



SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. n. 160/2023. ██████████

PRIMA UDIENZA PER IL GIORNO 25.9.2024 ALLE ORE 9.30

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. ██████████

GIUGNO 2024

Promossa da

██████████, **rappresentata da** ██████████, nella sua qualità di procuratrice e mandataria, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████

Creditore procedente

Contro

██████████ (C.F. ██████████) nato a ██████████ il ██████████ ed ivi residente in ██████████ n. 85

Debitore esecutato



SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. n. 160/2023. ██████████



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. PREMESSA	3	
2. ANDAMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI	4	
2.1 Verbale sopralluogo N.01.....		
3. QUESTI POSTI DAL ██████████	10	<u>2</u>
3.1 L'esperto stimatore si attenga.... nello svolgimento del loro incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del ██████████ con la denominazione "Compiti dell'Esperto stimatore".		
4. RISPOSTA AI QUESITI	11	
4.1 Punto 3.1.....		
4.2 Stima immobili.....	12	
5. ELENCO ALLEGATI	24	
6. APPENDICE	24	





SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. ██████████, con studio in ██████████ in via ██████████ ██████████, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ██████████ al n. ██████████ e all'Albo dei Consulenti Tecnici del ██████████, è stato nominato C.T.U. ESPERTO ESTIMATORE nel procedimento di esecuzione immobiliare RGE 160/2023. La nomina e la fissazione dell'udienza ex art. 569 C.p.c., o in caso di pignoramento di beni indivisi, per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 c.p.c., sono state stabilite per il giorno 25.9.2024 alle ore 9.30. La notifica è avvenuta a mezzo PEC, e il giuramento di rito è stato prestato il 11/02/2024 con procedura telematica.

3

Durante tale occasione, dopo aver prestato giuramento, mi sono stati formulati i quesiti già introdotti nell'ordinanza del 11 febbraio 2024. Dall'esame di questa ordinanza e dagli atti introduttivi, sono stati definiti i quesiti come segue:

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti riportati nell'ordinanza:

1. L'esperto stimatore si attenga, nello svolgimento del proprio incarico, alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del ██████████ con la denominazione "Compiti dell'Esperto stimatore".

Il sottoscritto ha iniziato i lavori nei modi e nei termini concordati con le parti, procedendo ad eseguire e ultimare i sopralluoghi, nonché tutti i rilievi e le indagini necessarie per elaborare i dati richiesti per rispondere ai quesiti posti.

Nel corso delle indagini sono stati effettuati n. 1 accesso contestualmente al custode giudiziale, oltre ad accessi presso gli uffici pubblici. Sulla base di tali accessi è stata elaborata e redatta la presente relazione, fondata su quanto riscontrato negli atti e rilevato nel corso delle indagini peritali.

2. ANDAMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

2.1 Verbale di sopralluogo 1

Le operazioni peritali sono iniziate con la ricognizione dei luoghi il giorno 19 (diciannove) del mese di aprile 2024, alle ore 16:00 (si veda il paragrafo “Allegati” per il verbale completo).

In riferimento all’incarico, sono state eseguite tutte le operazioni di rilevazione metriche e non, necessarie a fornire una valutazione professionale adeguata. Più precisamente, sono state svolte le seguenti attività:

- Sopralluogo
- Reperimento di copia dei titoli edilizi
- Verifica dei titoli di proprietà mediante visure ipocatastali presso la conservatoria
- Reperimento di copia dello stralcio del Piano Regolatore Generale (PRG)
- Reperimento della documentazione catastale
- Ispezione ipotecaria

Queste operazioni sono state condotte con l'obiettivo di acquisire tutti i dati necessari per una valutazione completa e accurata dell’immobile, conforme alle direttive del [REDACTED].

3. QUESITI POSTI DAL G.E.

Si espongono, in modo sintetico, a seguire le tesi delle parti rappresentate in giudizio.

1. *incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Cassino con la denominazione “Compiti dell’Esperto stimatore”.*

- 3.1 Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.),
- 3.2 Descrizione dell'immobile pignorato
- 3.3 Storia e identificazione catastale
- 3.4 Situazione urbanistica
- 3.5 Vincoli e oneri condominiali
- 3.6 Occupazione dell'immobile pignorato
- 3.7 Identificazione dei lotti
- 3.8 Stima

4. RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

4.1 completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 comma 2 risulta incompleta ed agli atti è stato depositato il certificato notarile;

4.2 elenco delle ispezioni ordinarie relative a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipotecche

Immobile

Fg	mapp	sub	Z.C	Cat	Cl	Con-	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
████	████	████	1	A/2	3	5,0 vani	Totale 110 mq totale escluse aree scoperte: 102 mq	€ 387,34	████████████████████

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del ██████████ Pratica n. ██████████ in atti dal ██████████ VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ██████████)

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2
Registro particolare n. 2

Presentazione n. 2 del 02/01/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data ██████████
Autorità emittente U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI CASSINO
Sede CASSINO (FR)

Numero di repertorio ██████████
Codice fiscale ██████████

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione ██████████ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a se ██████████
Richiedente ██████████

Codice fiscale ██████████
Indirizzo ██████████

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

- deposito del certificato conservatoria e certificato notarile sostitutiva;
- **deposito estratto catastale e verifica della certificazione notarile dei dati catastali**

Si attesta che estratto e dati catastali dell'immobile corrispondono al bene pignorato

- **atto di provenienza ultraventennale**

L'atto di provenienza dell'immobile è un atto di donazione redatto dal Notaio Dott. ██████████ ad ██████████ data ██████████. Questo atto è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ il ██████████ al n. ██████████ di formalità. Originariamente, la proprietà è stata assegnata ai signori:

- ██████████, nato a ██████████ il ██████████, per l'intera nuda proprietà.
- ██████████, nato a ██████████ (██████████ il ██████████ 3, per l'intero usufrutto.

verifica stato di eventuali provvedimenti giudiziari

Sono stati rilevati i seguenti provvedimenti giudiziari relativi all'immobile:

1. ██████████
 - o **Favore:** ██████████ con sede in ██████████ (domicilio ipotecario eletto: ██████████
██████████, ██████████)

- o **Contro:** ██████████ & C ██████████ con sede in ██████████ (██████████, I ██████████
██████████ nato a ██████████ (██████████) il ██████████ nata a ██████████ (██████████) il ██████████
- o **Importo:** Euro 220.000,00 di cui Euro 195.040,34 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo
- o **Pubblico Ufficiale:** ██████████, in data ██████████ rep. ██████████
2. **Ipoteca giudiziale n. ██████████ del ██████████**
- o **Favore:** ██████████ ██████████
██████████ con sede in ██████████, (richiedente: ██████████, Codice Fiscale ██████████ ██████████ ██████████)
- o **Contro:** ██████████ nato a ██████████ (██████████) il ██████████, ██████████
██████████ nato a ██████████ il ██████████ nato a ██████████
- o **Importo:** Euro 490.000,00 di cui Euro 485.309,96 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo
- o **Pubblico Ufficiale:** Tribunale di ██████████, in data ██████████, ██████████
3. **Pignoramento Immobiliare ██████████**
- o **Favore:** ██████████ con sede in ██████████ (richiedente: ██████████
Codice Fiscale ██████████ ██████████)
- o **Contro:** ██████████ nato a ██████████ (██████████) ██████████
- o **Pubblico Ufficiale:** ██████████ c/o ██████████, in data ██████████ rep. ██████████

Descrizione immobile

Ubicazione: L'immobile in questione è un appartamento facente parte di un fabbricato sito nel Comune di ██████████ avente accesso dal civico ██████████ di ██████████ posto al piano ██████████. Dal sopralluogo, l'appartamento si presenta in ottima condizione di manutenzione. L'appartamento è composto da diverse aree funzionali, organizzate in modo da sfruttare al meglio lo spazio disponibile sotto il tetto. La suddivisione comprende:

1. **Ingresso:** L'ingresso si apre su un'area che distribuisce l'accesso alle varie stanze dell'appartamento.
2. **Soggiorno:** Un ampio soggiorno, che include una zona pranzo, caratterizzato da finestre per garantire una buona illuminazione naturale.
3. **Cucina:** La cucina è separata dal soggiorno, completa di tutti gli elettrodomestici e con uno spazio adeguato per cucinare e pranzare.

Stato di conservazione dell'immobile

Nel complesso, le condizioni dell'unità immobiliare mostrano buone condizioni di manutenzione.

Consistenza

La superficie calpestabile viene indicata insieme alle destinazioni dei vani nella tabella sottostante.

	destinazione	Superficie calpestabile
	PIANO TERZO	
1	CAMERA 1	Mq. 11,9
2	CAMERA 2	Mq. 17,57
3	BAGNO	Mq. 9,95
4	CORRIDOIO	Mq. 4,32
5	PRANZO SOGGIORNO	Mq. 34,71
6	RIPOSTIGLIO	Mq. 0,87
7	CUCINA	Mq. 8,64
11	RIPOSTIGLIO 2	Mq. 0,66

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

Secondo l'art. 10 del D.P.R. 633/1972, le cessioni di beni immobili effettuate dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori sono esenti da IVA, a meno che non si tratti di cessioni effettuate da parte di un'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel caso in esame:

- Sono decorsi più di cinque anni dall'ultimazione dei lavori.
- La vendita non è effettuata da un'impresa costruttrice o ristrutturatrice.

