tal proposito la parte acquirente medesima dichiara che provvederà essa stessa a presentare relativa richiesta e ad ottenere il relativo certificato, a sue cure e spese, esonerando la parte venditrice da ogni onere e responsabilità al riguardo.

Art. 3

La parte venditrice, in proprio e nel nome come sopra specificato, dichiara che gli impianti esistenti nell'appartamento sopra descritto e posti a servizio dello stesso sono conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, all'epoca della loro installazione. La parte acquirente ne prende atto dichiarando di essere consapevole di dover provvedere essa direttamente, ove necessario e per quanto di sua competenza, alla messa a norma degli impianti stessi.

I Componenti, da me notaio debitamente informati e resi edotti degli obblighi di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dalla Legge 3 agosto 2013 n. 90, in materia di prestazione energetica, espressamente dichiarano che la parte acquirente ha ricevuto dalla parte venditrice tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici ed in particolare ha ricevuto, prima d'ora, l'attestato di prestazione energetica dalla parte venditrice stessa (Classe E) predisposto in data 4 gennaio 2017 dal [REDACTED]

[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al numero [REDACTED] ed inviato alla Regione Lazio in data 9 gennaio 2017 a mezzo posta certificata, identificativo messaggio:

o-pec. [REDACTED]@pec.aruba.it; attestato che si allega al presente atto sotto la lettera "E", debitamente sottoscritto dai Componenti e da me Notaio, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai Componenti.

La parte venditrice, in proprio e nel nome come sopra specificato, dichiara, relativamente a detto attestato, che non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla sua validità in relazione a quanto prescritto dall'art. 6 comma 5° del D.Lgs. n. 192/2005.

Art. 4

La porzione immobiliare sopra descritta viene venduta e, rispettivamente, acquistata a corpo; con tutti i di-

ritti e le servitù attive e passive inerenti, pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni; con quanto in essa esiste che sia o possa essere ritenuto immobile a norma di legge, nulla escluso o eccettuato; nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e così come alla parte venditrice pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

* ai signori [redacted] e [redacted], per una quota di comproprietà indivisa pari ai 3/18 (tre diciottesimi) ciascuno in virtù di successione mortis causa al signor [redacted] nato a [redacted] (AP) il [redacted] deceduto, senza aver lasciato disposizioni testamentarie a Roma [redacted] (Den. Succ. [redacted] registrata a Roma il 16 il dicembre 1997 - accettazione tacita trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di R [redacted] numero [redacted] ità), lasciando quali eredi legittimi il coniuge, [redacted] nata a Subiaco [redacted]

[redacted] come sopra generalizzati;

* i signori [redacted] e [redacted] per una quota di comproprietà indivisa pari ai 4/18 (quattro diciottesimi) ciascuno e i signori [redacted]

[redacted] per una quota di comproprietà indivisa pari a 1/18 (un diciottesimo) ciascuno, in virtù di successione mortis causa alla signora [redacted] deceduta a Tivoli [redacted] la quale aveva disposto delle proprie sostanze con testamento olografo del [redacted]

[redacted] rogito Notaio Paola Acquastrato a Roma [redacted] serie 1/T, lasciando ai nipoti ex filii [redacted]

[redacted] la quota disponibile di quanto in oggetto. (Den. [redacted])

[redacted] Ufficio Roma del [redacted]

Art. 5

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti, di pieno e comune accordo tra loro, pattuito in complessivi Euro 320.000,00 (trecentoventimila).

Le parti, consapevoli delle sanzioni penali richiamate all'articolo 76 del D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni mendaci, anche ai sensi di quanto disposto dagli articoli 46, 47 e 48 del citato D.P.R. 445/2000 dichiarano:

A) di aver regolato il prezzo di cui sopra come segue:

1) quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila) sono stati già versati dalla parte acquirente alla parte venditrice nelle seguenti modalità:

* Euro 5.000,00 (cinquemila) mediante bonifico [redacted]

ferimento n. [REDACTED] l. 19 [REDACTED] di pari importo; [REDACTED]

* Euro 15.000,00 (quindicimila) mediante assegno non trasferibile n. [REDACTED] 10 emesso in data [REDACTED] sto 2016 e tratto sul c/c in essere presso ING DIRECT, di pari importo;

2) quanto ad Euro 300.000,00 (trecentomila) vengono versati a saldo dalla parte acquirente con l'utilizzazione del netto ricavato di un mutuo, che essa parte acquirente contrarrà in data odierna con la Banca "[REDACTED]

[REDACTED] e seguenti modalità:

- Euro 52.437,13 (cinquantaduemilaquattrocentotrentasette e tredici centesimi) direttamente in favore della [REDACTED] ad estinzione totale del mutuo ipotecario meglio indicato al successivo articolo 6 del presente atto, mediante bonifico bancario IBAN: [REDACTED]

- Euro 70.291,07 (settantamila duecentonovantuno e zero sette centesimi) direttamente in favore di [REDACTED]

[REDACTED] ad estinzione totale del debito meglio indicato al successivo articolo 6 del presente atto mediante assegno circolare, già emesso dalla Banca Intesa San Paolo, non trasferibile, [REDACTED]

- Euro 177.271,80 (centosettantasettemila duecentosettantuno e ottanta centesimi) direttamente in favore della parte venditrice mediante bonifico bancario da effettuarsi sul C/C bancario in essere presso Banca Intesa SanPaolo, [REDACTED]

Essendo stato regolato con le suindicate modalità il pagamento dell'intero prezzo pattuito, la parte venditrice ne rilascia ampia e definitiva quietanza a saldo da valere al momento dell'effettivo incasso della parte di prezzo pagata con il mutuo suindicato.

Il decorso di tre mesi da oggi senza che sia stata trascritta citazione per risoluzione ed inadempimento del contratto, a favore della parte venditrice ed a carico della parte acquirente, unitamente alla documentazione bancaria attestante il pagamento del prezzo, costituirà anche nei confronti dei terzi la prova dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo di vendita, senza bisogno di altri ulteriori atti anche di quietanza.

B) che, per la conclusione della presente compravendita, non si sono avvalse dell'attività di mediazione immobiliare.

Le parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 comma 4 e 5 del D.P.R. 131/1986 e non dal corrispettivo pattuito. A tal fine il valore fi-

scale dell'immobile in oggetto è determinato in Euro 298.500,00 (duecentonovantottomilacinquecento).

