PERIZIA DI STIMA

va del Garante Privacy 7.2.2008 — con ulteriore epurazione dei dati personali■Esecuzione Immobiliare n. 73/2023 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 073/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. Presidente **Francesco VIGORITO**

C.T.U.: ARCH. **Angelo ANZELLINI**

CUSTODE: DOTT. **Giacomo BIAGIOTTI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 – **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 – **PREMESSA**

CAPITOLO 3 – **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 4 – **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**:

1. PLANIMETRIA immobile rilevato
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA immobile
3. PERIZIA conforme Garante Protezione dati Personali
4. DATI CATASTALI
5. DESCRIZIONE sintetica lotto
6. ELABORATI catastali
7. CERTIFICATI Stato Civile/Residenza/Matrimonio parte esecutata
8. VERBALI dei sopralluoghi
9. ATTI di Proprietà/di Provenienza immobile
10. TITOLI EDILIZI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

B) *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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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.*

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).*

4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il-... .*

5) ***Acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

6) ***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(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino; accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

8) *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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).*

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

10) *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'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

11) *Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

12) ***Accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode,*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e* ***valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.***

13) ***Indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.* ***Indichi*** *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

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

14) *Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del* ***progetto di divisione****, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla* ***stima*** *dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078.*

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

16) ***Determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti. L'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore:

1) ***Utilizzi*** *per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari.*

2) ***Depositi*** *entro* ***sessanta giorni*** *dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569 bis c.p. c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del Tribunale.*

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

4) ***Depositi****, in forma telematica, almeno* ***venti*** *giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come* ***allegati*** *dovranno essere inseriti:*

A) *Le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

B) *Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

C) *Un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

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

E), F) ecc… *Altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file e di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

- *In data **01.06.2023** veniva comunicata al sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice, dott.ssa Alessandra DOMINICI, per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe (avvenuta in data 29.05.2023).*
- *In data **12.06.2023** il sottoscritto architetto Angelo Anzellini formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento.*
- *I quesiti sono stati formulati dal G.E. nel proprio Decreto di nomina, così come enunciati nel CAPITOLO n°1 della presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell'elaborato peritale.*
- *Il CTU ha stabilito per il giorno **12.06.2023** l'inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio).*
- *Successivamente, con l'intento di arrivare ad una corretta identificazione dell'immobile interessato, si è proceduto innanzi tutto, come richiesto nel* QUESITO n°1, *ad una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo telematico, ponendo particolare attenzione alle certificazioni notarile e ipo-catastale, alle visure ipotecarie del ventennio precedente il pignoramento, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*
- *Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l'ausilio di adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate; tutto quanto come già detto per una corretta ed inequivocabile identificazione del bene interessato dalla procedura esecutiva.*
- *In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli, tramite il Custode nominato dalla G.E., Dr. Giacomo Biagiotti, avrebbe comunicato alle parti la data e l'ora del sopralluogo da effettuare presso l'immobile interessato oggetto del procedimento esecutivo. Nella fattispecie la Custode concordava con la parte esecutata la data del primo sopralluogo sul posto.*
- *Quindi in data **28.06.2023** alle ore **15:30**, come da accordi e da verbale in atti, il CTU si recava sul luogo dell'immobile in Ladispoli (RM), al lungomare Regina Elena n°8 (ove era stato fissato l'appuntamento) e insieme al Custode Dr. Giacomo Biagiotti ed in presenza del sig. [redacted] – in qualità di occupante dell'immobile – che ha consentito regolarmente l'accesso nell'immobile, iniziava a svolgere le operazioni peritali relative al sopralluogo programmato.*
- *Tale sopralluogo si è svolto, come riportato nel relativo verbale in atti, regolarmente solo nella prima parte. Il CTU, infatti, iniziava le operazioni peritali, prendeva visione parzialmente della situazione sia all'interno che all'esterno dell'immobile, rilevava parzialmente le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva quasi tutte quelle informazioni necessarie alla stesura dell'elaborato peritale relativo alla consulenza tecnica. Quanto specificato in quanto ad un certo punto l'occupante si è innervosito e ci ha scacciato in modo per nulla educato dall'immobile, interrompendo le operazioni del CTU.*
- *Successivamente con il Custode si è tentato un secondo accesso in data **04.12.2023** alle ore **11:00** con la presenza dei Carabinieri ma purtroppo non si è riusciti ad accedere nell'immobile in quanto l'occupante era assente.*
- *Si è fatto un terzo tentativo in data **20.02.2024** alle ore **10:00**, sempre in presenza dei Carabinieri, e finalmente è stato possibile accedere all'interno dell'immobile e completare le operazioni peritali relative al rilievo.*
- *In seguito il CTU, in virtù di quanto visionato negli elaborati catastali, negli atti e di quanto successivamente rilevato sul posto durante i sopralluoghi, provvedeva ad intraprendere le opportune verifiche sulle autorizzazioni edilizie e sulla legittimità della costruzione dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.*
- *In data **05.06.2024 il** CTU ha spedito al **Custode**, mediante **posta elettronica certificata**, copia della perizia tecnica provvisoria per sua opportuna conoscenza.*
- *In data **05.05.2024 il** CTU ha spedito ai **legali di parte procedente ed intervenuta**, mediante **posta elettronica certificata**, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.*
- *In data **05.05.2024 il** CTU ha spedito alla **parte esecutata**, mediante **posta elettronica**, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione critica allo stesso.*
- *Alla data del **15.06.2024** (termine limite concesso) le parti **non hanno** inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria.*

Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dalla G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01.06.2023 12.06.2023	– *Nomina (comunicazione)* – *Giuramento telematico*	
	Fascicolo telematico	08.06.2023	*Inizio consultazioni fascicolo*	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	08.06.2023	– *Planimetria catastale* – *Visura storica catastale* – *Estratto di Mappa*	
	Conservatoria			
GOOGLE	*Inquadramento Territoriale*	02.06.2024 02.06.2024	*Inquadramento Urbanistico* *Documentazione Fotografica*	*02*
REGIONE LAZIO	*Ricerca vincoli territoriali Urbanistici*	02.06.2024	*Individuazione vincoli sul sito*	

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sportello Unico per l'Edilizia	– *Immobile costruito in data anteriore al 1.09.1967* – *Licenze Edilizie 133/27.07.1962 e 55/14.02.1964* – *Abitabilità 19.01.1966*	
UNIV. AGRARIA			
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare		
	Locazioni		
ANAGRAFE	Comune Ladispoli	*Certificati di Stato Civile/Residenza* *Certificato di Matrimonio*	*07*
ARCHIVIO NOTARILE	Titolo di Proprietà	*Nuda proprietà mediante atto di donazione trascritto il* [redacted] *dei RG/RP. Nel catastale storico si rileva il ricongiungimento di usufrutto del* [redacted]	*09*
	Atto Ultraventennale	*Atto di compravendita del* [redacted] *trascritto il* [redacted] *dei RG / RP.*	*09*

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo 1	28.06.2023 ore 15:30	*Parziale come da verbale*	*08*
	Sopralluogo 2	04.12.2023 ore 11:00	*Negativo come da verbale*	
	Sopralluogo 3	20.02.2024 ore 10:00	*Positivo come da verbale*	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16.07.2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	*Deposito telematico*		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C) - *c1*		08.06.2023	Non presente	No
Certificato notarile – vedi quesito 1.C) - *c2*	Presente	08.06.2023		Si
Segnalazioni al Giudice: –*In atti non si sono riscontrati elaborati catastali*				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
  - **Immobile:** *Appartamento residenziale su un unico livello al Piano Terra – Lungomare Regina Elena n°8. In NCF Comune di Ladispoli (RM) al Fg.72; P.lla 104; Sub.no 20, Zona Censuaria -- – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 3,0 vani – Superficie Catastale totale 62,00 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 62,00 mq – Rendita €.379,60*
  - **Tipo:** *Appartamento residenziale su un unico livello al piano terra*
  - **Altri procedimenti giudiziari:** ***No***

IPOTECHE:

- *Iscrizione nei RG / RP ai nn° [redacted] del [redacted], **ipoteca legale** nascente da atto della stessa [redacted] **in favore** di [redacted] in garanzia di un capitale di €.32'156.65, contro la [redacted] gravante sulla nuda proprietà della porzione immobiliare in Lungomare Regina Elena 8, Interno 2, Piano Terra, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3, mq. 62.00, Rendita €. 379.60, In Catasto Fabbricati al Foglio 72, Particella 104, Subalterno 20.*
- *Iscrizione nei RG / RP ai nn° [redacted], **ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Civitavecchia del [redacted], **in favore** del [redacted], in garanzia di un capitale di €.3'205.20, contro [redacted], gravante sulla nuda proprietà della porzione immobiliare sopracitata.*

PIGNORAMENTI:

– ***Pignoramento immobiliare**, Trascrizione nei RG / RP ai nn° [redacted], nascente da verbale di pignoramento immobili del [redacted], contro [redacted], gravante sulla proprietà della porzione immobiliare sopracitata.*

SEQUESTRI: -----

DOMANDE GIUDIZIALI: ----

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted] *(parte esecutata)*	**No** *(Nuda proprietà mediante atto di donazione trascritto il [redacted] dei RG/RP. Nel catastale storico si rileva il ricongiungimento di usufrutto del [redacted])*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZA (1. F):

– *L'atto di provenienza ultraventennale, non rilevato in atti, sarà depositato in qualità di allegato alla presente perizia*

– *La Relazione Notarile risale sino al seguente atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento:*

– *La* [redacted]:

– [redacted]

ha ottenuto la nuda proprietà *dell'immobile oggetto dell'esecuzione* ***in virtù di atto di donazione*** *a rogito notaio* [redacted] *dei RG / RP, dalla* [redacted]. *Erroneamente identificato in detto atto come "Sub.2" in luogo dell'esatto "Sub.20" e successivo atto di rettifica dei dati catastali a rogito dello stesso notaio* [redacted] *dei RG / RP, nel quale l'immobile è espressamente identificato come Sub.20. Nel catastale storico si rileva il ricongiungimento di usufrutto del* [redacted]

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C)**:**

– *La* [redacted]:

– [redacted] ***ha ottenuto la nuda proprietà*** *dell'immobile oggetto dell'esecuzione:*

– *Appartamento residenziale al Piano Terra a Ladispoli (RM), in Lungomare Regina Elena 8, Interno 2, Piano Terra, In Catasto Fabbricati al Foglio 72, Particella 104, Subalterno 20;*

in virtù dell' Atto di donazione *notaio* [redacted] *dei RG / RP,* ***da potere di:***

– [redacted]

– *La* [redacted]:

– [redacted] ***ha ottenuto la complessiva quota di 4/24 proprietà*** *dell'immobile oggetto dell'esecuzione* ***in virtù dell'Atto di compravendita*** *del* [redacted] *dei RG / RP,* ***da potere di:***

– [redacted]

– *I sig.ri:*

[redacted]

– [redacted]

Hanno ottenuto la quota di comproprietà *pari a 1/3 della metà e quindi 1/12 ciascuno della porzione immobiliare oggetto dell'esecuzione,* ***in virtù del certificato di successione*** *trascritto in data* [redacted] *dei RG / RP,* ***da potere di:***

– [redacted]

– *I sig.ri:*

[redacted]

– [redacted]

coniugi in regime dichiarato di comunione legale dei beni, ***hanno ottenuto la piena proprietà*** *dell'immobile oggetto dell'esecuzione* ***in virtù del Atto di compravendita*** *del* [redacted] *dei RG / RP,* ***da potere di:***

– [redacted]

Nota: Dal certificato catastale storico si rileva la seguente variazione: "ricongiungimento di usufrutto del [redacted] *– pubblico ufficiale* [redacted] *– in morte di* [redacted] *voltura* [redacted]

Quesito 1.E)

-e1 **– Certificato di Stato Civile:**

– *Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto detto certificato sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***-e2* – Certificato di matrimonio:**
– *Vista l'esistenza di rapporto di coniugio (in regime patrimoniale dei beni) tra* [redacted] *(parte esecutata) e* [redacted] *il certificato di matrimonio sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata*

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A) – Descrizione immobile

Immobile *Lotto Unico*	**Tipo**: *Appartamento residenziale su un unico livello al piano terra*	
COMUNE	*Ladispoli (RM)*	
VIA / CIVICO	*Lungomare Regina Elena n°8*	
PIANO/INTERNO	*Piano Terra (T)*	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERFICIE CALPESTABILE
	Piano Terra	mq 50, 00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq **50, 00**
Accessori dell'immobile		SUPERFICI CALPESTABILI
Balcone (Terrazzi o Balconi/Tettoie/Verande/Portici)		mq 000, 00
Seminterrato		mq 000, 00
Corte di terreno pertinenziale		mq 000, 00
Ripostiglio (vano scale)		mq 000, 00

CONFINI

L'unità immobiliare confina con:
– *Lungomare Regina Elena, Vano scala condominiale e unità immobiliare posta all'interno 1, Affaccio su parte scoperta, Altra proprietà immobiliare. Il tutto salvo altri.*

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.F.

Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
72	*104*	*20*	---	*A/2*	*2*	*3,0 Vani*	Totale: mq *62,00* Es. aree scoperte: mq *62,00*	*€ 379,60*

Indirizzo: *Lungomare Regina Elena al civico n°8*

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile residenziale è ubicato al Piano Terra. Internamente si presenta con un ingresso/disimpegno che distribuisce inizialmente verso un ambiente sala/soggiorno, poi verso una cameretta (senza finestre verso l'esterno), infine verso un altro disimpegno di modeste dimensioni. Tale disimpegno distribuisce verso una cucina abitabile e poi verso un bagno con doccia. La camera non risulta conforme con la planimetria catastale e presumibilmente con le autorizzazioni edilizie. L'impianto termico è del tipo autonomo con corpi radianti in ghisa.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Nella fattispecie esternamente l'immobile si presenta inserito al piano terra (leggermente rialzato rispetto al piano strada) di una costruzione di cinque livelli fuori terra, tutti destinati a residenze immobiliari. La copertura è del tipo orizzontale a terrazza, è ubicato all'interno del centro cittadino in posizione centrale con affaccio fronte-mare. L'accesso all'immobile avviene dal Lungomare Regina Elena al civico 8 e successivamente tramite pochi gradini di un vano scala condominiale coperto, all'interno 2. La struttura della costruzione è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura, le superfici murarie esterne sono rifinite a cortina in due diverse tonalità di colore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte
Immobile *Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano T – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.72; P.lla 104; Sub.20.* **Tipo**: *Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano T* *Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, in seguito alla consultazione con il Custode delegato alla vendita si è deciso di rispondere in tal modo al seguente quesito:* *– La parte esecutata è persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;* *– L'immobile esecutato non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto. Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
I dati presenti nel pignoramento sono i seguenti. *– Porzione immobiliare sita in Comune di Ladispoli (RM), Lungomare Regina Elena n.8, e precisamente:* *– Abitazione di tipo civile sita in Ladispoli (RM), al Lungomare Regina Elena n°8, piano terra, interno 2, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 72, Particella 104, Subalterno 20, Categoria A/2, vani 3.*

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

-a*1*: -----
-a*2*: *(alcune differenze)* *– Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze o integrazioni:* *– Classe 2, Superficie Catastale Totale 62.00 mq, Escluse aree scoperte 62.00 mq, Rendita Catastale 379,60 €*
-a*3*: -----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile *Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano T – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.72; P.lla 104; Sub.20.* **Tipo**: *Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano T* *In merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo nell'immobile interessato* ***sono emerse*** *le seguenti difformità o* ***mancanza di dati****.* *– Nella attuale Planimetria Catastale sono state riscontrate le seguenti incongruenze rispetto a quanto rilevato sul posto:* *– I dati Catastali attuali risultano essere* ***gli stessi****;* *– La Planimetria catastale non è del tutto conforme con l'interno dell'immobile rilevato sul posto.* *In seguito a quanto affermato relativamente alle difformità fra i dati catastali e dalle ricerche effettuate, oltre quanto si è rilevato sul posto,* ***si è ritenuto necessario procedere nel modo seguente:*** *– L'autorizzazione edilizia, la reale situazione costruttiva dell'immobile e gli elaborati catastali dovrebbero risultare del tutto concordi. Nello specifico però non si possono correggere gli elaborati catastali senza prima avere una precisa corrispondenza non solo con la reale situazione costruttiva ma anche con l'autorizzazione edilizia.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi nel merito non si è ritenuto utile alcun intervento (catastale) in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare i costi delle parti difformi sanabili, quelli eventuali delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine quelli del conseguente costo degli aggiornamenti / variazioni catastali. Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile *Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano T – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.72; P.lla 104; Sub.20.*
Tipo: *Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano T*

Elaborati catastali acquisiti:
Sono stati acquisiti l'Estratto di Mappa Catastale, la Planimetria Catastale, e le Visure Storiche Catastali dell'immobile in quanto in atti non era presente alcun elaborato catastale.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumenti urbanistici comunali:

- ***Piano Regolatore Generale*** *di Ladispoli, approvato mediante D.G.R. n°2453 del 06.06.1978, le N.T.A. del suddetto Strumento Urbanistico così disciplinano la suddetta area:*
  - *Essa viene disciplinata come* ***Zona*** *"**A**" (Centro Storico): la Zona "**A**" di PRG comprende le aree all'interno del Centro Storico; è normata dall'Articolo **9** delle NTA del PRG che prevede in questa zona interventi di sola manutenzione in attesa del Piano Particolareggiato.*
- ***Piano Particolareggiato Esecutivo "Zona Antica"*** *di Ladispoli, aggiornato alle osservazioni accolte, in data 02.03.1988. Le NTA di PPE inquadrano l'area e ne indicano una destinazione residenziale, normata dall'art. 2 relativamente alle modalità di intervento, e dagli artt. 3-4 in funzione degli indici specifici da rispettare.*
- ***Piano Regolatore Generale*** *di Ladispoli in* ***Variante****, adottato mediante delibera di C.C. n°15 del 04.03.2010 e n°16 del 05.03.2010 e nuova adozione con Delibera C.C. n°29 del 31.07.2019 (Norme di salvaguardia).*
- *Dall'approvazione del nuovo* ***Piano Territoriale Paesaggistico Regionale*** *(PTPR) mediante D.C.R. n°5 del 21.04.2021 (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:*
  - *(Tavola 23-A), fra i sistemi e ambiti del paesaggio come sistema del paesaggio insediativo, in particolare come paesaggio degli insediamenti urbani, normato dall'articolo 28 delle NT del PTPR. Poi essa risulta protetta anche dal vincolo che tutela i corsi d'acqua, normato nello specifico dagli articoli 22 e 36 delle NT del PTPR.*
  - *(Tavola 23-B), fra le aree colpite da vincoli di PTPR. In particolare fra i Beni Paesaggistici (beni dichiarativi) e di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.8 delle NT di PTPR, quali aree sottoposte a vincoli in base all'articolo 134 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004. Poi dal vincolo a protezione dei corsi d'acqua, normato dall'articolo 36 delle NT del PTPR. Il tutto* ***con*** *le tutele di legge che prescrivono l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica prospettica.*