Pertanto, la vendita dell'immobile risulta esente da IVA in conformità con l'art. 10 del D.P.R. 633/1972.

Conformità con i dati riportati dal pignoramento

L'unità immobiliare risulta conforme con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

Dati catastali

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato, depositata presso l'agenzia del territorio di ██████████, risulta conforme allo stato dei luoghi. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, alla data del ██████████, risulta censita con i seguenti dati catastali:

1. ██████████ (CF ██████████), nato a ██████████ (██████) il ██████████ - **Diritto di: Usufrutto per 1000/1000**
2. ██████████ (CF ██████████), nato a ██████████ (██████) il ██████████ - **Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000**

Unità afferenti edificate in sopraelevazione del ██████████ pratica n. ██████████ in atti dal ██████████ unità afferenti edificate in sopraelevazione (1 ██████████).

Dati identificativi e classamento

Fg	Mapp	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo
				A/2	3	5 vani	Totale 110 mq (totale escluse aree scoperte: 102 mq)	€ 387,77	

Questi dati confermano che l'immobile è correttamente censito e le informazioni relative alla sua proprietà e classificazione catastale sono aggiornate e conformi alla situazione reale.

Variazioni catastali

In seguito al sopralluogo, si conferma che la planimetria catastale dell'immobile non presenta alcuna difformità rispetto allo stato di fatto. Sarà necessario produrre un Attestato di Certificazione Energetica a carico della procedura, con un costo complessivo di € 450,00 (onorario professionale e registrazione Regione Lazio, comprensivi di c.p. ed IVA).

Mappa Censuaria

Il Comune di [redacted], situato in Provincia di [redacted], è suddiviso in 3 zone censuarie. L'immobile in esame ricade nella zona C1; Microzona 2; fascia /zona: semicentrale.

PRG (Piano Regolatore Generale)

Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente

Lo scrivente ha effettuato una visura del Piano Regolatore Generale del Comune di [redacted] e ha verificato che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima, ricade nella fascia di 200 metri dal confine cimiteriale. A prescindere dalla zonizzazione del PRG, si applicano le disposizioni del R.D. 1265/1934, che prevedono relative limitazioni delle attività edilizie.

10

Titoli edilizi

L'immobile sito in [redacted] ([redacted], Catasto Urbano [redacted] appartamento), indirizzo [redacted] n. [redacted] Piano [redacted] è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di [redacted]:

- **Autorizzazione** [redacted] "Progetto per il rifacimento di una copertura al fabbricato sito in [redacted] adibito ad uso abitazione e commerciale".
- **Autorizzazione sismica Regione Lazio**, ex Genio Civile di [redacted] [redacted]
- **Collaudo delle opere in cemento armato**, depositato a [redacted]
- **Concessione edilizia in sanatoria** prot. ufficio condono n. [redacted] rilasciata dal Comune di [redacted] in data [redacted] prot. generale n. [redacted] Questa concessione riguarda il "cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto di un immobile destinato ad uso residenziale, con struttura portante in cemento armato", realizzato a [redacted] ubicato in [redacted] n. [redacted]

Agibilità

A seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è necessario richiedere la **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la certificazione di agibilità**.

Costi

La produzione della SCIA di agibilità comporta i seguenti costi a carico della procedura:

- **Onorario professionale e diritti di segreteria** presso il Comune di ██████████: € 1.000,00 (inclusi c.p. ed IVA).

Questi costi coprono il lavoro del professionista per la preparazione e presentazione della SCIA, nonché le spese amministrative richieste dal Comune.

Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Durante il sopralluogo, è stato accertato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale e al progetto di concessione edilizia in sanatoria. Non sono state rilevate violazioni della normativa urbanistica.

Tutti gli aspetti edilizi e urbanistici dell'immobile sono in regola con le autorizzazioni e concessioni rilasciate.

Vincoli sui beni pignorati

Si attesta l'immobile ricade nella fascia di ██████████, a prescindere dalla zonizzazione di PRG si attuano le disposizioni del RD 1265/1934 con relative limitazioni delle attività edilizie.

Diritti demaniali ed usi civici

Si attesta che l'appartamento non è gravato da usi civici.

11

Titolo legittimo di possesso

Atto di proprietà.

Intestatari alla data del pignoramento

1. ██████████ (██████████) nato a ██████████
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000;
2. ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ (██████) il ██████████
Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000;

Progetto di divisione

L'unità immobiliare in esame non appare frazionabile in lotti.

Divisione in più lotti

Si attesta che l'immobile non può essere diviso in lotti.

STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Criteri di stima adottati

UBICAZIONE

Comune	Indirizzo	Piano
██████████	██████████ n. ██████████	Piano 3

SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alle misurazioni effettuate la superficie utile verrà considerata maggiorata del 10% in funzione delle murature interne, esterne e comuni per ricavare la superficie commerciale.

La superficie commerciale vendibile sarà ottenuta dalla somma delle superfici ponderate calcolate sulle percentuali di incidenza rispetto alla superficie principale.

descrizione	Superficie utile	Murature esterne 10%	Superficie totale	Coeff. di ragguaglio	Superficie lorda commerciale mq
Piano terzo	11,9+17,57+9,95+4,32+34,71 +0,87+8.64+0,66 = 88,62 mq	8.62 mq	97,48 mq	100%	97.48
	terrazzo = 30,27 mq		30.00 mq	25%	7.50
TOTALE					104,98 arr.to 105,00

STIMA 1

STIMA in base alle quotazioni riscontrate sulle agenzie del mercato immobiliare di ██████████

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari di ██████████ con le offerte di compravendita della zona in questione.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato.

Dalla ricerca effettuata si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima con periodi di riferimento all'anno corrente delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di ██████████ quali "██████████", e l'affiliato Tecnocasa Euro Immobiliare, offrono una vasta gamma di immobili e servizi immobiliari "██████████", dove il valore medio per l'anno 2024 individuato si aggira sui €/mq 813,00 e un canone di affitto di €/mq 6,17.

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di stima risulta essere:

Valore = € 813,00 x mq 105,00) = €. 85.365,00 arrotondamento a €. 85.300,00

STIMA 3
STIMA per capitalizzazione dei redditi

E' stato applicato anche il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti: ubicazione, vetustà, superficie, utile tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq., tipologia catastale e classe demografica del comune;

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario) di
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

14

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo some fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello **0,05**, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Determinazione Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di [REDACTED], al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto. È risultato un valore medio espresso in €/mq. x mese di 5 per i fabbricati in condizioni normali,

Considerando le attuali condizione dell'immobile si ha quindi:

Superficie totale da considerare mq. 105.00

Canone annuo Totale = mq. 105 x €/mq 5 = € 525,00 al mese x 12 = € 6.300,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese:

Bf = 6.300,00 - 30% = € 4.410,00 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r = € 4.410,00 / 0,05 = € 88.200,00

Valore immobile € 88.200,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	valore
Valore Stima 1	€ 85.300,00
Valore Stima 2	€ 86.700,00
Valore Stima 3	€ 88.200,00
Valore Stimato	(€ 85.300,00+ € 86.700,00+€ 88.200,00) / 3 = € 86.733,33

Il sottoscritto nel prospetto sottostante riassume e detrae le spese da sostenere per sanare tutte le irregolarità quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

Presentazione attestazione prestazione energetica	€	-	20,00
Onorario tecnico abilitato	€	-	400,00
Presentazione S.C.A. onorario e diritti di segreteria	€	-	1.000,00
totale	€	-	1.420,00
Valore definitivo del bene € 86.733,33 - € 1.420,00 =	€		85.313,33
Valore definitivo del bene arrotondato ai 313,33 euro	€		85.000,00

Conclusioni

La presente relazione, composta da 15 pagine e dagli allegati A, B, C, D, E e F, ha lo scopo di fornire una valutazione approfondita e completa in merito ai quesiti assegnati. Il sottoscritto, C.T.E., conferma di aver risposto in modo esauriente a tutte le richieste e attesta l'oggettività dell'analisi condotta. Il valore del lotto, così come riportato nel riepilogo precedente, è confermato.

15

Si esprime un ringraziamento per la fiducia accordatami e si assicura al Giudice Esecutore la disponibilità per ulteriori chiarimenti, se necessari.

La relazione è stata trasmessa via PEC in data ██████████ al creditore precedente e al debitore esecutato attraverso il suo legale. Si rileva che, trascorsi infruttuosamente i termini per la presentazione delle osservazioni dalla data di trasmissione e consegna della bozza della perizia alle parti, non sono state ricevute osservazioni. Pertanto, si procede al deposito definitivo del documento peritale.

██████████

IL C.T.U.

Dott. Ing. ██████████

ELENCO ALLEGATI

All. A	Verbale di sopralluogo
All. B	Perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
All. C	atto di compravendita/certificato notarili - ispezioni ipotecarie
All. D	Titoli che legittimano l'immobile
All. E	Estratto di mappa - planimetria catastale - visura storica - documentazione Urbanistica -usi civici
All. F	Planimetria Appartamento - Documentazione fotografica

All. A - Verbale di sopralluogo

VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL GIORNO 29 (DICINOVE) DEL MESE DI APRILE L'ANNO 2023
ALLE ORE 16:50 IN

IL SOTTOSCRITTO ATTO DIETRO

NOMINA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE R. G. E. I.