Art. 6

La parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto in oggetto nonché la libertà di esso da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, da diritti di terzi, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, volendo in caso contrario essere tenuta a rispondere per l'evizione e per gli eventuali danni, a norma di legge, ad eccezione delle seguenti formalità:

* ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il [REDACTED] al numero [REDACTED] di formalità, per l'importo di Euro 220.000,00 (duecentoventimila) a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca di Credito Cooperativo, per la durata di anni 15 (quindici) e dell'importo di originari Euro 110.000,00 (centodiecimila) ai signor [REDACTED], [REDACTED]

Giovanni e [REDACTED] con atto a rogito Notaio Giovanni Berionne di Roma del [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sul fabbricato nella sua originaria consistenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subaltern [REDACTED]; in relazione a detta formalità si precisa che il debito residuo verrà interamente estinto con parte del ricavato della presente compravendita, come meglio precisato al precedente articolo 5 e la cancellazione dell'ipoteca avverrà a cura della Banca creditrice nei modi e nei tempi previsti dal Decreto Legge 31 gennaio 2007 numero 7 così come convertito nella Legge 2 aprile 2007 numero 40;

* ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il [REDACTED] al numero [REDACTED] di formalità per l'importo di Euro 107.022,00 (centosettemilaventidue) a [REDACTED] - AGENTE RISCOS-

[REDACTED] contro R [REDACTED] e gravante sulla quota di comproprietà indivisa pari a 1/6 del fabbricato nella sua originaria consistenza censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterni 1, 2, 3, 4 e 5; in relazione a detta formalità si precisa che il debito residuo verrà interamente estinto con parte del ricavato della presente compravendita, come meglio precisato al precedente articolo 5 e la cancellazione dell'ipoteca avverrà a cura della Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a.

La parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, si obbliga comunque a tenere la parte acquirente indenne da ogni e qualsiasi onere, obbligo, pagamento, responsabilità o danno al riguardo.

Garantisce inoltre di aver provveduto e di essere al

corrente con il pagamento delle imposte, tasse ed oneri anche condominiali relativi a spese sia ordinarie che straordinarie, comunque riferentisi, direttamente o indirettamente, alla porzione immobiliare in oggetto, fino alla data odierna, e si impegna a provvedere all'esatto e puntuale adempimento di quanto fosse ancora dovuto per il periodo stesso anche se accertato, liquidato, notificato o messo in esazione successivamente, obbligandosi a tenere la parte acquirente indenne da ogni e qualsiasi onere, obbligo, pagamento, responsabilità o danno al riguardo.

Art. 7

Il possesso della porzione immobiliare in oggetto, libera da persone e da cose, viene dato alla parte acquirente in data odierna, dalla stessa data pertanto decorreranno a rispettivo profitto e carico della medesima parte acquirente tutti gli utili e gli oneri comunque inerenti a quanto acquistato, nulla escluso o eccettuato.

Art. 8

Le spese del presente atto e dipendenti tutte, come pure le imposte di registro, di trascrizione e catastali per esso dovute, sono a carico della parte acquirente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, modificata con D.L. n. 223/2006, gli onorari notarili sono ridotti del 30% (trenta per cento).

I signori [REDACTED] chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali tutte di cui all'art. 3 comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 ed all'art. 7 Legge 23 dicembre 1999 n. 488, e dall'articolo 26 del DL 104/2013, convertito in Legge 128/2013, e precisamente l'applicazione dell'imposta di registro nella misura ridotta del 2% (due per cento) e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

A tal fine i signori [REDACTED] consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti e/o sulla formazione ed uso di atti e documenti falsi, dichiarano, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

- il signor [REDACTED] di essere residente nel Comune di Fiumicino (RM);
- la signora [REDACTED] di essere residente nel Comune di Roma ma di voler stabilire la propria residenza nel Comune di Fiumicino (RM), entro il termine di diciotto mesi dalla data odierna;
- entrambi che la compravendita di cui al presente atto costituisce trasferimento a titolo oneroso di porzione immobiliare adibita a civile abitazione non di lusso (non appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), avente i prescritti requisiti, effettuato da sog-

getti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione nei confronti di persone fisiche;

- di non essere titolari, esclusivi o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione ubicata nel territorio del Comune di Fiumicino (RM);

- di non essere titolari, esclusivi o in regime di comunione legale con il coniuge, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui ai provvedimenti legislativi menzionati nella nota II - bis) dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, come modificata dall'art. 3 della Legge n. 549/95 succitata.

Art. 9

Per l'osservanza di quanto sopra pattuito, le parti reciprocamente si obbligano a norma di legge ed eleggono domicilio come alla comparsa.

La parte venditrice rinuncia a qualsiasi ipoteca legale comunque nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei RR.II. dall'obbligo di iscrizioni d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me Notaio dalla lettura dei medesimi.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto fatto in Fiumicino, ove sopra, che viene firmato in fine ed al margine degli altri fogli dai Componenti e da me Notaio, alle ore 13,10 (tredici e minuti dieci) previa lettura da me datane ai Componenti stessi i quali, a mia richiesta, lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di sei fogli in parte dattiloscritti a norma di legge da persona di mia fiducia ed in parte completati a mano da me Notaio nelle prime ventuno intere pagine ed in righe cinque della ventunesima.

F.to:
F.to:
F.to:
F.to:
F.to:
F.to:



SPAZIO BIANCO ANNUALE

S. N. I. O. B. I. A. N. C. O. A. R. W. I. T.



STATO BIANCO ANNULLATO

Dot. [redacted] **NOTAIO** Allegato "A" al
 Via Roma, 40 - Tel. e Fax (0663) 995842 n. 94300 di rep.
 07051 GARROLI (AQ) e n. 4344 di racc.

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto: =====

- [redacted] nato a Roma il 22 [redacted] vi residen-
 te in [redacted] n.6, CF [redacted] celibe, ==

===== con il presente atto =====

nomina e costituisce suo procuratore speciale e per quanto
 infra generale il signor [redacted], nato a Roma il 22
 marzo 1958, residente in Fiumicino (RM), viale Castellammare
 n.277/C, CF: [redacted] affinché, in suo nome, ve-
 ce e conto, venda, a chi e per il prezzo che riterrà conve-
 niente, unitamente ai diritti spettanti al nominato procura-
 tore ed agli altri comproprietari, tutti i diritti a lui
 spettanti sulle porzioni immobiliari del fabbricato in Fiumi-
 cino (RM), [redacted] n.1 (uno), rilevate nel Cata-
 sto dei Fabbricati del Comune Censuario di Roma al foglio [redacted]

(settecentoquindici) particella [redacted] milletrecentonovantano-
 ve): =====

- [redacted] (quattro)-via [redacted] n.1-p.T-1-int.1-Z.C.
 7-Categ.A/2-Classse 3-consistenza di vani 6,5-superficie cata-
 stale di mq.130 (mq.126 al netto delle cd. "aree scoper-
 te")-R.C. [redacted]