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): -----

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:
La costruzione è stata autorizzata mediante i titoli abilitativi così come di seguito specificato:
– *Licenza Edilizia n°133 del 27.07.1962 e n°55 del 14.02.1964.*
Dal sopralluogo effettuato e dagli atti visionati, l'immobile, rispetto alla documentazione rilevata, presenta le difformità così come di seguito specificato:
– *Mancanza di corrispondenza dell'interno dell'immobile e di parte delle aperture esterne rilevati sul posto durante i sopralluoghi e le autorizzazioni.*
– *Certificazione attestante l'agibilità dell'immobile in data 19.01.1966*

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:
– *Dall'accesso agli atti negli uffici comunali* ***è stata rilevata*** *la* ***certificazione di agibilità*** *dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva rilasciata in data 19.01.1966*

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

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

Immobile *Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano T – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.72; P.lla 104; Sub.20.*
Tipo: *Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano T*

Difformità edilizie:
– *Mancanza di corrispondenza dell'interno dell'immobile e di parte delle aperture esterne rilevati sul posto durante i sopralluoghi e le autorizzazioni.*
– *Certificazione attestante l'agibilità dell'immobile in data 19.01.1966*

Sanabilità:
– *Tali difformità sono sanabili e di conseguenza il ripristino della conformità è possibile mediante* ***SCIA postuma*** *in* ***Sanatoria*** *(Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380 e successive modifiche), oltre* ***la rimozione*** *delle parti difformi non sanabili. Dopo la legittimazione dell'immobile bisognerà predisporre l'****aggiornamento della planimetria catastale***

Costi per il ripristino della conformità edilizia: *€. 10'500,00*
– *SCIA (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380 e Allegato a) DPR 13.02.2017 n°31) per il ripristino della conformità (modifiche interne e/o prospettiche) comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria, parcella professionale, tasse professionali*
– *Aggiornamento della* ***planimetria catastale****, comprensivi di parcella professionale, diritti catastali, tasse professionali*

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	----	*Assente*
Vincolo storico:	----	*Assente*
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	-----	*Assente*
Vincolo di indivisibilità:	-----	*Assente*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: -----
Spese straordinarie già deliberate: -----
Spese condominiali: -----
Altro: -----

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

Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'area su cui insiste l'immobile interessato dalla procedura ***non sono emersi*** *documenti attestanti* ***vincoli di usi civici***

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Immobile	Libero	Occupato
Lotto Unico: Appartamento residenziale al Piano Terra NCF: Comune Ladispoli al Fg.72; P.lla 104; Sub.20	-----	*L'immobile risultava occupato dal sig. [redacted] con contratto di affitto scaduto ma allo stato è libero.*

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Lotto Unico: Appartamento residenziale al Piano Terra NCF: Comune Ladispoli al Fg.72; P.lla 104; Sub.20	[redacted] *Parte esecutata*	*Nuda proprietà mediante atto di donazione trascritto il [redacted] dei RG/RP. Nel catastale storico si rileva il ricongiungimento di usufrutto del [redacted]*	*In data [redacted] dei RG/RP*

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

Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	*In data [redacted]*	-----	-----
Contratti di locazione	-----	*In data [redacted]*	-----	-----

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

*Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, L'immobile **non è** occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato in quanto come già detto era occupato (con contratto scaduto) dal sig. [redacted] come da riscontri nel corso del sopralluogo ma allo stato è libero.*
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale *Non necessario in quanto l'immobile **non è** occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato*

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

Non necessaria in quanto a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva è emerso un atto privato però scaduto nel 2022.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario / Destinatario	Beni (Fg, P.lla, Sub.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Lotto Unico: Appartamento residenziale al Piano T	[redacted] *Parte esecutata*	*NCF: Comune Ladispoli al Fg.72; P.lla 104; Sub.20*	*1/1*	*Atto di donazione trascritto il [redacted] dei RG / RP (nuda proprietà). Il pignoramento è stato fatto sul diritto di proprietà non sulla nuda proprietà, in virtù del ricongiungimento del diritto di usufrutto con il diritto di nuda proprietà del [redacted], non trascritto ma emergente dallo storico catastale.*

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: -----
Lotto 1: -----
- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): *Vista la specifica situazione immobiliare – ovvero appartamento residenziale di un unico livello al piano terra – il CTU ritiene che lo stesso interessato dalla procedura esecutiva **non sia affatto suscettibile di separazione in natura**.*

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: *Avendo già espresso compiutamente il giudizio di indivisibilità, in seguito nell'elaborato peritale **si procederà alla stima dell'intero compendio pignorato** e nella fattispecie si consiglia successivamente di procedere alla vendita dello stesso mediante un unico lotto, così come si presenta e come precedentemente identificato.*
Più lotti: -----

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Lotto unico – Sub.no 20 *Appartamento al piano Terra*		**Superficie lorda** (mq)	**Ragguagliamento** (DPRn138/1998)	**Sup. ragguagliata**
		mq 55, 00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 065, 00
Accessori	*Corte esterna*	mq 0'000 (> 1000 mq)	mq (0'000,00+0)*0,00=00,00 mq	mq 000, 00
	Balcone	mq 000, 00 (< 10 mq) mq 000, 00 (< 10 mq)	mq (0,00+0,00)*0,00= 00,00 mq mq (0,00+0,00)*0,00= 00,00 mq	mq 000, 00 mq 000, 00
	Ripostiglio	mq 000, 00	mq (000,00+0,0)*0,00=00,00 mq	mq 000, 00
			Superficie commerciale totale	mq 065, 00
			Superficie commerciale totale	**mq 065, 00**

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

DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

*La **stima degli immobili** è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo "guida alla stima delle abitazioni" edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi, con il **metodo diretto comparativo**, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:*

- *Il principio dell'**ordinarietà** in quanto condizione normale*
- *La **comparazione** del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona*
- *La considerazione di probabili **aggiustamenti del valore** ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti K_t riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all' interno del condominio, le proprie caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al mq (V_a),*

ove:

- $V_a = K_t \cdot V_m$
- K_t *è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali*
- V_m *è il valore medio commerciale al mq della zona*

*In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata V_m è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale S_c **sarà** data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente K_t sarà dato dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:*

- K_1 *esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona*
- K_2 *esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari*
- K_3 *esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria o dei completamenti che si dovranno sostenere*
- K_4 *esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito*
- K_5 *esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili*
- K_6 *esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.)*
- K_7 *esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili*
- K_8 *esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione*

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Nella fattispecie della eventuale ***stima di terreni individuati catastalmente all'urbano*** *come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del terreno in questione (**1-2%** se > 1000 mq; **5%** se è compreso fra 100 mq e 1000 mq; **10%** se < 100 mq) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.*

Nel caso di ***terreni individuati catastalmente come agricoli*** *e non edificabili, si è preso in considerazione il criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture prevalenti effettivamente praticate sul fondo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. La stima pertanto è commisurata al* ***Valore Agricolo Medio*** *V.A.M. corrispondente al tipo di coltura prevalente nel fondo interessato. I V.A.M. sono regolamentati dal D.P.R. 8 giugno 2001, n°327 art. n°40 e n°42 (Testo unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità), e dalla Legge 22.10.1971 n°865 art. n°16 (Programmi per l'edilizia residenziale pubblica e norme sulla espropriazione per pubblica utilità). Tali valori sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, in funzione del tipo di coltura effettivamente praticata, e rilevati nell'anno solare precedente.*

Nella fattispecie invece di ***stima di*** *magazzini/**locali di servizio**/garage* ***individuati catastalmente all'urbano*** *come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del locale in questione (**40% / 50%**) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.*

Lotto Unico – Sub.no 20 **Tipologia immobile**		**Valori minimi** in c.t. **di mercato €. /mq**	**Valori massimi** in c.t. **di mercato €. /mq**	**Valori medi** in c.t. **di mercato €. /mq**
Appartamento di un livello al P.T. in edificio plurifamiliare	Agenzia Locale	€. /mq 1'000.00	€. /mq 1'700.00	€. /mq 1'350.00
	O.M.I.	€. /mq 1'400.00	€. /mq 2'000.00	€. /mq 1'700.00
	Borsino Imm.re	€. /mq 1'050.00	€. /mq 1'800.00	€. /mq 1'425.00
	Valori medi	**€. /mq 1'150.00**	**€. /mq 1'833.33**	**€. /mq 1'491.67**

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Con riferimento alla DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

Il coefficiente (K_t) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- ***Qualità** dell'edificio o **del condominio** contenitore **rispetto a quelli medi** della zona (K_1 = 0-2) = 1, 00*
- *Presenza nell'edificio o nel condominio di **servizi non ordinari** (K_2 = 0-2) = 1, 00*
- *Caso di **spese** condominiali di **manutenzione straordinaria** o di **completamento** da sostenere (K_3 = 0-2) = 1, 00*
- *Probabile apprezzamento nel caso che l'immobile produca **reddito** (K_4 = 1-2) = 1, 00*
- *Considerazioni in funzione del **taglio** o della **superficie** dell'immobile (K_5 = 0-2) = 1, 00*
- *Considerazioni in funzione della **posizione** dell'immobile (piano, vista, posizione, rumori, ecc.) (K_6 = 0-2) = 1, 00*
- *Considerazioni in funzione delle **caratteristiche intrinseche** dell'immobile (K_7 = 0-2) = 1, 00*
- *Considerazioni in funzione del proprio **stato di manutenzione** (K_8 = 0-2) =0, 80*