DEL TRIBUNALE DI SI E' RECATO

PRELLO L'IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE (CONTESTUALMENTE)

AL POSTO DE QUINDIZIARIO ED ALLA

PRESENZA DE E

E

SI E' PROCEDUTO ALLA VERIFICA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

DELL'IMMOBILE CHE RISULTATO IN UNO STATO BUONO DI CONSERVAZIONE

SI PRENDE USIONE DELLA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO DELLE

PARTI QUALI SUEZI EDIZI CHE HANNO DATO LA LEGGITTIMITA'

ALL'IMMOBILE

VENGONO SCATTATE VARIE FOTO CHE ATTESTANO LO STATO DELL'IMMOBILE

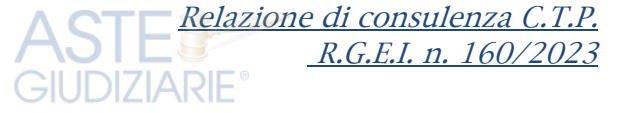
E SEGUITE LE MISURAZIONI DELL'INTERO APPARTAMENTO.

LE OBRRAZIONI VENGONO CHIUSE ALLE ORE 17:15

LE PARTI NON HANNO NULLA DA RICHIEDERE.

E

LE PARTI:



Allegato B Perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

(omissis.....)





Allegato C atto di compravendita/certificato notarili - ispezioni ipotecarie



CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATATALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.

Elenco immobili:

Comune di [REDACTED] n° [REDACTED]

Catasto Fabbricati:

= Foglio [REDACTED] classe 3, di vani 5, rendita di Euro 387,34.

PROVENIENZA VENIENNALE:

- Originariamente di proprietà dei Signori: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intero usufrutto, per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott.

[REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone il [REDACTED] di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED]

DICHIARA

ALLEGATO C

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] per Euro

490.000,00 di cui Euro 485.309,96 per capitale, derivante da decreto ingiun-

tivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di [redacted], in data [redacted]

rep. [redacted]

- Pignoramento Immobiliare n. [redacted] favore: [redacted] con

sede in [redacted] (richiedente: [redacted])

e contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

il [redacted], Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o [redacted] in

data [redacted] rep. [redacted]

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

[redacted]

Documento munito di firma digitale

(Dott. [redacted] Notaio)

Serial#: [redacted]
Emissione Dal CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY
Firmato Da [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO C

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

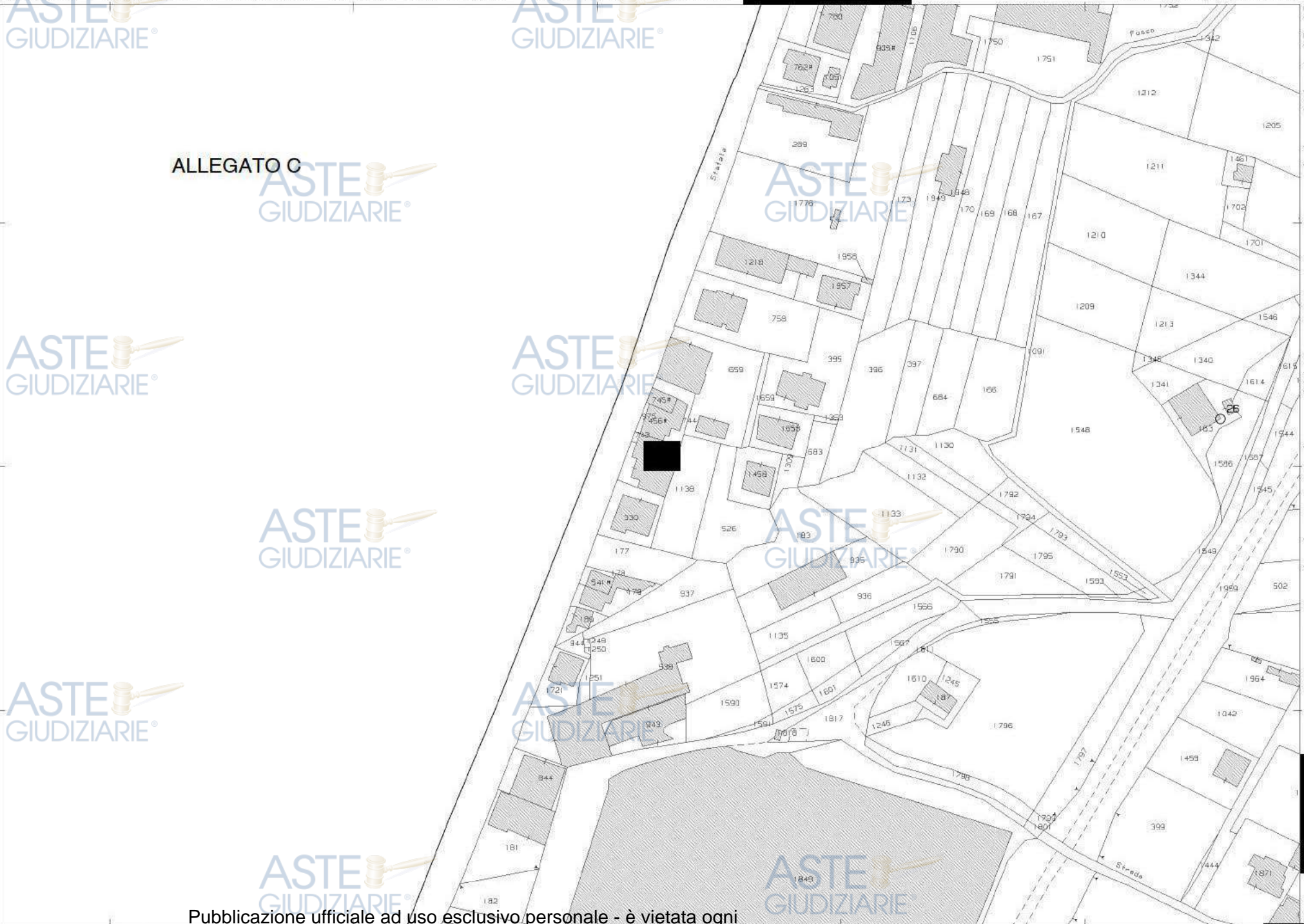
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

N=20100



3-Jan-2024 9:25:25
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metr. Protocollo pratica T17884/2024
 Comune Foglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

1 Particella:

Firmato



Direzione Provinciale di [REDACTED]

Data 24/07/2024 Ora 09:55:28

Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. [REDACTED] del [REDACTED]

per titolo telematico

Motivazione Altri fini istituzionali

Richiedenti [REDACTED] per conto di
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale [REDACTED]

Registro Particolare [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data di presentazione [REDACTED]

Documento composto da 7 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT
[REDACTED]

Organizzazione IT: [REDACTED]

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO C

Contratto Preliminare unilaterale di compravendita

Tra la

parte promittente venditrice:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED]
ed ivi residente alla [REDACTED] n. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] che dichiara di essere coniugato in regime di

separazione dei beni;

e la **parte promissaria acquirente:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] ed
ivi residente alla [REDACTED] n. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] che dichiara di essere divorziato;

premessi che

- il signor [REDACTED] è proprietario dell'immobile,
sito nel Comune di [REDACTED] alla [REDACTED] n. [REDACTED] censito
nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio [REDACTED]
[REDACTED], particella [REDACTED] sub [REDACTED],
[REDACTED] n. [REDACTED], piano [REDACTED] zona censuaria [REDACTED] categoria
[REDACTED] classe 3, vani 5, rendita euro 387,34.

- il signor [REDACTED] intende obbligarsi a vendere a
[REDACTED] per il prezzo di complessivi euro
154.200,00 (centocinquantaquattromila duecento virgola zero
zero);

- Il signor [REDACTED] resta libero di decidere se ac-
quistare il predetto immobile.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto se-

ALLEGATO C

Art. 1) Il signor [REDACTED], si obbliga a vendere al signor [REDACTED] che accetta il diritto di acquistare, per sè o per persona anche giuridica da nominare, il seguente immobile sito nel Comune di [REDACTED], censiti nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub [REDACTED], [REDACTED] n. [REDACTED] piano [REDACTED] zona censuaria [REDACTED] categoria [REDACTED] classe [REDACTED] vani 5, rendita euro 387,34, al prezzo complessivo di euro 154.200,00 (centocinquantaquattromila duecento virgola zero zero)

La parte promittente venditrice si dichiara edotta dell'obbligo di rendere, nell'atto definitivo di compravendita, la dichiarazione di conformità, attestando, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 Febbraio 1985 n. 52, che i dati catastali e la planimetria depositata in catasto, sono conformi allo stato di fatto delle porzioni immobiliari oggetto di vendita, e che, in particolare, non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Le parti convengono che [REDACTED] potrà comunicare alla parte promittente venditrice la decisione di acquistare quanto sopra mediante lettera raccomandata con ricevuta di ri-

ALLEGATO C

torno da inviare presso l'indirizzo di residenza del signor

██████████ quando la parte potenziale acquirente riterrà opportuno e comunque almeno entro 30 (trenta) giorni prima della data del definitivo.

Art 2) Il trasferimento avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui quanto promesso in vendita dalla parte promittente venditrice attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive di qualsiasi specie e con il diritto pro-quota su spazi ed enti del fabbricato di cui è parte quali risultano per legge.