- [redacted] (cinque)-via [redacted] n.1-p.S1-int.2-2.C.
 7-Categ.A/2-Classse 3-consistenza di vani 4-superficie cata-
 stale di mq.104 (mq.97 al netto delle cd. "aree scoper-



[Handwritten signature and redacted area]

te")-R.C. Eu [redacted]

Concede all'uopo al nominato procuratore tutte le più ampie facoltà di legge, ivi comprese, a solo titolo esemplificativo, quelle di descrivere gli immobili in oggetto, specificandone i confini e riportandone eventualmente dati in difformità da quelli sopra citati; stabilirne il prezzo e riscuoterlo, rilasciandone la relativa quietanza, ovvero dilazionarne il pagamento, ricevendo o meno garanzie reali e/o personali; rinunciare all'ipoteca legale; rilasciare tutte le dichiarazioni necessarie per la ricevibilità dell'atto notarile; fare, in breve, tutto quanto necessario per l'esatto espletamento di quanto sopra, senza che allo stesso possa mai essere addebitata carenza o limitazione di poteri alcuna. =====

Con promessa di rato e valido, con obbligo di rendiconto, da esaurirsi in unico contesto. =====

Carsoli, 10 maggio 2016.

1) Adde^{ta} e nella corte di pertinenza mob. [redacted] part. [redacted] a

REPERTORIO n. [redacted]

Certifico io sottoscritto [redacted] notaio in Carsoli, con studio in via Roma n.40, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di L'Aquila, Sulmona ed Avezzano, che il signor: =====

[redacted] nato a Roma il 2 [redacted]

[redacted] ivi residen-

te [redacted]

della cui identità personale io notaio sono certo, ha posto la sua firma in calce alla scrittura che precede, da me lettagli, alla mia presenza, in Carsoli, nel mio studio, oggi dieci maggio duemilasedici alle ore 16.25 (sedici e venti-

cighe ventiquattro)

[redacted]



[redacted signature]

SPAZIO BIANCO ANNULLATO



Allegato **B** al
 [redacted] di rap.
 di racc

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto [redacted], nato a Roma il [redacted] residente in
 Fiumicino (RM), via Monti dell'Ara n.131, Codice Fiscale [redacted]

[redacted] celibe, con il presente nomina e costituisce suo procuratore
 speciale e per quanto infra generale il Sig. [redacted], nato a

[redacted] residente in Fiumicino (RM), viale Castellammare

[redacted] Codice Fiscale [redacted] affinché, in suo nome,

vece e conto, abbia a vendere a chi crederà e per il prezzo che stimerà più
 conveniente, (se del caso: anche agendo in concorso con altri aventi diritto o
 con sé medesimo), tutti i diritti ad esso mandante spettanti sui seguenti
 immobili:

1. Fabbricato in Fiumicino (RM) V [redacted]

rilevante nel Catasto dei Fabbricati del Comune Censuario di

Roma al foglio [redacted] (settecentoquindici) particella [redacted]

(milletrecentonovantanove) s [redacted] scala A, Interno 1, piani T e 1,

[redacted] scala A, Interno 2, piano S1, oltre corte avente [redacted]

2. Fabbricato in Fiumicino (RM) [redacted] rilevante

nel Catasto dei Fabbricati del Comune Censuario di Roma al

foglio [redacted] (settecentoquindici) particella [redacted]

(milletrecentonovantanove) sub 4, scala B, Interno 1, piani T e 1,

e sub 5, scala B, Interno 2, piano T e S1, oltre corte avente sub

A tal uopo viene conferita al nominato procuratore ogni più ampia e
 necessaria facoltà, ivi comprese, a solo titolo esemplificativo, quelle di
 descrivere gli immobili in oggetto, specificandone i confini e riportandone

eventualmente dati in difformità da quelli sopra citati; stabilirne il prezzo, riscuoterlo e dichiararlo già riscosso, rilasciandone quietanza, o concedere dilazioni di pagamento, ricevendo o meno garanzie reali e/o personali; rinunciare all'ipoteca legale, trasferire possesso e godimento del bene venduto, dichiarare la libertà degli immobili compravenduti da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, consentire rettifiche catastali, costituire, modificare o estinguere servitù, consentire alla trascrizione nei Registri Immobiliari, rilasciare tutte le dichiarazioni necessarie per la ricevibilità dell'atto notarile; fare in breve tutto quanto necessario per l'esatto espletamento di quanto sopra, senza che allo stesso possa mai essere addebitata carenza o limitazione di poteri alcuna.

Il sottoscritto mandante, inoltre, dichiara di avere per rato e valido l'operato del suo procuratore fin da ora e senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma.

Il presente mandato è gratuito.

[Redacted signature area]

Perth, 05 AUG 2016

[Redacted text]

CONSOLATO D'ITALIA

AUTENTICA DI FIRMA – Repertorio A.N.

Io sottoscritta [Redacted] Assistente Amm.vo in questa Sede, attesto che la persona appresso indicata, Signor [Redacted], nato a Roma [Redacted] identificato mediante passaporto n. [Redacted] rilasciato dalla Questura di Roma (RM) il 24/01/2011, della cui identità personale sono certa, ha qui apposto la propria firma alla mia presenza, senza l'assistenza dei testimoni in conformità all'art. 12 della legge n. 246/2005.

Perth, 05 AUG 2016

Delegato
Anika Ghrick



CONSOLATO D'ITALIA
PERTH

Num. registro: 1480

05/08/2016

Art. T.C.: 24

Euro: 21,224

Valuta: 21,300

Arrot.: 21,300

14,000

21,224

21,300

Firmato Da: CECCARELLI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36c8e52a250af8889e52ff4300b678e4

Allegato a
n. [redacted] di rep.
di rec.

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

- [redacted] nata a Roma il 17 [redacted]
residente a Fiumicino (RM), [redacted]
codice fiscale [redacted] la quale dichiara
di essere nubile; con il presente atto nomina e
costituisce a suo procuratore speciale e, a quanto in
oggetto generale, il signor [redacted], nato a
Roma il [redacted] residente a Fiumicino (RM), Via
Castellammare n. 277/C, codice fiscale [redacted]

[redacted] affinché, in nome, conto, vece ed interesse di
essa mandante, oltre che in proprio, venda a chi
crederà, per il prezzo ed alle condizioni tutte, che
riterrà più opportune, i diritti di comproprietà
indivisa alla stessa spettante della seguente porzione
immobiliare sita nel Comune di Fiumicino (RM),
Località Fregene, [redacted]

(tre), e precisamente:

- porzione di villino bifamiliare, ¹sviluppatasi sui
piani seminterrato, terreno e primo, della consistenza
catastale di vani 11,5 (undici virgola cinque);
confinante il subalterno [redacted] con distacchi su Via
Barano D'Ischia, con le particelle [redacted] [redacted] salvi
altri e/o diversi confini.