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 0, 80$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$V_a = K_t \cdot V_m$ = 0,80 · €. 1'491,67 / mq = **€. 1'193,34 / mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-**Valore di mercato compendio pignorato** -			
Beni	**mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
Appartamento di un livello al P.T in edificio plurifam	65,00	1'193,34	€. 077'567,10
		Valore di Mercato in cifra tonda	**€. 077'500,00**
- **Detrazione per sanatoria edilizia** – quesito 4.E) -			
Immobile *Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano T – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.72; P.lla 104; Sub.20* **Tipo**: *Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano Terra*			
Costo Regolarizzazione abuso			€. 10'500,00
- **Altri tipi di detrazione** -			
----------			€. 00'000,00
- **Stima del valore di mercato** (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e delle rimozioni) -			
Lotto UNICO – Sub. 20	**€**		**Euro/00**
Appartamento al piano Terra	**€. 67'000, 00**		**Euro Sessantasette mila /00**

- **<u>Calcolo della nuda proprietà</u>** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: -----	
Valore della nuda proprietà	-----

Civitavecchia, lì **10**.07.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. arch. Angelo Anzellini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

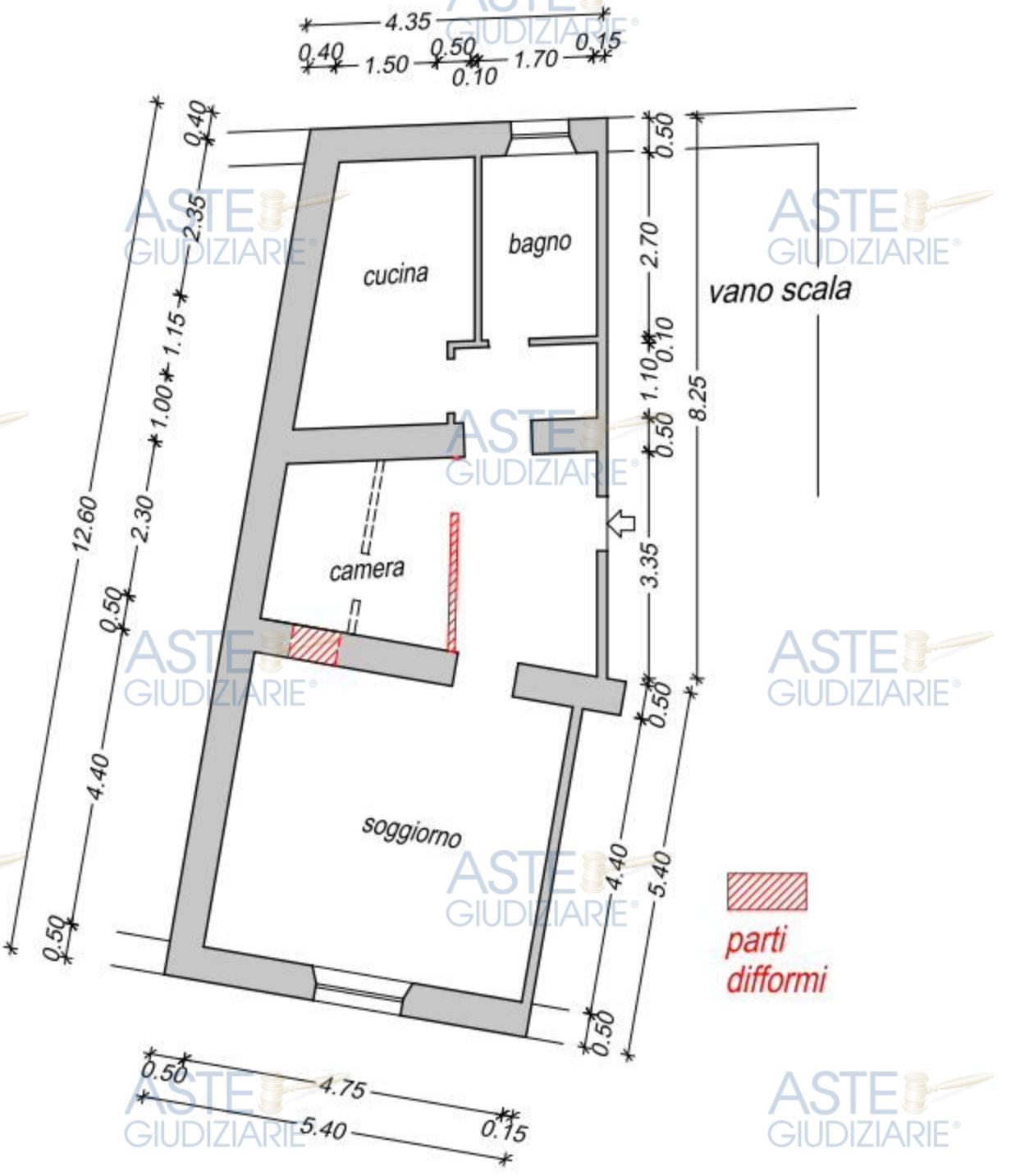
ALLEGATO 1

PLANIMETRIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lungomare Regina Elena, 8
pianta piano terra, int. 2
Fg. 72; p.lla 104; sub.20

lotto unico



ALLEGATO n°01 - planimetria rilevata
arch. Angelo ANZELLINI - Esecuzione Imm.re n°73/ 2023/ R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto unico – Visione esterna / Accesso Piano Terra Rialzato-Ingresso



FOTO n° 01



FOTO n° 02

FOTO n° 03



FOTO n° 04





FOTO n° 05



FOTO n° 06

Pubblicazione uf
ripubblicazione o riproduzio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto unico –Piano Terra / Soggiorno-Camera



FOTO n• 07

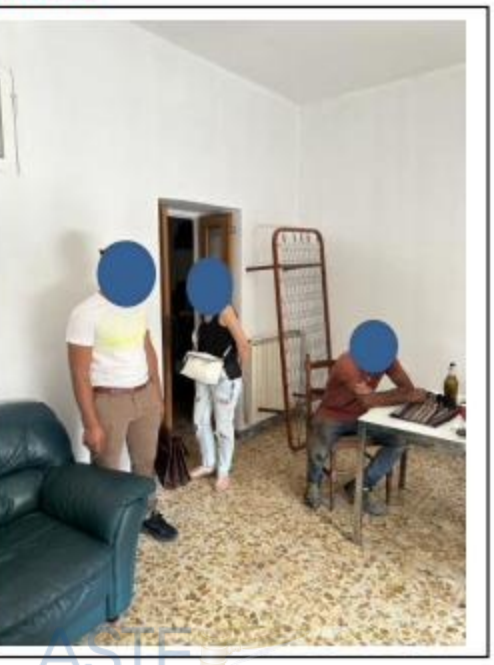


FOTO n• 08



FOTO n• 09



FOTO n• 10



FOTO n• 11



FOTO n• 12

Pubblicazione uf
ripubblicazione o riproduzio
21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto unico – Piano Terra / Disimpegno - Bagno



FOTO n° 13



FOTO n° 14

FOTO n° 15

FOTO n° 16









FOTO n° 17

FOTO n° 18

Pubblicazione uf
ripubblicazione o riproduzio
21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto unico – Piano Terra / Cucina



FOTO n° 19



FOTO n° 20

FOTO n° 21

FOTO n° 22





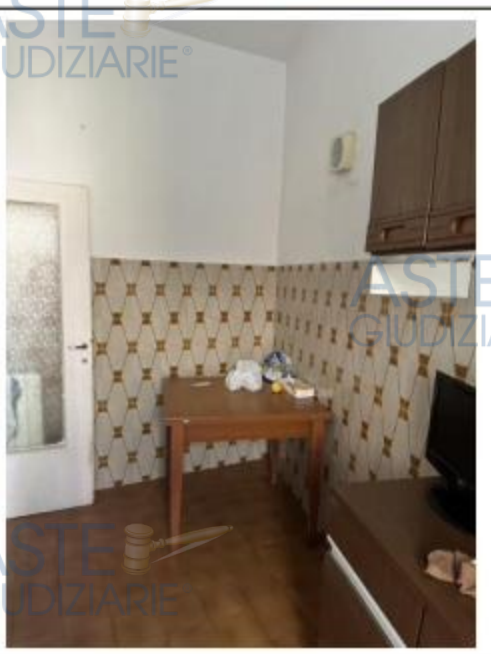


FOTO n° 23

Pubblicazione uf
ripubblicazione o riproduzio
21/07/2009

ALLEGATO 4

DATI CATASTALI (Identificativi catastali)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°073/2023 /R.G.E.

RINVIO 16.07.2024 - vertente tra:

CONDOMINIO Regina Elena 8 (parte procedente)

[OMISSIS – dati parte esecutata]

GIUDICE dell'ESECUZIONE Dott. Presidente Francesco VIGORITO

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il lotto unico – costituito da un immobile residenziale, tutto su un unico livello al piano terra leggermente rialzato – è identificato catastalmente nel modo seguente:

- Comune di Ladispoli (RM), Lungomare Regina Elena n°8;

- Foglio n°72;

- Particella n°104;

- Subalterno n°20.

il C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 5

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°073/2023 /R.G.E.

RINVIO 16.07.2024 - vertente tra:

CONDOMINIO Regina Elena 8 (parte procedente)

[OMISSIS – dati parte esecutata]

GIUDICE dell'ESECUZIONE Dott. Presidente Francesco VIGORITO

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO

per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare

L'immobile interessato dalla procedura esecutiva costituisce un unico LOTTO (descrizione lotto) – Immobile residenziale in posizione centrale, su un unico livello al piano terra leggermente rialzato. È ubicato nel Comune di Ladispoli (RM), Lungomare Regina Elena n°8 ed è libero.