Articolo 3) La parte promittente venditrice garantisce che quanto in oggetto è libero da pesi, ipoteche, vincoli, oneri, privilegi, anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Frosinone in data 9 ottobre 1999 al n. 2296 di registro particolare a garanzia di un mutuo di euro 150.000,00 concesso dalla ██████████

██████████ ai signori ██████████

██████████ con atto a rogito del notaio ██████████ di ██████████ Rep. n. ██████████ del ██████████ della durata di anni dieci.

Art. 4) Le parti convengono che, qualora D'AMBROSIO Massimo decida di acquistare quanto sopra descritto, il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre la data del ██████████ (██████████) presso il Notaio scelto dalla parte acquirente.

ALLEGATO C

Il saldo del prezzo potrà essere versato dalla parte acquirente al momento della stipula del contratto definitivo ovvero anche mediante acconti prima di tale momento.

Art 5) Alla stipula del definitivo la parte acquirente verrà immessa nel possesso degli immobili in oggetto, liberi da persone e/o cose e da tale data profitti ed oneri passeranno a favore ed a carico della parte acquirente.

La parte promissaria venditrice si impegna a non modificare né deteriorare lo stato degli immobili fino alla loro consegna.

La parte promissaria venditrice dichiara e garantisce che alla data di stipula del contratto definitivo non sussisteranno arretrati per spese riferite all'immobile non pagate e per le quali comunque sin da ora si obbliga a tenere indenne la parte promissaria acquirente.

Art 6) La parte promittente alienante dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria di quanto in oggetto.

La parte promissaria alienante garantisce altresì che non sussiste alcun diritto di prelazione, legale o convenzionale, con riferimento agli immobili in oggetto, libere da vincoli anche di natura artistica o di edilizia residenziale pubblica e che gli stessi sono libere da formalità e trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie ad eccezione di quanto innanzi descritto.

La parte promittente venditrice presta la più ampia garanzia per ogni ipotesi di evizione e/o molestie, per fatti verifica-

ALLEGATO C

tisi o risalenti a data anteriore alla stipula del contratto definitivo.

Art. 7) La parte promittente venditrice garantisce fin d'ora la regolarità urbanistica degli immobili promessi in vendita.

La parte promissaria venditrice si dichiara edotta dell'obbligo di fornire alla parte promissaria acquirente, alla stipula dell'atto definitivo, le informazioni in ordine alla prestazione energetica degli edifici, per quanto concerne gli immobili in oggetto e la relativa documentazione ai sensi dell'art.6 comma 2 ter del D. Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011 e dal D.M. 22 novembre 2012, nonché dal D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 convertito con la L. 90/2013.

Art. 8) Imposte, tasse, oneri e spese di qualunque natura relative agli immobili promessi in vendita saranno a carico della parte promissaria venditrice sino al contratto definitivo, anche se notificati in epoca successiva, mentre saranno a carico della parte acquirente quelli maturati successivamente.

Art 9) Le spese del presente atto e dipendenti e del contratto definitivo saranno a carico della parte potenziale acquirente.

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

Repertorio n. [REDACTED]

Raccolta n. [REDACTED]

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

ALLAGATO C

L'anno duemiladiciassette il giorno [redacted] del mese di [redacted]

In [redacted], in via [redacted] nel mio studio.

Io sottoscritto [redacted] Notaio in [redacted], iscritto

nel Collegio Notarile di [redacted], dichiaro e certifico che:

- [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] ed

ivi residente alla [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] che dichiara di essere divorziato;

- [redacted] nato a [redacted] ([redacted] in data [redacted]

ed ivi residente alla [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] che dichiara di essere coniugato in regime di

separazione dei beni;

della cui identità personale e capacità d'agire io Notaio sono

certo, previa lettura da me datane, hanno firmato in calce ed

a margine del foglio intermedio in mia presenza la scrittura

che precede.

L'atto viene sottoscritto alle ore quindici e venti minuti.

F.to [redacted] (sigillo)

ALLEGATO C



E' copia su supporto informatico conforme all'originale su supporto cartaceo,
ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs n. 235 del 30/12/2010, munito della prescritta
firma digitale.

Consta di sette pagine.

██████, lì ██████████





ALLEGATO D- TITOLI CHE LEGITTIMANO L'IMMOBILE



ALLEGATO D

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AL Sindaco DEL COMUNE DI [REDACTED]
Settore Urbanistico
RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GEOM. A [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Comunicazione fine lavori

PROGETTO PER IL RIFACIMENTO DI UNA COPERTURA AL FABBRICATO
SITO IN VIA MARSICANA ADIBITO AD USO ABITAZIONE E COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Attestato di autorizzazione sismica per inizio lavori prot. [REDACTED] pos. [REDACTED]

Autorizzazione del comune di [REDACTED] prot. n° [REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED], ed ivi residente in [REDACTED] in
qualità di comproprietario del fabbricato, sito nel territorio del comune di [REDACTED] in
riportato in catasto al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED]

COMUNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla S.V. che in data [REDACTED] sono stati ultimati i lavori di cui all'oggetto, e con la
presente si conclude l'incarico ai DD.LL.

[REDACTED]

Il proprietario

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO OPERE E RETI DI SERVIZI E MOBILITA'
SETTORE DECENTRATO FROSINONE

li
 Alla Ditta

Via/Piazza/Loc.tà

p.c. Al Sindaco del Comune di

alla Sezione 2a - Ufficio Edilizia Residenziale - Sede.

OGGETTO: **ATTESTATO DI AUTORIZZAZIONE SISMICA PER INIZIO LAVORI - LEGGE REGIONALE N° 4/1985.-**

Il Dirigente del Settore

- Vista la richiesta di autorizzazione sismica per inizio lavori inviata in datadalla Ditta in indirizzo, in variante al progetto Pos. n° già approvato da questo Settore;
 - Vista la Legge 2 Febbraio 1974 n.64;
 - Vista la Legge 5 Novembre 1971 n.1086 per opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica;
 - Visti i Decreti Ministeriali del 9 Gennaio 1996 e 16 Gennaio 1996 sulle norme tecniche di disciplina delle costruzioni;
 - Vista la Legge Regione Lazio 5 Gennaio 1985 n. 4;
 - Vista la completezza degli elaborati tecnici prodotti di cui se ne restituisce copia con l'attestazione di deposito;
 - Visto che il progetto di cui trattasi è stato: (barrare la voce che interessa)
- depositato agli atti di questo Settore in quanto escluso, dopo sorteggio, dal controllo obbligatorio ai sensi dell'Art.7 L.R. 4/85;
- asseverato e depositato agli atti di questo Settore con le procedure di legge ai sensi del 2° Comma Art. 7 L.R. 4/85;
- approvato, per controllo obbligatorio - sorteggio, dalla Commissione Speciale del Settore Regionale Decentrato di Frosinone istituita ai sensi dell'Art.8 della L.R. 4/85 nella seduta del verbale n°

AUTORIZZA

la Ditta in indirizzo ad eseguire in zona sismica, in conformità del progetto presentato e alle condizioni e prescrizioni indicate a tergo, lavori di rifacimento copertura

fabbricato per uso abitativo con struttura /e portante/i in cemento armato

su terreno distinto in catasto al Fg. Mappale n°

alla Via/Piazza / Loc.tà n°

nel Comune di c.a.p. provincia di Frosinone.-

CONDIZIONI E PRESCRIZIONIASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) La presente autorizzazione è valida ai soli fini sismici, fatti salvi i diritti di terzi e di altre Amministrazioni concedenti. La Ditta interessata dovrà munirsi delle specifiche concessioni e/o autorizzazioni per vincoli di natura urbanistica, ambientale, paesaggistica o quant'altro anche per quanto riguarda l'area di sedime ed eventuali servitù prediali.
- 2) E' fatto divieto di apportare modifiche al progetto approvato; eventuali varianti in corso d'opera vanno tempestivamente comunicate per gli adempimenti di merito al Settore Regionale Decentrato di Frosinone con il relativo fermo dei lavori già autorizzati.
- 3) Il deposito degli atti progettuali avvenuto nei modi e nei termini della Legge 2.2.1974 n° 64 e L.R. 5.1.1985 n° 4 è valido anche per gli effetti dell'Art. 4 della Legge 5.1.1971 n° 1086 se trattasi di opere in conglomerato cementizio e a struttura metallica.
- 4) L'effettivo inizio dei lavori dovrà essere comunicato dal costruttore, sottoscritto dal Direttore dei lavori e dalla Ditta interessata, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento da inviare al Settore Regionale Decentrato di Frosinone ed al Comune territorialmente competente assolvendo così agli adempimenti previsti dall'Art.4 Legge 1086/71 e Art.7 L.R. 4/85.
- 5) La copia degli atti progettuali e l'attestato di autorizzazione-deposito, datati e firmati anche dal costruttore e Direttore dei lavori, unitamente ad apposito giornale dei lavori, devono essere conservati in cantiere per l'intera durata dei lavori autorizzati a disposizione dei Pubblici Ufficiali incaricati della sorveglianza. Il Direttore dei lavori è responsabile della conservazione e regolare tenuta di tali documenti con l'obbligo di visitare periodicamente le fasi più importanti dell'esecuzione dei lavori in parola nel giornale sopraccitato.
- 6) La Ditta interessata, ai sensi del D.P.R. 22.04.1994 n.425, contestualmente all'inizio dei lavori, per le opere disciplinate dalla Legge 1086/71, dovrà conferire l'incarico di effettuare il collaudo statico ad un ingegnere o architetto iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni. Il costruttore, nel presentare la denuncia di inizio lavori, dovrà allegare apposita dichiarazione del collaudatore designato attestante l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione decennale sopraccitata oltre l'impegno a non prendere parte alla direzione ed esecuzione dei lavori. Per le opere eseguite in economia la Ditta interessata dovrà chiedere all'Ordine provinciale degli Ingegneri o Architetti la designazione di una terna di nominativi tra i quali scegliere il collaudatore.
- 7) Il Direttore dei lavori ed il Collaudatore, ciascuno per le proprie competenze, sono rispettivamente responsabili degli adempimenti per relazioni a strutture ultimate e collaudo statico (Si richiede di citare nelle relative corrispondenze il numero di posizione della pratica autorizzata).
- 8) La Ditta interessata, in ogni caso, è richiamata alla perfetta osservanza delle Leggi vigenti e per quanto non espressamente indicato valgono le disposizioni di natura civile e penale che disciplinano le costruzioni.
- 9) La Ditta interessata solleva in forma più ampia l'Amministrazione Regionale e i suoi funzionari per gli effetti della presente autorizzazione.