Detta porzione immobiliare è censita al Catasto

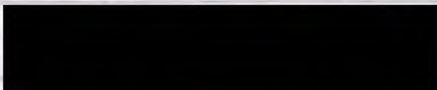
Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio [REDACTED]
particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (ex subalterno [REDACTED])
giusta variazione per fusione del [REDACTED] novembre [REDACTED]
[REDACTED] piano
[REDACTED] Via [REDACTED]
Sl-T-1, z.c. 2, cat. A/7, classe 7, cons. vani 11,5,
sup. tot. mq. 238, R.C. Euro [REDACTED] e [REDACTED] (a corte).

Per tale scopo la sottoscritta conferisce al nominato
procuratore tutti i più ampi poteri di legge necessari
ed opportuni, nessuno escluso od eccettuato, ivi
compresi, in particolare e tra l'altro, quelli di
intervenire al contratto preliminare e allo
stipulando atto notarile di compravendita, firmandoli
con tutte le clausole che riterrà del caso; descrivere
l'immobile oggetto di vendita con esatta ubicazione,
consistenza, natura, destinazione, confini, dati
catastali, e con ogni altro elemento che valga ad
esattamente identificarlo, anche se diverso da quelli
sopra riportati; pattuire le condizioni e modalità
tutte della vendita; pattuire il prezzo ed incassarlo
con ogni forma di pagamento, rilasciandone quietanza;
consentire dilazioni di pagamento, con o senza
garanzie reali; prestare le più ampie garanzie di
legge; immettere l'acquirente nel possesso della
porzione immobiliare in oggetto, pattuendo altresì la
data di decorrenza degli effetti giuridici tutti

attivi e passivi della vendita; rilasciare dichiarazioni fiscali, anche in merito ad eventuali mediazioni immobiliari; rendere tutte le dichiarazioni necessarie ed opportune ai fini del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato con Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 n. 301; ivi comprese quelle da rendersi ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445; rinunciare all'ipoteca legale; eleggere domicili; autorizzare al trattamento dei dati personale ai sensi del Decreto legislativo n.196/2003; fare tutto quanto necessario ed opportuno per l'esatto adempimento del presente mandato, senza che ad esso procuratore possa mai venire opposta mancanza od indeterminatezza di poteri.

Il tutto con espressa dichiarazione di averne l'operato fin d'ora per rato e valido, senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma, e da esaurirsi in un unico contesto sotto gli obblighi di legge e con obbligo di rendiconto.

Fiumicino, li 12 gennaio 2017. *1) adda "con onore conto" p. a.*

Repertorio 

Io sottoscritto Dr. [REDACTED] Notaio in
Roma, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti
di Roma, Velletri e Civitavecchia, attesto che è stato
in mia presenza firmato l'atto che precede da:

- [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED]
residente a Fiumicino (RM), [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED]

Persona della cui identità personale, io Notaio sono
certo.

In Fiumicino, Via della Torre Clementina n. 62, addì
dodici gennaio duemiladiciassette.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0643000del 03/11/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumicino

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio:

Particella:

Subalterno:

Compilata da:

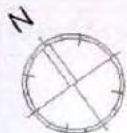
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 9982

n. 1 Scala 1:200

ABITAZIONE



Particella 2057

Allegato

» al
di rep.
di racc

PIANO TERRA

H = 3.00 mt

Sub 502

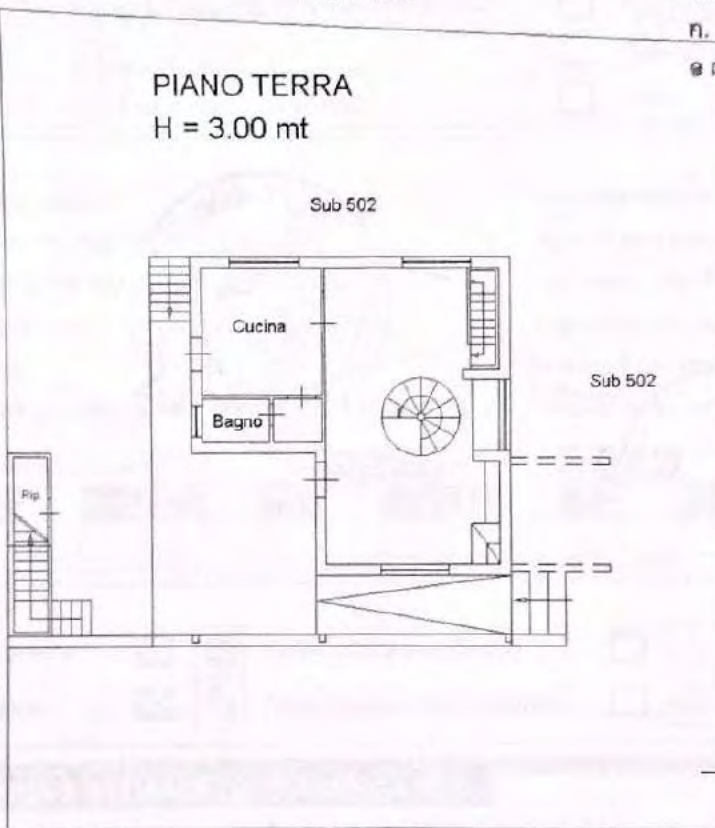
Cucina

Bagno

Sub 502

Via Barano D'Ischia

Sub 501



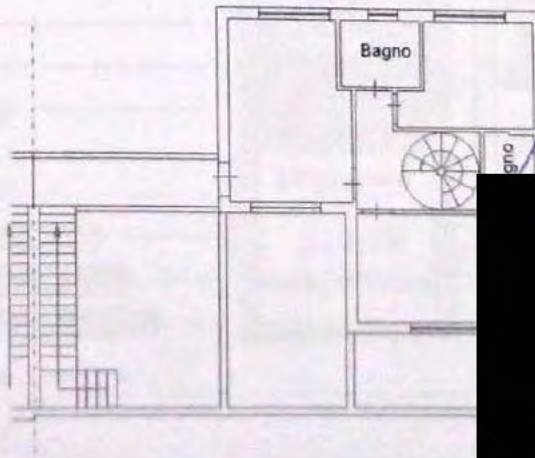
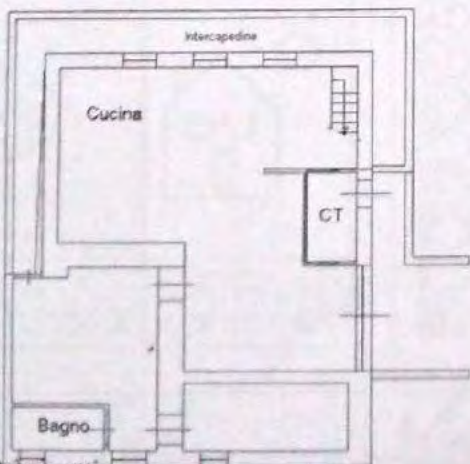
Particella 1400