In NCF è censito al Fg. n°72, P.lla n°104, Subalterno n°20.

I confini risultano essere i seguenti:

- Lungomare Regina Elena, vano scala comune e unità immobiliare posta all'interno 1, Affaccio su parte scoperta, Altra unità immobiliare. Il tutto salvo altri.

il C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 6

ELABORATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2023
Data: 08/06/2023 Ora: 16.56.22
Visura n.: T373898
Dati della richiesta Comune di LADISPOLI (Codice:M212)
Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati Foglio: 72 Particella: 104 Sub.: 20
INTESTATO
1 [OMISSIS – dati parte esecutata] (1) Proprieta' 1/1
Unità immobiliare dal 09/11/2015
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 72 104 20 A/2 2 3 vani Totale: 62 m²
Totale:esluse
aree
scoperte**:
62 m²
Euro 379,60 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.
Indirizzo LUNGOMARE REGINA ELENA n. 8 Interno 2 Piano T
Notifica Partita 1011032 Mod.58 -
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M212 - Foglio 72 - Particella 104
Codice Comune M212 - Foglio 72 - Particella 162
Codice Comune M212 - Foglio 72 - Particella 238
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA
Sezione
Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie
Catastale Rendita
1 72 104 20 A/2 2 3 vani Euro 379,60
L. 735.000
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo LUNGOMARE REGINA ELENA n. 8 Interno 2 Piano T
Notifica Partita 1011032 Mod.58 -
Segue

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2023
Data: 08/06/2023 Ora: 16.56.22
Visura n.: T373898
Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)
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 72 104 20 A/2 2 3 vani Euro 0,62
L. 1.206
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
28/06/1984 in atti dal 07/12/1988 (n. 79817/1984)
Indirizzo LUNGOMARE REGINA ELENA n. 8 Interno 2 Piano T
Notifica Partita 1011032 Mod.58 -
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M212 - Foglio 72 - Particella 104
Codice Comune M212 - Foglio 72 - Particella 162
Codice Comune M212 - Foglio 72 - Particella 238
Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)
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 72 104 20 A/2 2 3 vani L. 1.206 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1980 in atti dal
07/12/1988 (n. 8346/1980)
Indirizzo VIA REGINA ELENA n. SC Interno 2 Piano T
Notifica Partita 1007030 Mod.58 -
Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/06/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)
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 72 104 20 A/2 2 3 vani L. 1.206 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1976 in atti dal
07/12/1988 (n. 4564/1977)
Indirizzo LUNGOMARE REGINA ELENA Interno 2 Piano T
Notifica Partita 1004987 Mod.58 -
Segue

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2023
Data: 08/06/2023 Ora: 16.56.22
Visura n.: T373898
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA
Sezione
Urbana Foglio Particella Sub Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie
Catastale Rendita
1 72 104 20 A/2 2 3 vani L. 1.206 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA REGINA ELENA Interno 2 Piano T
Notifica Partita 1551 Mod.58 -
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 30/03/2014
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [OMISSIS – dati parte esecutata] (1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/03/2014 Pubblico ufficiale [OMISSIS] Sede UGGIANO LA CHIESA (LE) - IN MORTE DI [OMISSIS – dati terzo] Voltura n. 30843.1/2014 - Pratica n. RM0304186 in atti dal 07/05/2014
Situazione degli intestati dal 08/03/2012
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [OMISSIS – dati terzo] (8) Usufrutto 1/1 fino al 30/03/2014
2 [OMISSIS – dati parte esecutata] (2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 30/03/2014
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 08/03/2012 Pubblico ufficiale PALLARA ANTONIO Sede TRICASE (LE) Repertorio n. 41131 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 30309.1/2012 - Pratica n. RM0452645 in atti dal 24/04/2012
Situazione degli intestati dal 16/04/1996
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' fino al 08/03/2012
DATI DERIVANTI DA Atto del 16/04/1996 Pubblico ufficiale DOTT.I.COPPOLA Sede CANOSA DI PUGLIA (BA) Repertorio n. 68455 - COMPRAVENDITA n. 100366.1/1996 - Pratica n. 45912 in atti dal 14/09/2000
Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 20/24 fino al 16/04/1996
2 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/24 fino al 16/04/1996
3 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/24 fino al 16/04/1996
4 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/24 fino al 16/04/1996
5 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/24 fino al 16/04/1996

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2023
Data: 08/06/2023 Ora: 16.56.22
Visura n.: T373898
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/06/1984 - UR Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 218 n. 23 registrato in data 16/10/1984 - SUCCESSIONE
Voltura n. A79817.1/1984 - Pratica n. 320374 in atti dal 10/04/2002
Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/06/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 ALFABETICA Assente (1) Proprieta' 1/24 fino al 28/06/1984
2 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 20/24 fino al 28/06/1984
3 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/24 fino al 28/06/1984
4 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/24 fino al 28/06/1984
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/06/1984 Repertorio n. 23 - UR Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 1 n. 2653 registrato in data 16/01/1985 -
Voltura n. 79817/1984 in atti dal 07/12/1988
Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/06/1984
2 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/06/1984
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/04/1980 Pubblico ufficiale DE PAOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 17291 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 4243 n. 5918 registrato in data 28/04/1980 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 8346.1/1980 - Pratica n. 227679 in atti dal 14/03/2002
Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 ALFABETICA ASSENTE 05158855311 (99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 11/04/1980
2 [OMISSIS – dati terzo] (99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 11/04/1980
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/04/1980 Pubblico ufficiale VINCENZO DE PAOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 17291 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 4243 n. 5918 registrato in data
28/04/1980 - Voltura n. 8346/1980 in atti dal 07/12/1988
Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/06/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [OMISSIS – dati terzo] fino al 11/04/1980
DATI DERIVANTI DA Atto del 30/06/1976 Pubblico ufficiale MASSIMI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5351 - UR Sede ANZIO (RM) Registrazione Volume I n. 1323 registrato in data 16/07/1976 - Voltura n.
4564/1977 in atti dal 07/12/1988
Segue

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2023
Data: 08/06/2023 Ora: 16.56.22
Visura n.: T373898
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
1 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/3 fino al 30/06/1976
2 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/3 fino al 30/06/1976
3 [OMISSIS – dati terzo] (1) Proprieta' 1/3 fino al 30/06/1976
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987
Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* 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).
Fine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10 metri
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/05/1964 - Data: 08/06/2023 - n. T390580 - Richiedente: NZLNGL58P21D024Z
Data presentazione: 16/05/1964 - Data: 08/06/2023 - n. T390580 - Richiedente: NZLNGL58P21D024Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2023 - Comune di LADISPOLI(M212) - < Foglio 72 - Particella 104 - Subalterno 20 >LUNGOMARE REGINA ELENA n. 8 Interno 2 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 9

ATTI di Proprietà/di Provenienza immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per trascrizione

REPERTORIO N. 68.455 RACCOLTA N. 12.669

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno sedici

epile

16-4-1996

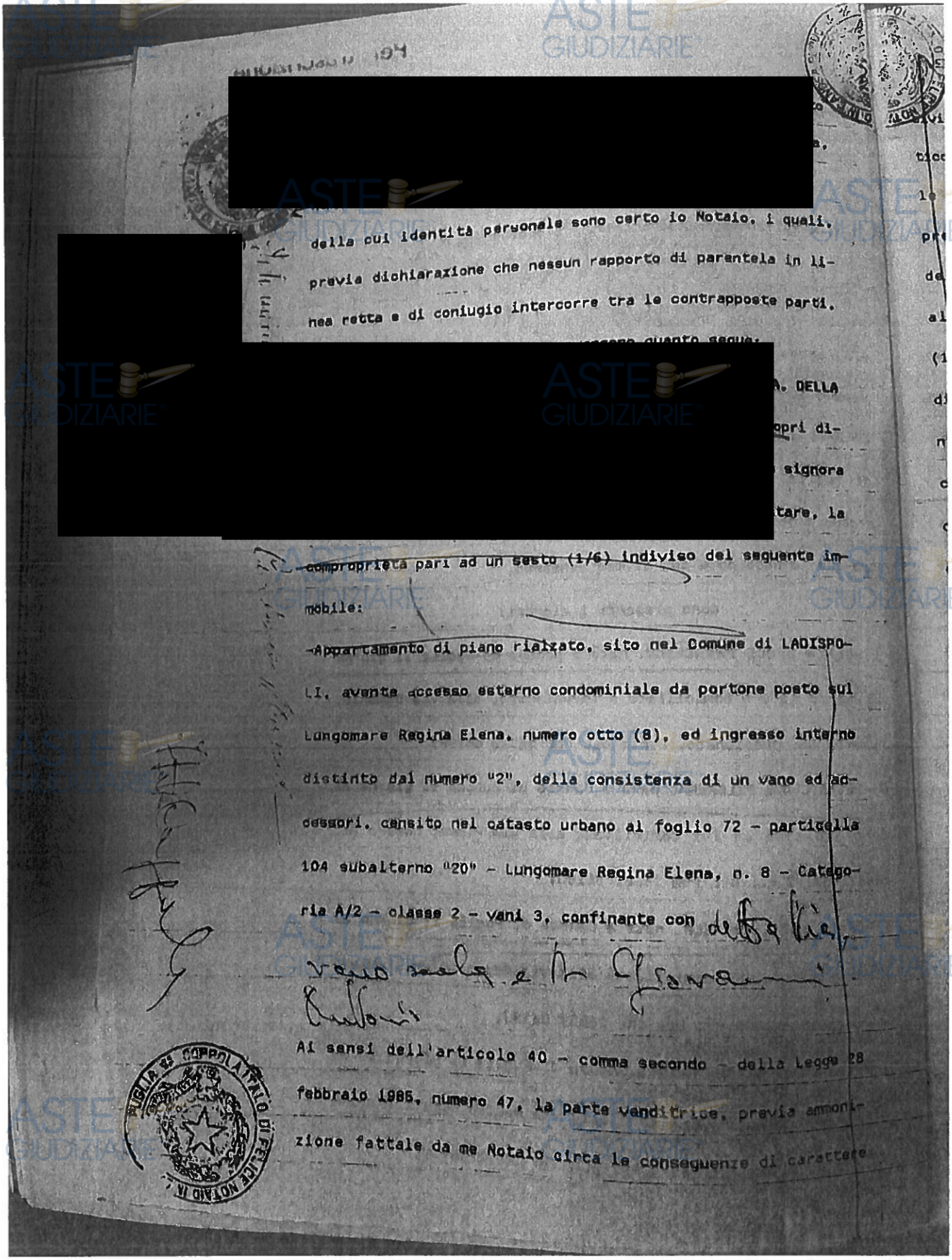
In Canosa di Puglia, nel mio studio in Vico Pietro Giannone, numero 1.