10) EVENTUALI ULTERIORI PRESCRIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ORARIO DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO: LUNEDI - MARTEDI - GIOVEDI dalle ore 9,30 alle ore 12,30**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE [REDACTED]

Ufficio Condono Edilizio

Prof. Generale n. [REDACTED] del [REDACTED]

Prof. Ufficio Condono [REDACTED]

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Legge 326/2003 e s.m.i.- Legge Regionale 12/2004 "Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi"
IL RESPONSABILE

VISTA l'istanza [REDACTED] presentata ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. 12/2004, dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nella sua qualifica di proprietario, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive consistenti nella realizzazione di cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto di un immobile destinato ad uso residenziale, con struttura portante in c.a., realizzato in questo comune distinto in Catasto al foglio 23 mapp. 176 sub. 5 ed ubicato in via Marsicana n.85.

VISTO il Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. [REDACTED] del [REDACTED]

VISTA la Legge 326/2003 e s.m.i. e la Legge Regionale n.12/2004;

VISTA la certificazione di collaudo statico, pos. [REDACTED], prot. n. [REDACTED]

VISTA la documentazione relativa all'avvenuto accertamento della proprietà immobiliare presso l'Ufficio tecnico Erariale d [REDACTED]

VISTA accertata e verificata tutta la documentazione in atti;

VISTA la certificazione di correttezza formale a firma del tecnico istruttore e del capogruppo dell [REDACTED] [REDACTED], a tal fine incaricati come da delibera della [REDACTED], che fa parte integrante ed inscindibile del presente atto con la quale viene certificato che:

Dato atto che :

- le opere abusive rientrano nella tipologia 3 di cui all'allegato alla L.326/2003;
- il richiedente ha versato le somme richieste a titolo di oblazione e di anticipazione degli oneri come stabilite dalle richiamate disposizioni di legge e come incrementati dall'art.7 della L.R.12/2004;
- il richiedente ha versato le somme di cui all'art.7, comma 1) lett.a) della legge Regionale 12/2004;
- è stata presentata la documentazione di cui all'art.4, comma 3) della L.R.12/2004;
- l'abuso realizzato non ha comportato un ampliamento superiore al limite imposto dall'art. e della L.R.12/2004;
- le opere abusive non ricadono in aree tutelate ai sensi del D.Lg. 42/2004;

VISTO il D.P.R. n.380 del 06.06.2001, e successive modifiche ed integrazioni, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

VISTA la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, sottoscritta dal richiedente in data [REDACTED] con la quale si attesta che le opere abusive sono state realizzate in data antecedente al 31 Marzo 2003 e che le stesse risultano ultimate e completate;

VISTE le leggi 17.08.1942, n.1150; 06.08.1967, n.765; 28.01.1977, n.10 e 28.02.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle parti non abrogate dal Testo Unico citato;

VISTE le restanti disposizioni di Legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

RILASCI

ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i., e L.R. n.12/2004

al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] l [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nella sua qualifica di proprietario,

LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

per le opere eseguite abusivamente così come illustrate negli elaborati grafici allegati alla presente concessione in sanatoria e consistenti nella realizzazione di cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto di un immobile destinato ad uso residenziale, con struttura portante in c.a., realizzato in questo comune distinto in Catasto al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] ed ubicato in [REDACTED].

La Concessione viene rilasciata con la riserva che si vogliano sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuali lesioni dei diritti di proprietà dei confinanti o di chiunque altro, o per limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime.

Ufficio Condono Edilizio

Prof. Ufficio Condono [REDACTED]

Riferimento Concessione Edilizia [REDACTED]

CERTIFICATO DI CORRETTEZZA FORMALE

IL TECNICO ISTRUTTORE

Il sottoscritto tecnico incaricato dell'istruttoria delle pratiche presentate ai sensi della legge 28.02.1985, n. 47 e dell'Art. 39 della Legge 23.12.1994, n. 724- Legge Regionale n.12 del 08.11.2004.

Vista l'istanza [REDACTED] dell'apposito registro prodotta dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nella sua qualifica di proprietario, a seguito dell'istruttoria effettuata inerente in particolar modo la verifica e completezza della documentazione prodotta, degli eventuali pareri e nulla-osta occorrenti, dei versamenti effettuati per oneri concessori, oblazione, danno ambientale e diritti di segreteria.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli archivi comunali e dalle documentazioni prodotte:

CERTIFICA

La correttezza formale della documentazione prodotta e prevista dalla Legge 326/2003 e s.m.i. e la Legge Regionale n.12/2004, e successive modifiche ed integrazioni, la completezza e la rispondenza a tutte le disposizioni di legge ed ai regolamenti vigenti della pratica n. [REDACTED] dell'apposito registro prodotta dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nella sua qualifica di proprietario, ed in particolare che :

-è stata richiesta la Concessione in sanatoria per le opere e lavori di cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto di un fabbricato destinato ad uso residenziale, con struttura portante in c.a., realizzato in questo comune distinto in Catasto al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub [REDACTED] ed ubicato in [REDACTED]

-è stato accertato che i lavori rientrano, con riferimento alla tabella allegata nella tipologia 3 di cui all'allegato alla L.326/2003; e per abusi commessi entro il 31/03/2003, così come possibile rilevare nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dalla ditta richiedente;

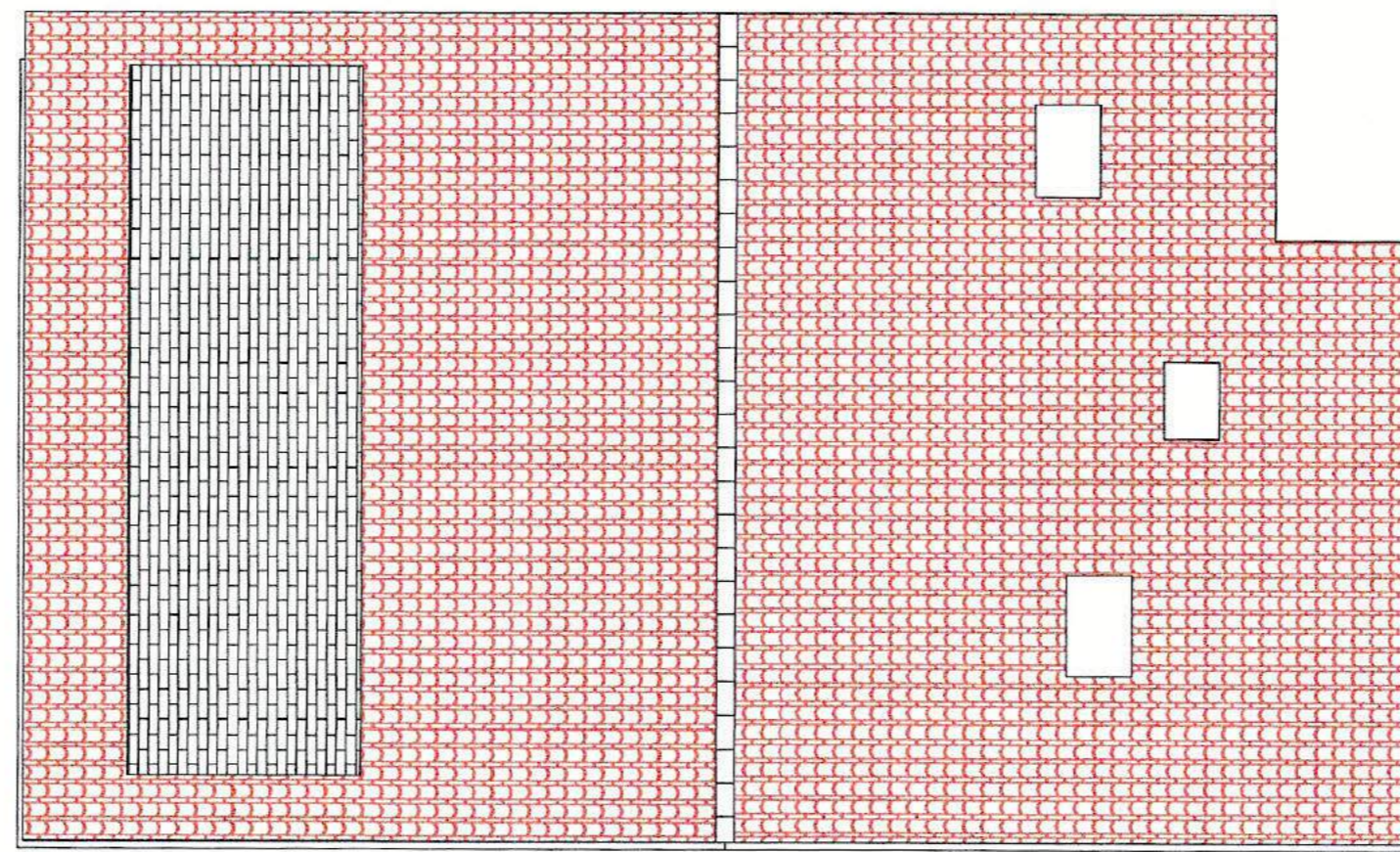
Visto il Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione [REDACTED] del [REDACTED] VISTA la certificazione di collaudo statico, pos. n. [REDACTED];