PIANO SEMINTERRATO

H = 2.10 mt

PIANO PRIMO

H = 3.00 mt

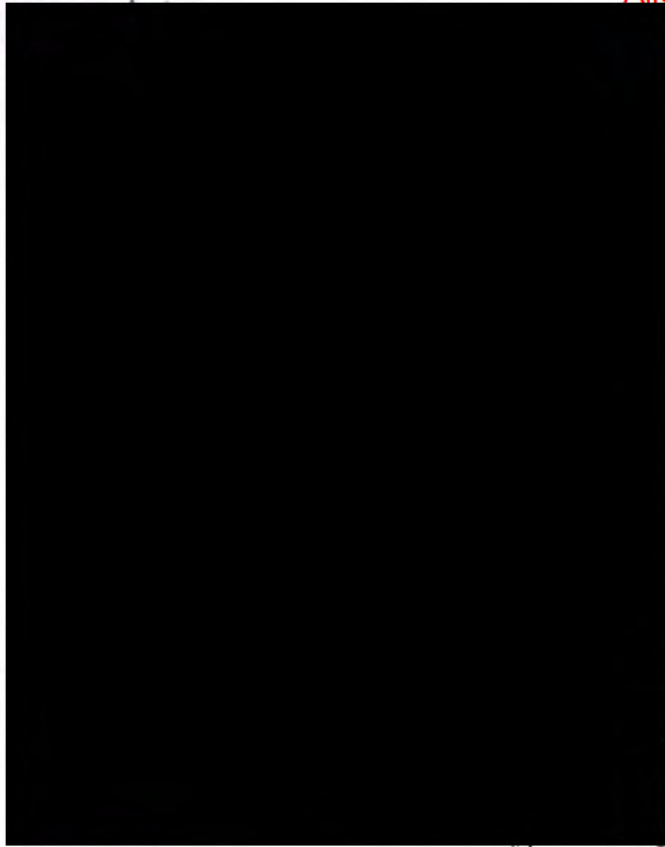


planimetria in atti

12/2016 - n. T230522 - Richiedente: MSSSVT64S04I838C

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Subalterno: [redacted]
Particella: [redacted]
Foglio: [redacted]
Comune di FIUMICINO (M297) - < Foglio: [redacted]





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001

VALIDO FINO AL: 31/12/2018

A E

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (I)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi

Regione: LAZIO

Comune: FIUMICINO (RM)

Indirizzo:

Piano: S1-T-1

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 41°46' 0" Long: 12°13' 0"

Zona climatica: C

Anno di costruzione:

Superficie utile riscaldata (m²):

Superficie utile raffrescata (m²):

Volume lordo riscaldato (m³): 800,58

Volume lordo raffrescato (m³):

Comune catastale	FIUMICINO (M297)		Sezione	Foglio	715	Particella	1399
Subalterni	da	503	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

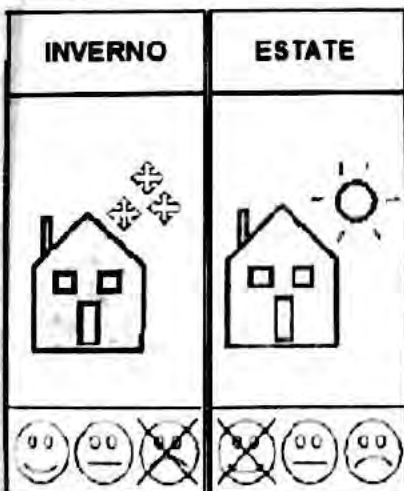
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

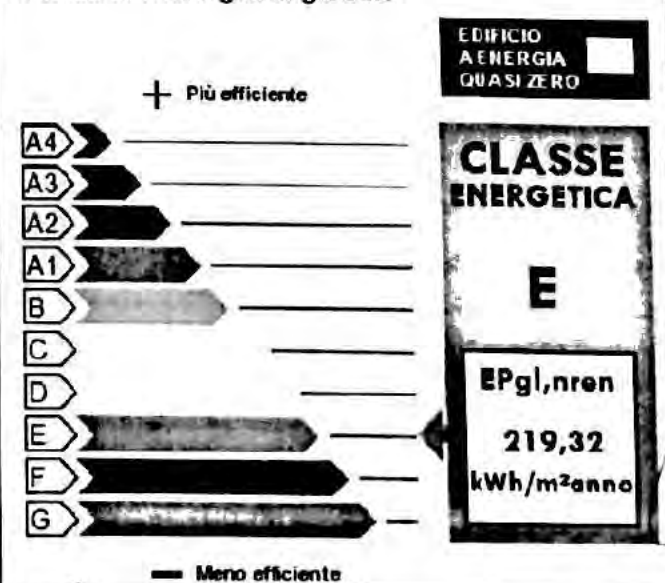
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



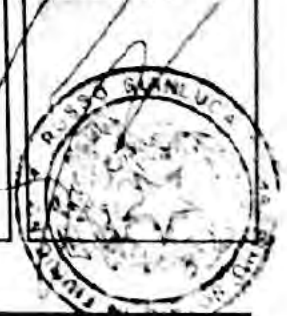
Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



Antonio Ramini *Marco Ricci*
Antonio Ramini *Giovanni* *Filippo* *Massimo*



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001

VALIDO FINO AL: 31/12/2018



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	31,53 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 219,32
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3 803,29 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,80
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 42,69
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Installazione impianto solare termico per ACS	NO	3	(D) 187,05 kWh/m ² anno	(D) 177,35 kWh/m ² anno
REN2	Sostituzione componenti finestrati	NO	10	(E) 209,62 kWh/m ² anno	



Firmato Da: CECCARELLI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36c8e52a250af8889e52ff4300b678e4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001