Davanti a me Dottor ITALO COPPOLA, Notaio residente in Canosa di Puglia, iscritto nel Collegio Notarile di Trani, senza la presenza dei testimoni ai quali i comparenti hanno rinunziato tra loro d'accordo e con il mio consenso,

[redacted]

8.986
2403
1798

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



della cui identità personale sono certo io Notaio, i quali, previa dichiarazione che nessun rapporto di parentela in linea retta e di coniugio intercorre tra le contrapposte parti,

. DELLA

opri di-

signora

tare, la

comproprietà pari ad un sesto (1/6) indiviso del seguente immobile:

-Appartamento di piano rialzato, sito nel Comune di LADISPOLI, avente accesso esterno condominiale da portone posto sul Lungomare Regina Elena, numero otto (8), ed ingresso interno distinto dal numero "2", della consistenza di un vano ed accessori, censito nel catasto urbano al foglio 72 - particella 104 subalterno "20" - Lungomare Regina Elena, n. 8 - Categoria A/2 - classe 2 - vani 3, confinante con

Ai sensi dell'articolo 40 - comma secondo - della Legge 28 febbraio 1985, numero 47, la parte venditrice, previa ammonizione fattale da me Notaio circa le conseguenze di carattere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

civile e penale sancite dalle disposizioni vigenti e dall'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968, numero 15, e consapevole delle stesse, mi dichiara, ai sensi dell'articolo 4 della predetta legge 4 gennaio 1968, numero 15, che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata in data anteriore al giorno uno settembre millenovecentosessantasette (1.9.1967); che lo stesso immobile non ha subito interventi di cui all'articolo "26" della citata Legge 28 febbraio 1985, numero 47, e che, con riferimento al comma 13-ter dell'articolo 3 della Legge 26 giugno 1990, numero 165, il reddito dell'immobile in contratto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

Dichiarano, i venditori, che la comproprietà suddetta è pervenuta loro per successione legittima al comune germano si- [redacted] deceduto in Roma il 28 giugno 1984, giusta denunzia numero 23 del volume 218, registrata a Civitavecchia il 16 ottobre 1984.

Il prezzo viene convenuto ed accettato, a corpo, in complessive Lire [redacted]

che i venditori dichiarano di aver già prima d'ora ricevuto, secondo la vigente normativa, dalla parte acquirente, a favore della quale rilasciano, pertanto, ampia e liberatoria quietanza di saldo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai seguenti patti e condizioni da ritenersi tutti non di stile ed effettivamente voluti dalle parti.

1)-Garantiscono, i venditori, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato e la sua libertà da ipoteche, privilegi, vincoli, livelli e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque genere.

2)-L'immobile in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenze, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive se e come esistenti, con la comproprietà proporzionale delle parti comuni a tutto il fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

3)-Dichiara, la parte acquirente, di essere nel possesso materiale dell'immobile in oggetto da diversi anni, con utili ed oneri a suo favore e carico a partire da oggi.

4)-Viene fatta rinunzia alla ipoteca legale.

5)-I venditori mi consegnano la prescritta dichiarazione di incremento di valore.

6)-Le spese di questo atto, e dipendenti, vengono assunte dalle parti come per legge.

7)-La parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali di cui alla nota II bis del T.U. approvato con D.P.R. numero 131 del 26 aprile 1986 così come novellata con il comma 131 della Legge 28 dicembre 1995, numero 549, ed a tal fine dichiara:

a)-che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio del Co-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

munè in cui risiede;

b)-di non essere titolare esclusivo o in comunione con il co-
niuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione
di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui
è situato l'immobile acquistato;

c)-di non essere titolare, neppure per quote anche in regime
di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei di-
ritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda pro-
prietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte
acquirente con le agevolazioni di cui alla legge sopra men-
zionata o di tutte le altre che l'hanno preceduta.

Dal canto suo la parte venditrice richiede la riduzione dell'
l'INVIM al cinquanta per cento (50%).

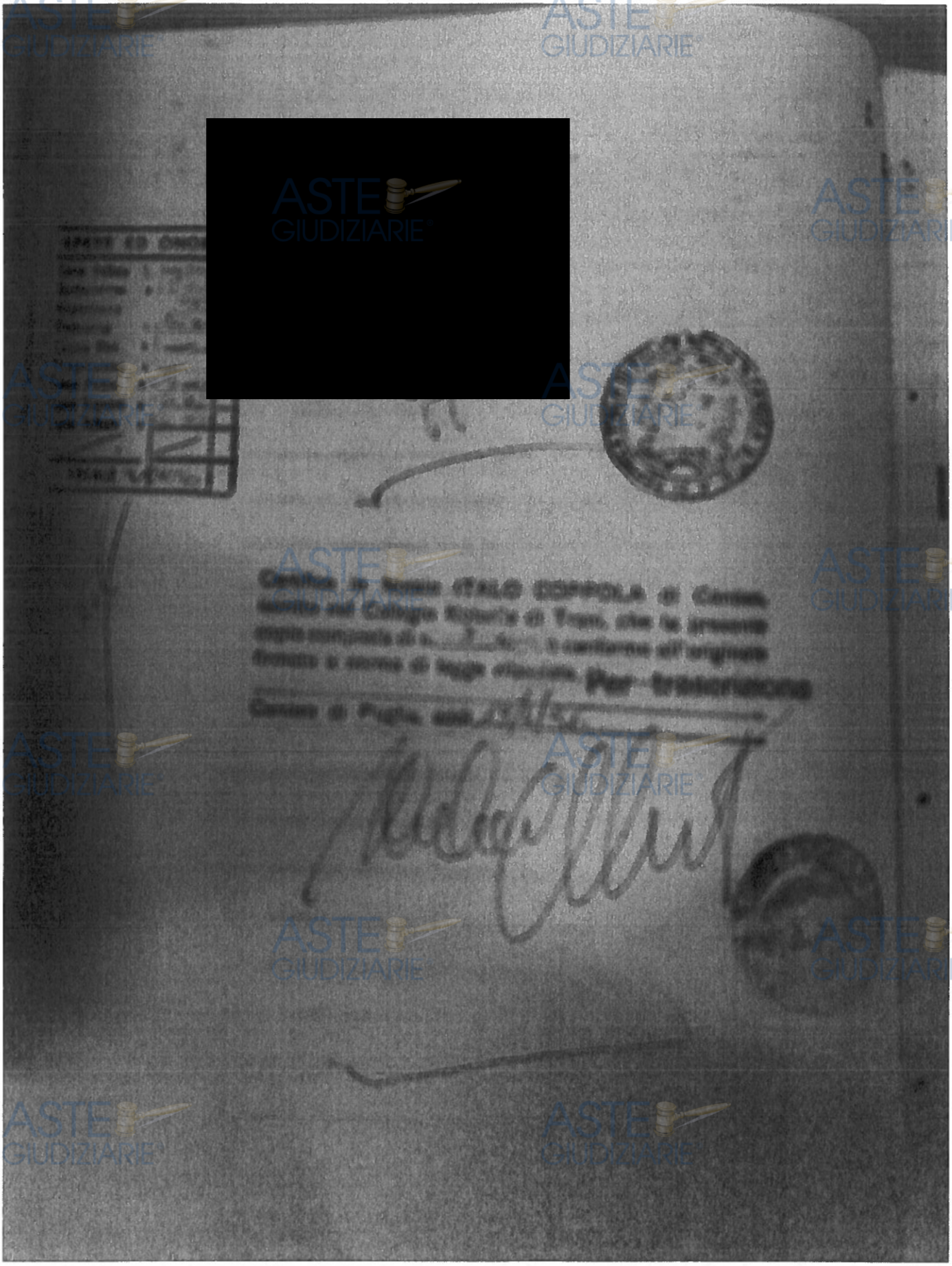
[redacted]

più legata da vincoli matrimoniali per decesso del proprio
coniuge e per il persistere della sua condizione vedovile.

Richiesto, io Notaio, ho redatto questo atto che ho letto ai
comparenti, i quali, da me interpellati, lo approvano e lo
firmano con me.

Scritto in parte da me ed in parte dattiloscritto da persona
di mia fiducia, occupa di due fogli bollati cinque facciate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 10

TITOLI EDILIZI (Licenze edilizie n. 133/1962 e n. 55/1964, Certificato di Abitabilità)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

29)

Lire 100

Al Sindaco di Cerveteri

[redacted] - Pio

[redacted] interessato alla S.V. Ill.ma.