-il richiedente ha versato, come risulta dalle ricevute di c/c postale prodotte, l'oblazione dovuta allo Stato, i contributi di cui all'Art. 3 della Legge 10/1977, i diritti di Segreteria per il rilascio della presente concessione in sanatoria;

-l'opera è stata completata ai sensi dell'Art. 35 della L. 47/1985 e Legge Regionale n.12 del 08/11/2004;



PIANTA SOTTOTETTO



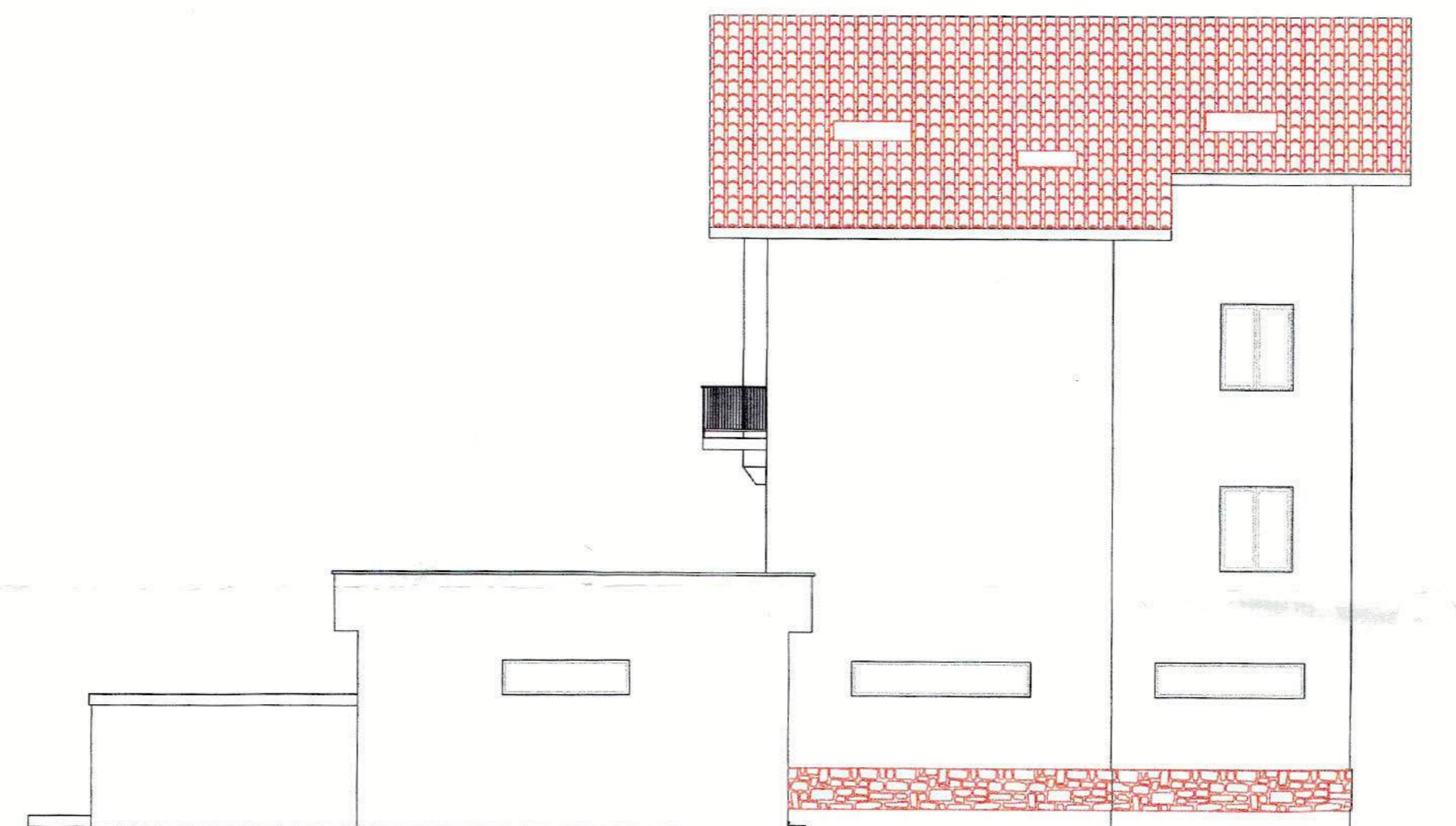
PIANTA DELLA COPERTURA



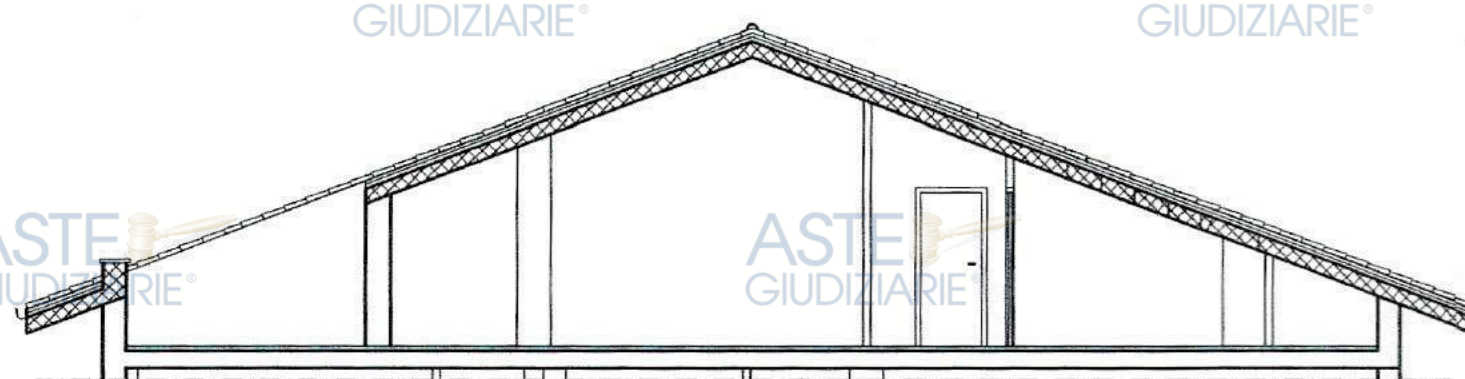
PROSPETTO LATERALE DESTRO



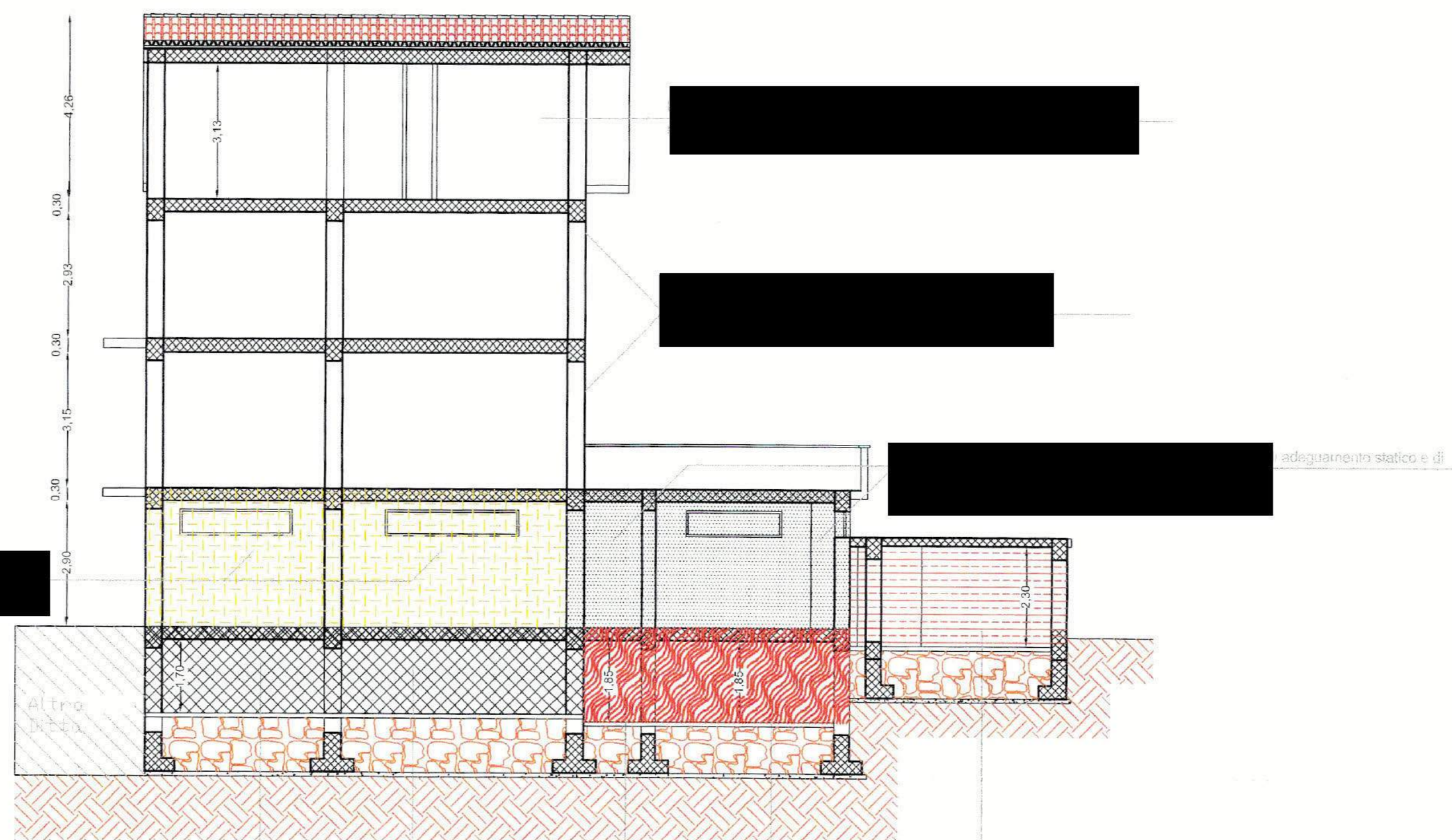
PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO POSTERIORE