VALIDO FINO AL: 31/12/2018



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

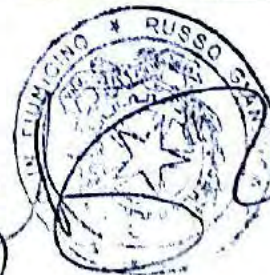
Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	800,58	m ³
S - Superficie disperdente	889,31	m ²
Rapporto S/V	1,11	
EP _{H,nd}	119,03	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0,01	-
Y _{IE}	0,10	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	CALDAIA AUTONOMA			Gas naturale	24,40	0,54	η_H	0,54	184,48
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	CALDAIA AUTONOMA			Gas naturale	24,40	0,36	η_W	0,27	34,84
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001

VALIDO FINO AL: 31/12/2018

APE

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico

 Tecnico abilitato

 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	CRISTIAN MAZZARINI
Indirizzo	VIALE DEL SOMMERSIBILE 46/48
E-mail	geometra.mazzarini@gmail.com
Telefono	0664670252
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA N° 8799
Dichiarazione di indipendenza	Il soggetto certificatore dichiara ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale e dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013 l'indipendenza e l'imparzialità di giudizio nei confronti dei soggetti aventi causa nella costruzione e proprietà del fabbricato e degli impianti, ovvero del proprietario, del costruttore, progettista, del direttore dei lavori.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 04/01/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag.

Firmato Da: CECCARELLI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36c8e2a250a1889e21ff4300bb678e4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001

VALIDO FINO AL: 31/12/2018



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

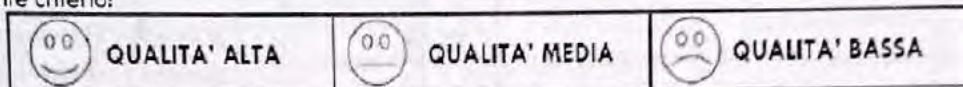
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg. s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI



TERZA PAGINA

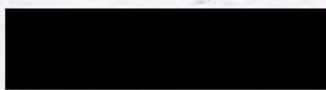
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Cognome [REDACTED]
 Nome [REDACTED]
 nato [REDACTED]
 (atto n. 00386 P. 4 S. 401)
 a ROMA ()
 Cittadinanza ITALIANA
 Res. [REDACTED]
 Via [REDACTED]
 Stato civile [REDACTED]
 Professione [REDACTED]
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1,75
 Capelli Castani
 Occhi Verdi
 Segni particolari

[REDACTED]
 Firma del titolare [Signature]
 ROMA il 03 NOV 2014
 IL SINDACO
 Antonio Piellucci
 Istruttore Amministrativo



DATA DI SCADENZA
 04 NOV 2024



REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI
 ROMA
 CARTA D'IDENTITA'
 N° [REDACTED]
 DI [REDACTED]



Firmato Da: CECCARELLI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA.3 Serial#: 36c8e52a250af8889e52ff4300b678e4

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>

A
Data lunedì 9 gennaio 2017 - 11:46

CONSEGNA: 2017_01_RM_Fiumicino_

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2017 alle ore 11:46:15 (+0100) il messaggio "2017_01_RM_Fiumicino_E_CristianMazzarini_0001" proveniente [redacted] indirizzato a "apeprovinciaroma@regione.lazio.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec282.20170109114612.15478.05.1.65@pec.aruba.it

Delivery receipt

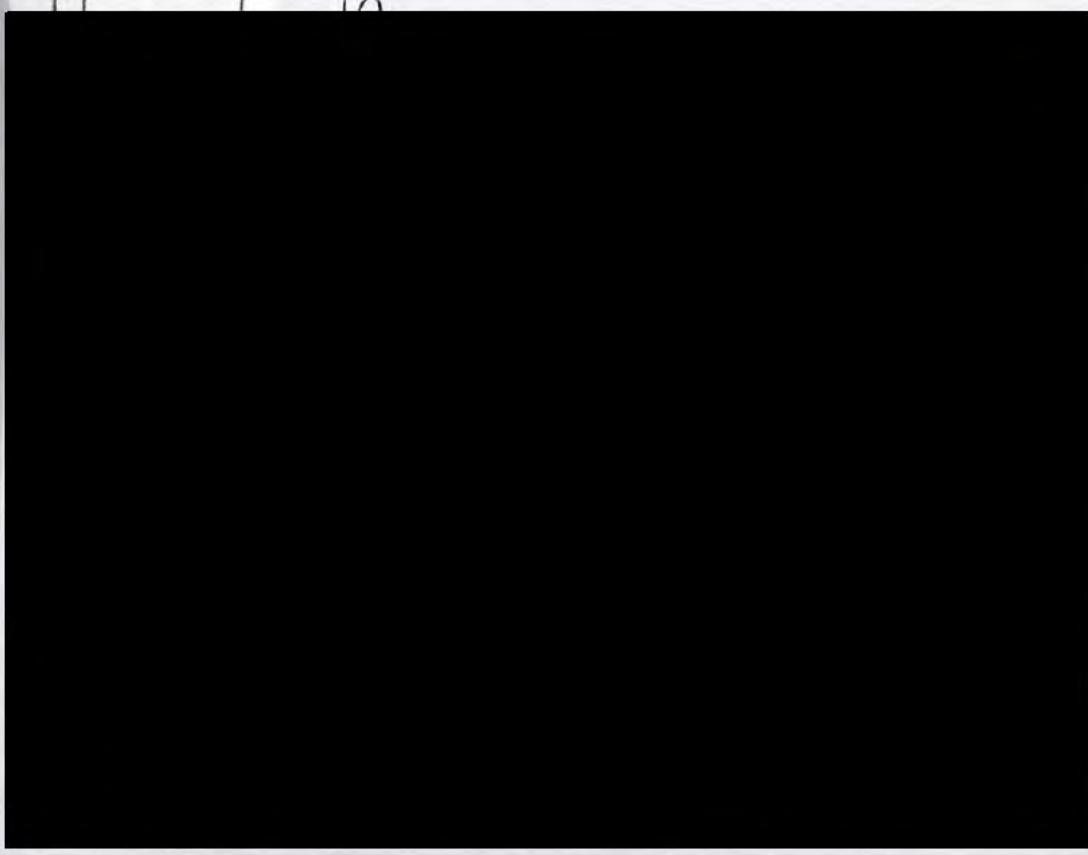
The message "2017_01_RM_Fiumicino_E_CristianMazzarini_0001" sent by "cristian.mazzarini@geopec.it", on 09/01/2017 at 11:46:15 (+0100) and addressed to "apeprovinciaroma@regione.lazio.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec282.20170109114612.15478.05.1.65@pec.aruba.it

Allegato(i)


- postacert.eml (824 Kb)
- daticert.xml (1 Kb)
- smime.p7s (3 Kb)



09/01/17 11:47

La presente copia composta di *Deatrott* e facciate
è conforme all'originale, firmato ai sensi di legge,
depositato nei miei atti e viene rilasciata, da me
Avv. [redacted] Notaio in Fiumicino, per gli usi
di legge.