Autorizzazione a costruire un fabbricato di civile abitazione in loc. Castagnoli - Via del Mare - su Terreno di loro proprietà come da progetto allegato.

[redacted]

Castagnoli 29-7-62 -

Si allega

COMUNE DI CERVETERI
26 LUG 1962
Protocollo N.° 5252
Cat. ___ Classe ___ Fasc. ___

COMUNE DI CERVETERI
Visto si approvato dalla Commissione edilizia
Chiesto di sua competenza e salvi eventuali diritti di terzi
Provvedimento del 26 LUG. 1962

Il Sindaco Presidente

Rilasciata licenza di costruzione o copia progetto
Li 7.8.62 Boll. n. 1353

1 foglio carta
mq. 7158
Vol. 27
Sup. 81
Rc. 54

Allegato bollettino n 57 di 12.000
per la Commissione Edil. mg. col. predetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNE DI CERVETERI

PROGETTO DI PALAZZINA IN LADISPOLI – VIA DEL MARE

PROGETTO : ARCH. [redacted]

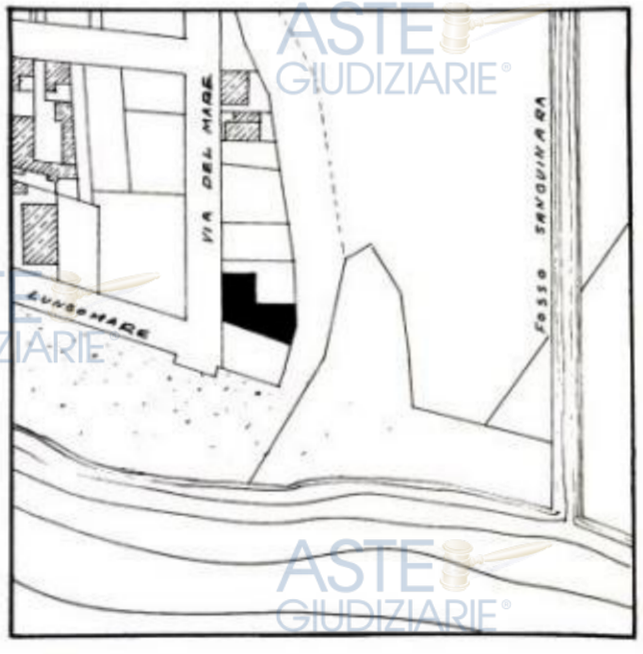
PROPRIETA' [redacted]

Lic. N° 133

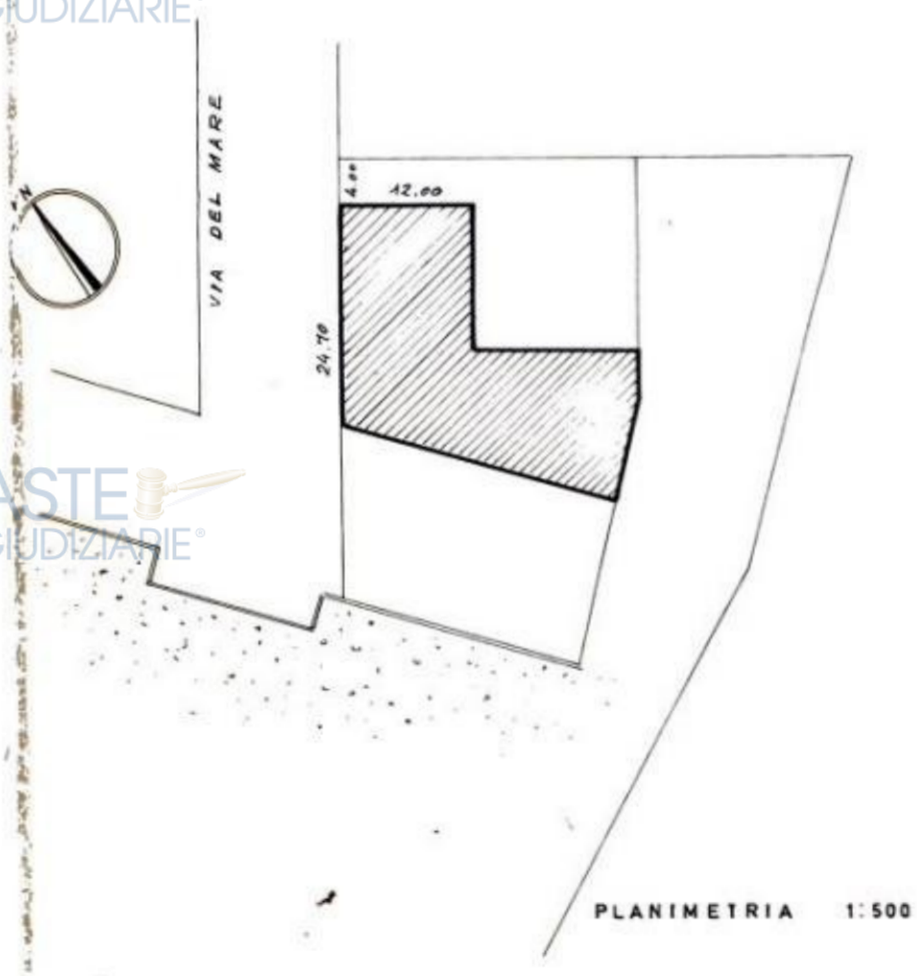
N° 62

26 LUG. 1962

IL SINDACO



PLANIMETRIA 1:2000



PLANIMETRIA 1:500

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

26 LUG. 1962

IL SINDACO



PROSPETTO SUL LUNGOMARE — 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14

26 LUG. 1962

IL SINDACO



PROSPETTO SU VIA DEL MARE — 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2 6 LUG. 1962

IL SINDACO

N

14,4 / 1:1 / 1:1,3

6,20

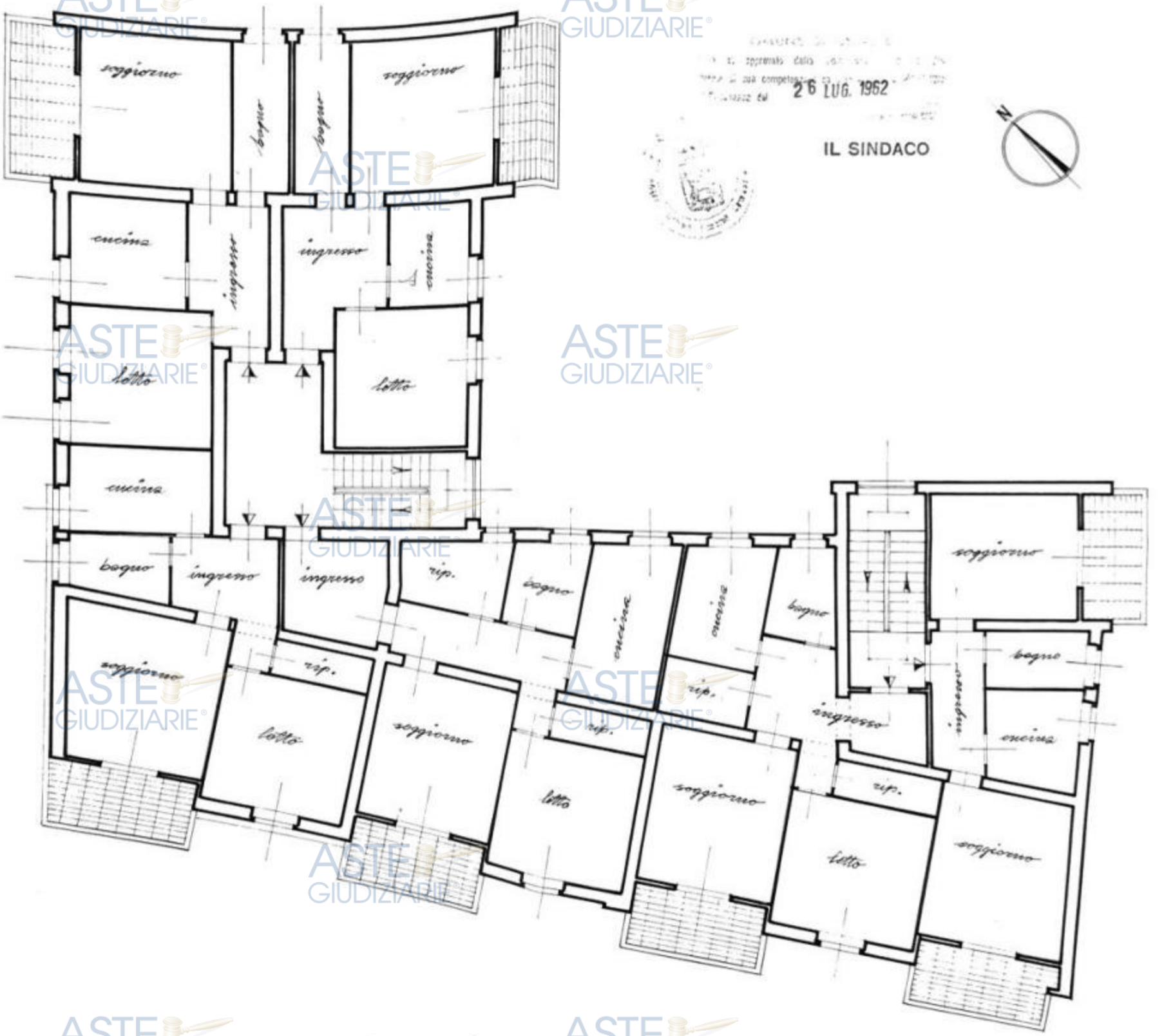
PIANTA PIANO TERRENO — 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