ASTE SEZIONE C-D



ASTE SEZIONE A-B

DATI METRICI

Superfici Utili	
camera 1	11,9 mq
camera 2	17,57 mq
bagno	9,95 mq
corridoio	4,32 mq
pranzo-sogg.	34,71 mq
rip	0,87 mq
cucina	8,64 mq
rip2	0,66 mq
tot. Sup.	88,62 mq

COMUNE [REDACTED]
(Prov. di [REDACTED])

DITTA: [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

CONDONO EDILIZIO
Legge 326/03
Domanda Prot. [REDACTED] Pos. [REDACTED]

ELABORATO GRAFICO

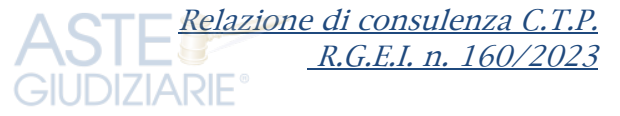
UNITA' ABITATIVA APPARTENENTE AL FABBRICATO SITO IN [REDACTED]

PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI

DATA: [REDACTED] AGG. [REDACTED] SCALA: 1/100

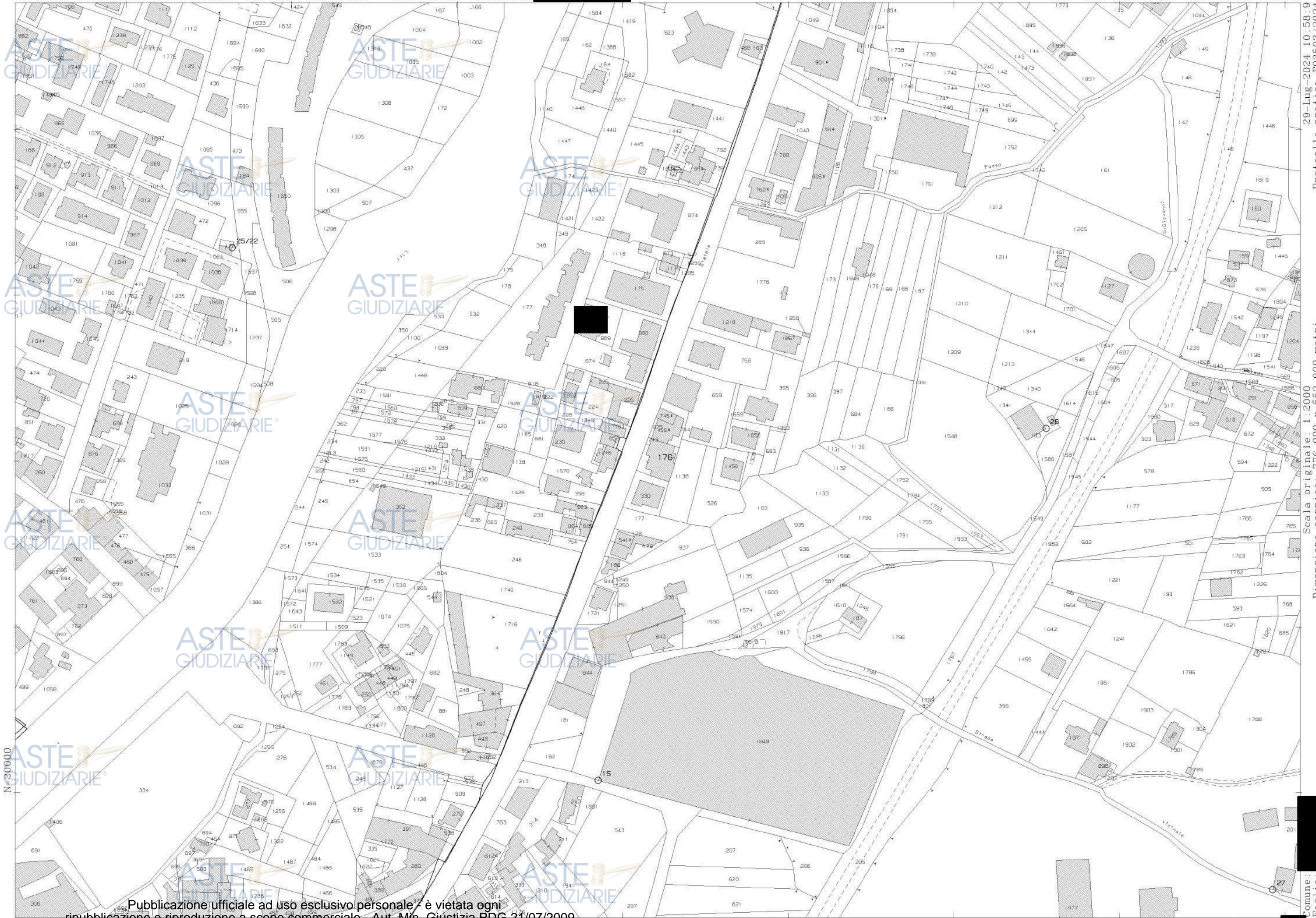
TAV. 2

IL TECNICO [REDACTED] BERTO VENDITI



Allegato E -Estratto di mappa - planimetria catastale - visura storica -documentazione Urbanistica -
usi civici





N=20000

29-lug-2024 10:58:9
Protocollo pratica T93503/2024
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: Frosinone
Foglio: 11800

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di**
[REDACTED]

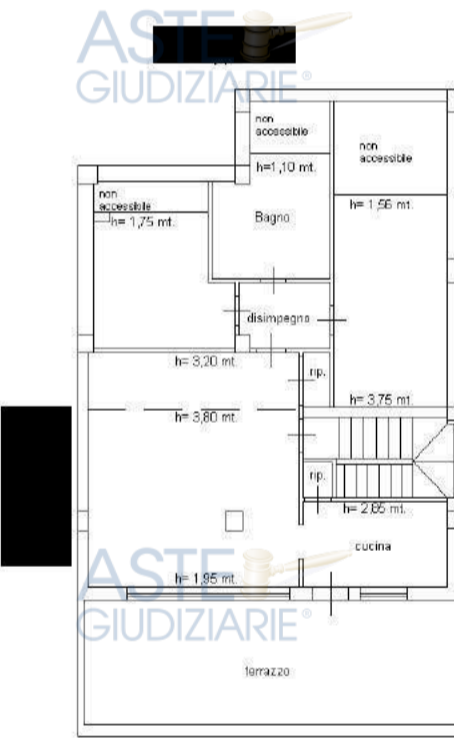
Dichiarazione protocollo [REDACTED]	
Planimetria di u.i.u. in [REDACTED]	
Identificativi Catastali:	
Sezione: [REDACTED]	Compilata da: [REDACTED]
Foglio: [REDACTED]	Iscritto all'albo: [REDACTED]
Particella: [REDACTED]	Prov. [REDACTED]
Subalterno: [REDACTED]	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO
h= 3,15 mt.