Fiumicino, li [redacted]

[Handwritten signature]


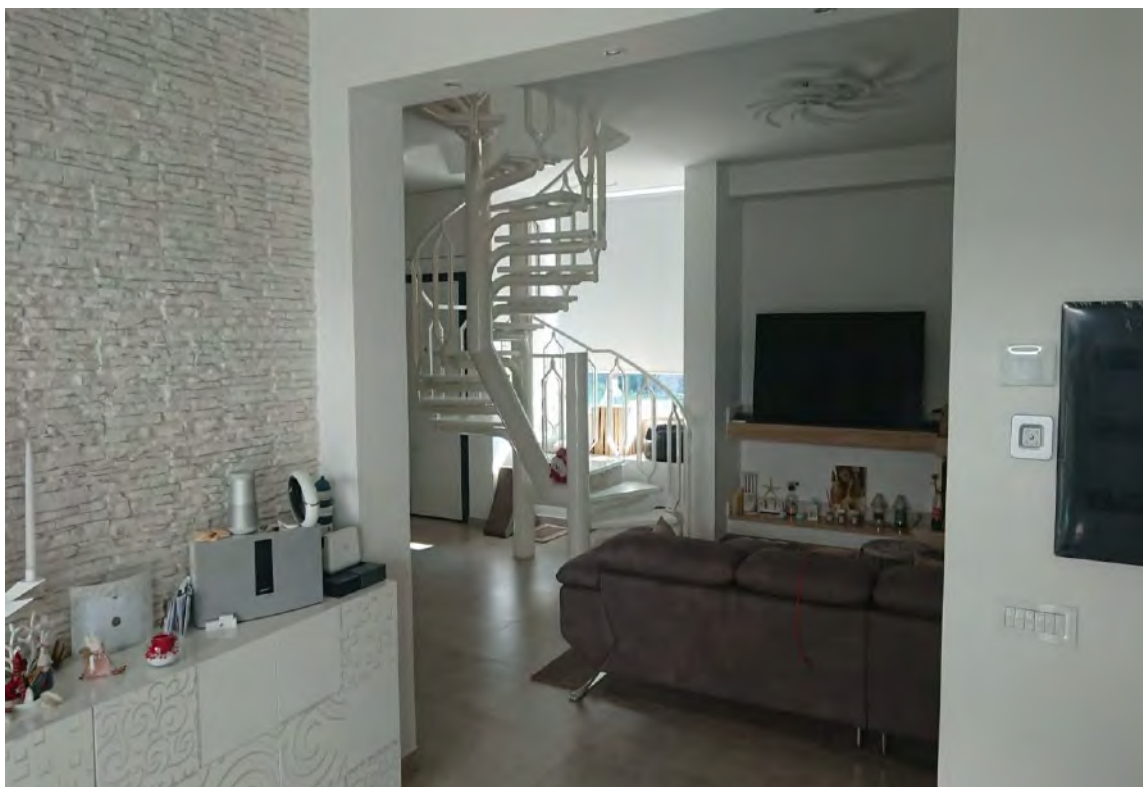
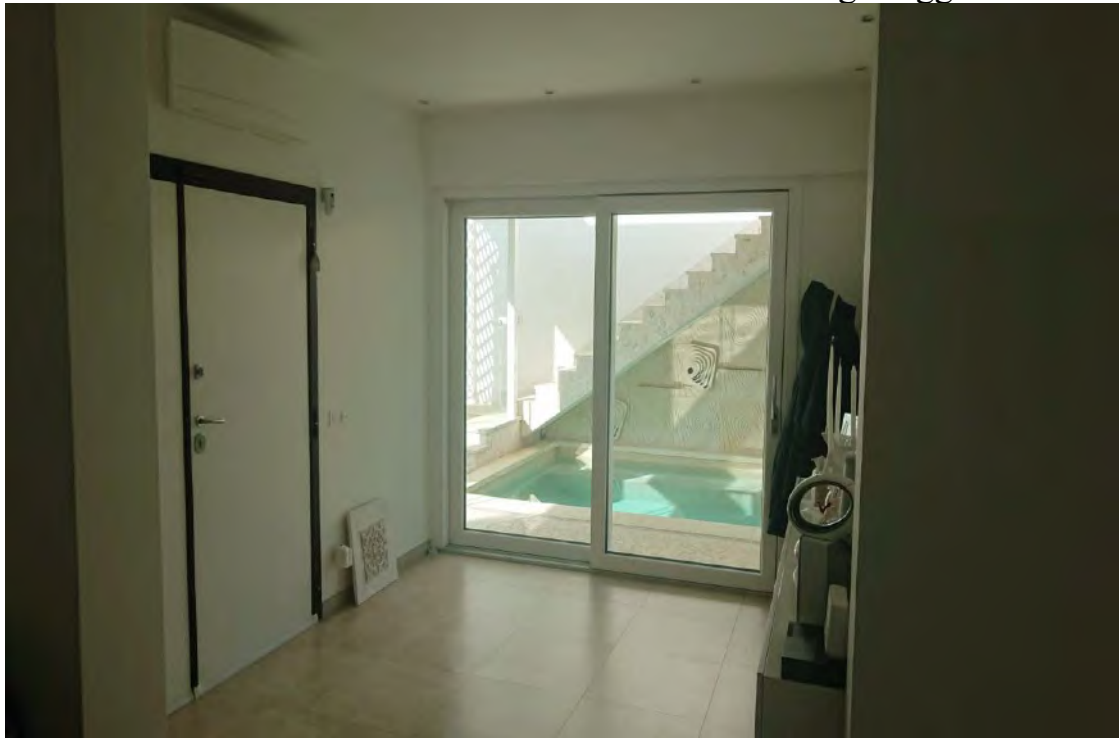
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n. [REDACTED]/2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: "Ambiente adibito a Ing./Soggiorno/Pranzo" P.T.



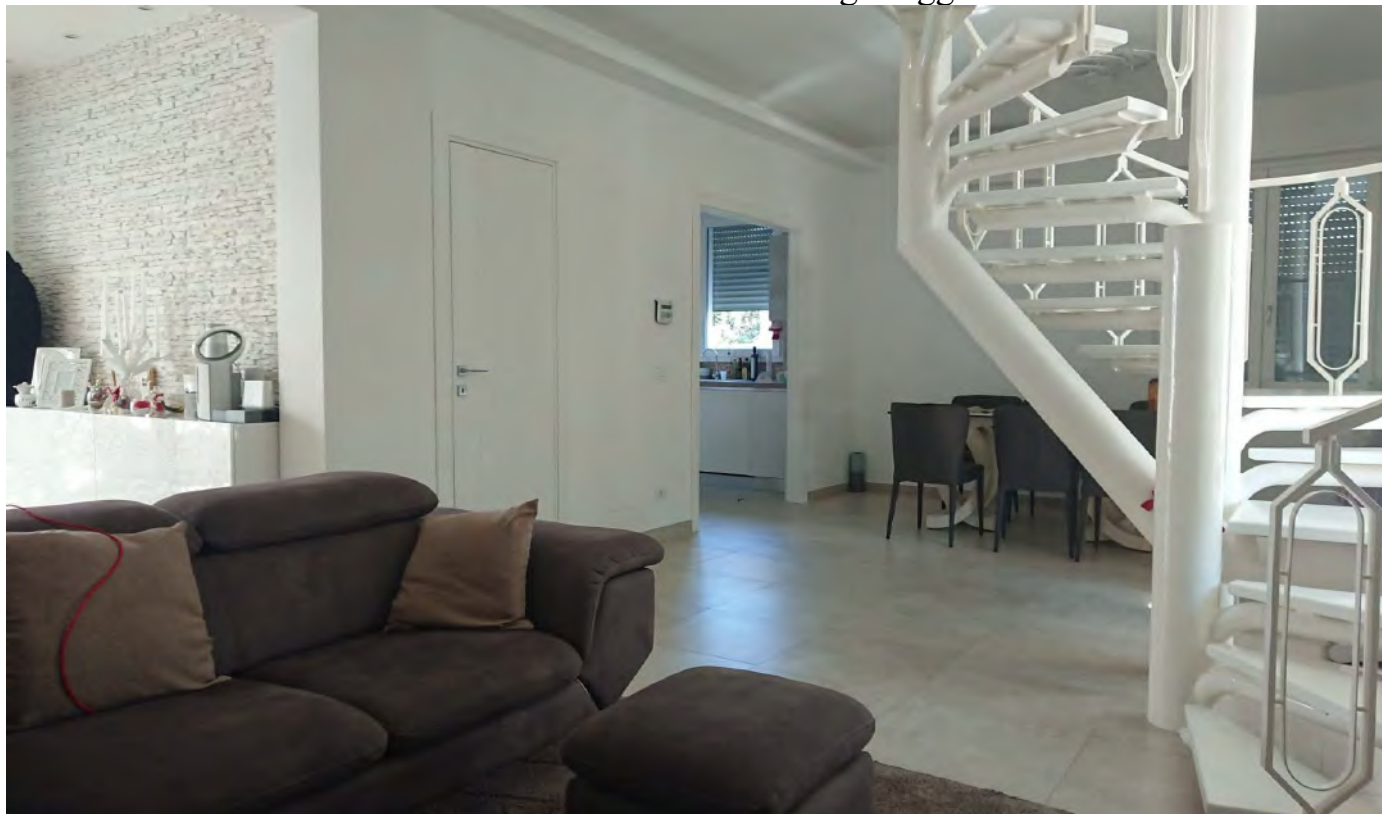
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n. [REDACTED]/2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: "Ambiente adibito a Ing./Soggiorno/Pranzo" P.T.





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n.27/2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: "Cucina" P.T.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n [REDACTED]/2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: " Bagno " P.T.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n [REDACTED]/2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: "Cucina/Sogg./Pranzo" P.S1.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n [REDACTED], [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: "Sogg./Pranzo/Camera" P.S1.





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n. [REDACTED] 2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: " Bagno " S.1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n. [REDACTED] 2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: "Camere" P.1°



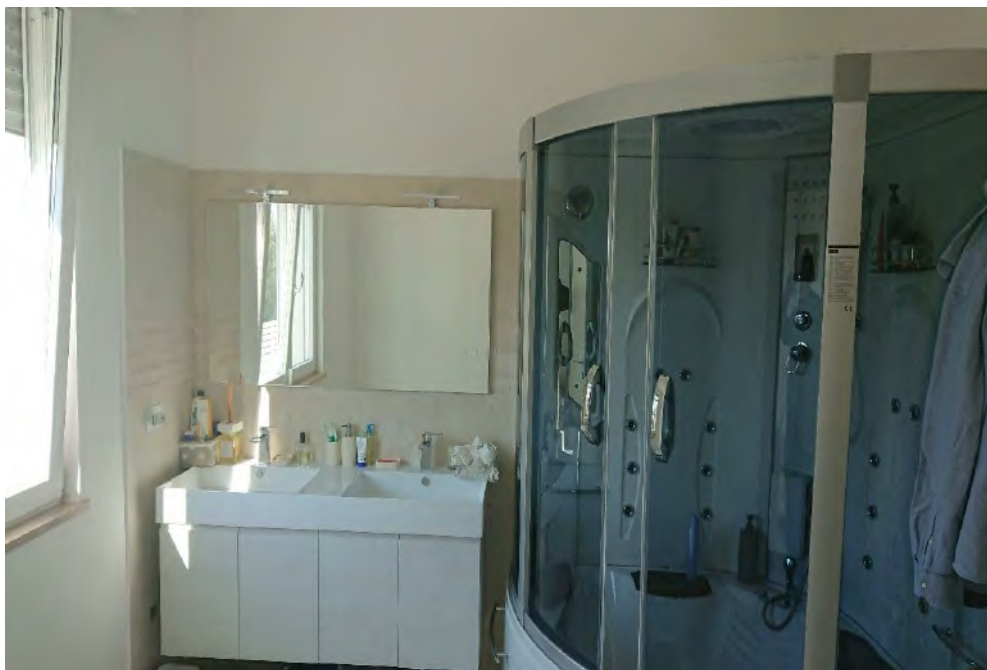
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n [REDACTED]/2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: "Bagni" P.1°



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n. [REDACTED]/2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

ESTERNO DELL'IMMOBILE: "Esterno Fabbricato da via [REDACTED]"



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n. [REDACTED]/2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

ESTERNO DELL'IMMOBILE: "Esterno Fabbricato da via [REDACTED]"



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n. [REDACTED] 2020, [REDACTED]

c/ [REDACTED]

ESTERNO DELL'IMMOBILE: "Serra Solare"