PIANTA PIANO TERZO



10 metri

Subalterno

Particella

Foglio

Comune di

Situazione al 24/07/2024

Catasto dei Fabbricati

Piano

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/07/2024
Ora: 14:59:16
Numero Pratica: T216703/2024
Pag: 1 - Segue

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/07/2024

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di [REDACTED] (1838) provincia [REDACTED]



Soggetto richiesto:

[REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) i [REDACTED] (CF: [REDACTED])

Totali immobili: di catasto fabbricati 12



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dall'impianto meccanografico al [REDACTED]

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Dati di classamento: Zona censuaria [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati di proprietà: Dall'impianto meccanografico al [REDACTED]

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Dati di classamento: Zona censuaria [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati di proprietà: Dall'impianto meccanografico al 31/12/1991

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

 **ASTE**
GIUDIZIARIE

Data: 29/07/2024
Ora: 14:59:16
Numero Pratica: T216703/2024
Pag: 2 - Segue



Immobile di catasto fabbricati - n.4

 **ASTE**
GIUDIZIARIE

Dati di proprietà: Dal 31/12/1991 al 27/11/2009 **Usufrutto per 1000/1000**

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

 **ASTE**
GIUDIZIARIE



Immobile di catasto fabbricati - n.5

 **ASTE**
GIUDIZIARIE

Dati di proprietà: Dall'impianto meccanografico al 31/12/1991

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.6

 **ASTE**
GIUDIZIARIE

Dati di proprietà: Dal 31/12/1991 al 27/11/2009 **Usufrutto per 1000/1000**

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.7

 **ASTE**
GIUDIZIARIE

Dati di proprietà: Dall'impianto meccanografico al 31/12/1991

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

 **ASTE**
GIUDIZIARIE

 **ASTE**
GIUDIZIARIE

 **ASTE**
GIUDIZIARIE



Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati di proprietà: Dal [REDACTED] Usufrutto per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati di proprietà: Dall'impianto meccanografico al 31/12/1991

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati di proprietà: Dal 31/12/1991 al 09/02/1993 Usufrutto per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C



Immobile di catasto fabbricati - n.11

Dati di proprietà: Dal 18/11/1985 al 28/12/1991

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] n. [REDACTED] Piano T-S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 6.617,83, Zona censuaria 1, Categoria [REDACTED], Classe 4, Consistenza 353 m²

Dati di superficie: Totale: 318 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED] Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]



Immobile di catasto fabbricati - n.12

Dati di proprietà: Dal 09/02/1993 **Usufrutto** per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (I838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] n. 85 Piano 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 537,12**, Rendita: **Lire 1.040.000**, Zona censuaria 1, Categoria **A/4^{b)}**, Classe 6, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: **153 m²** Totale escluse aree scoperte ^{o)}: **146 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di [REDACTED] (I838) ([REDACTED] Foglio [REDACTED]

Partita: 1001274



Immobile di catasto fabbricati - n.13

Dati di proprietà: Dal 26/11/2009 al 05/12/2009 **Oneri usufruttuario dell'area**

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (I838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] n. 85/A Piano T-S1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 961,23**, Zona censuaria 1, Categoria **C/1^{a)}**, Classe 5, Consistenza 44 m²

Dati di superficie: Totale: **43 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di [REDACTED] (I838) ([REDACTED] Foglio [REDACTED]



Immobile di catasto fabbricati - n.14

Dati di proprietà: Dal 27/11/2009 **Usufrutto** per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (I838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] n. 85/A Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 278,89**, Zona censuaria 1, Categoria **A/4^{b)}**, Classe 5, Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: **84 m²** Totale escluse aree scoperte ^{o)}: **72 m²**

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di [REDACTED] (I838) [REDACTED] Foglio [REDACTED]

Direzione Provinciale di [REDACTED]
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto fabbricati - n.15

Dati di proprietà: Dal 27/11/2009 **Usufrutto** per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] n. 85/A Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 278,89**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/4^{b)}**, Classe **5**, Consistenza **4,0 vani**

Dati di superficie: Totale: **77 m²** Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **66 m²**

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di [REDACTED] (1838) ([REDACTED] Foglio [REDACTED]



Immobile di catasto fabbricati - n.16

Dati di proprietà: Dal 27/11/2009 **Usufrutto** per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] n. 85/A Piano 3

Dati di classamento: Rendita: **Euro 387,34**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/2^{d)}**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**

Dati di superficie: Totale: **110 m²** Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **102 m²**

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di [REDACTED] (1838) ([REDACTED]

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) C/1: Negozi e botteghe
- b) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- c) 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
- d) A/2: Abitazioni di tipo civile

Direzione Provinciale di [REDACTED]
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 22/04/2024
 Ora: 18:46:27
 Numero Pratica: T387155/2024
 Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al **22/04/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/04/2024

Dati identificativi: Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

Classamento:

Rendita: Euro 387,34

Zona censuaria 1,

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5 vani

Indirizzo: [REDACTED] n. 85/A Piano 3

Dati di superficie: Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 102 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED])

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di [REDACTED] (1838) [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di [REDACTED] (1838) ([REDACTED])

Foglio [REDACTED]

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. [REDACTED])

> **Indirizzo**

[REDACTED] n. [REDACTED] Piano 3

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. [REDACTED])

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 387,34**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del [REDACTED]
Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED])
Annotazioni: Classamento e rendita validati



> **Dati di superficie**

Totale: **110 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **102 m²**

Superficie di impianto pubblicata il [REDACTED]
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
[REDACTED] prot. n. [REDACTED]



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

- > 1. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE [REDACTED]



Visura telematica esente per fini istituzionali



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) 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



ALLEGATO-E

12U

RAPP. 1: 5.000
VERIFICA DEGLI STANDARDS

-  NUCLEO STORICO (conservazione e restauro)
-  RISTRUTTURAZIONE E COMPLEMENTO
-  ESPANSIONE
-  NUOVO CENTRO LIBERO (edifici e completamento)
-  INDUSTRIE
-  ARTIGIANATO
-  SERVIZI GENERALI
-  QUARTIERE
-  VERDE PUBBLICO (in verde attrezzato)
-  PARCO URBANO TERRESTRALE (in verde attrezzato)
-  AGRICOLTURA E BOSCHI
-  INFRASTRUTTURE
-  RESPECTO STRADALE
-  QUARTIERE
-  PARCO HERITARIO
-  BARRI
-  LIMITE DI COMPRESORI
-  PERMETTO DI UMBILO PREISTORICO
-  PARCO ARCHEOLOGICO

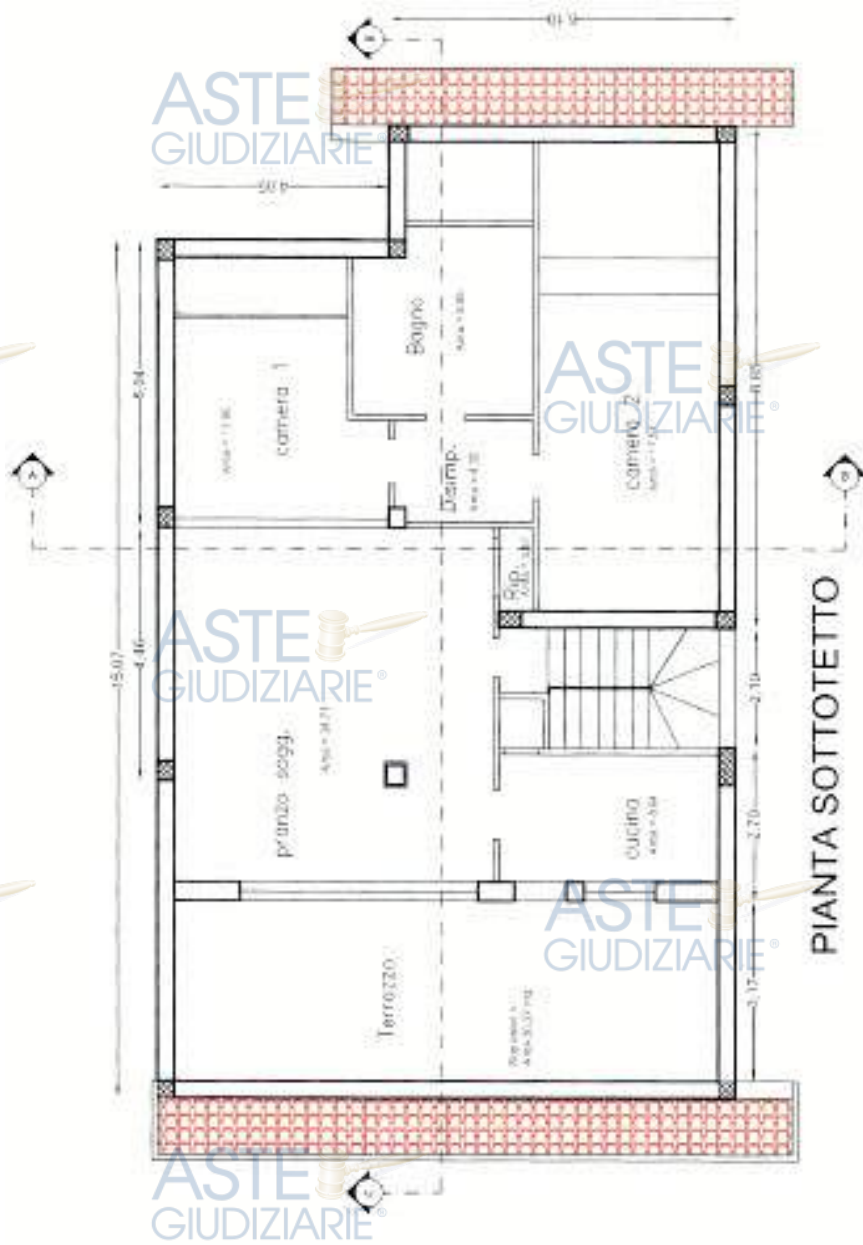


UBIAZIONE IMMOBILE



Allegato F- PLANIMENTRIA APPARTAMENTO E FOTO









ALLEGATO F





ALLEGATO F



ALLEGATO F



ALLEGATO F



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® *Relazione di consulenza C.T.P.
R.G.E.I. n. 160/2023*



ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATO E

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®