26 LUG. 1962

IL SINDACO



PIANTA PIANO TIPO — 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2 6 LUG. 1982

IL SINDACO

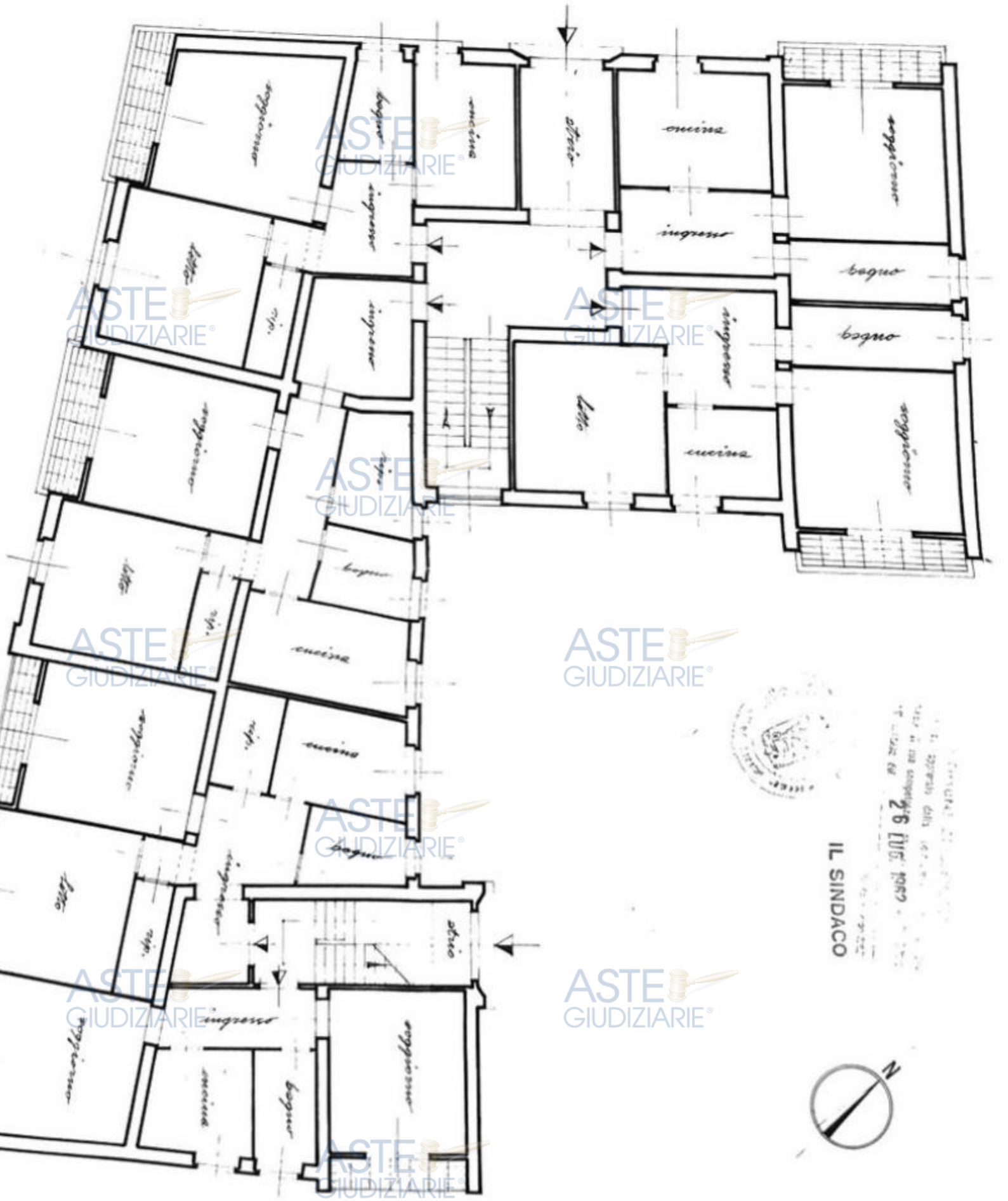
euro it informatica

VENDITA E ASSISTENZA
HARDWARE E SOFTWARE

BRACCIANO
LADISPOLI

PIANTA PIANO TERRENO — 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pratica N. 55

Marca da bollo

Comune di CERVETERI

Provincia di ROMA

Nulla osta per esecuzione lavori Edili

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

per essere autorizzato a costruire Variante a progetto approvato (piano attico)

in questo Comune al mapp. N. ..... in Via Lungomare Regina Elena

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa:

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 8 gennaio 1964;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data .....;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data .....;

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

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 Agosto 1942, N. 1150;

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

Vista la legge Comunale e Provinciale;

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [redacted]

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

1). *Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;*

2). *Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;*

3). *Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;*

4). *Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;*

5). *Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;*

6). *Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;*

7). *A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;*

8). *L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.*

.....

.....

.....

.....

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

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

Dalla Residenza Municipale, li 14 FEB. 1964 *19*.....

Bollo

IL SINDACO

.....

Mod. 2547 - Steb. Tip. Bacchini & C. - Rimini - 6-62

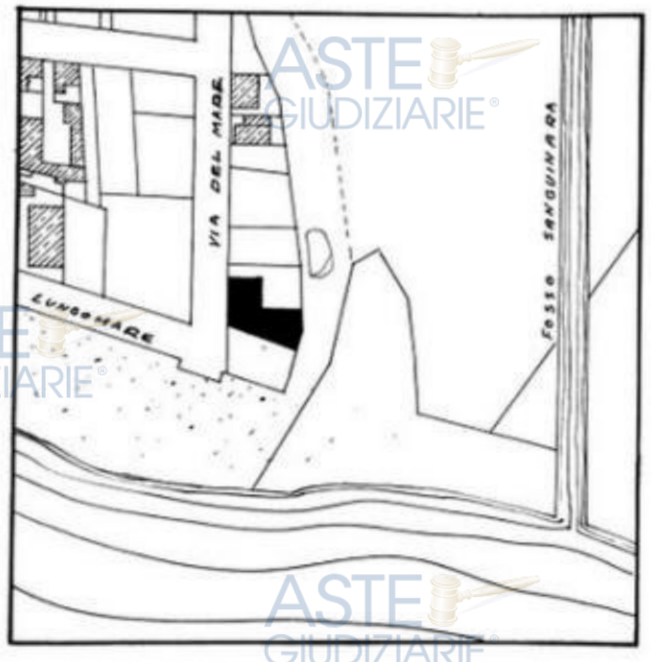
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNE DI CERVETERI

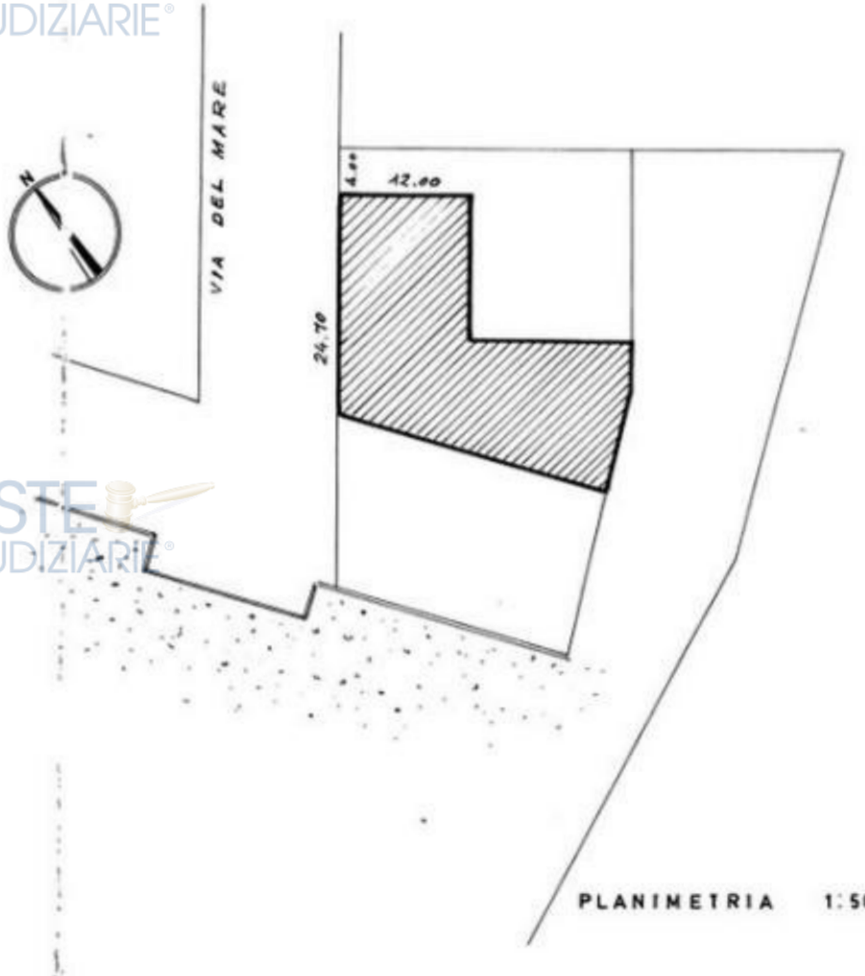
PROGETTO DI PALAZZINA IN LADISPOLI – VIA DEL MARE
VARIANTE : PIANO ATTICO

PROGETTO : [redacted]

PROPRIET [redacted] Lic. 55

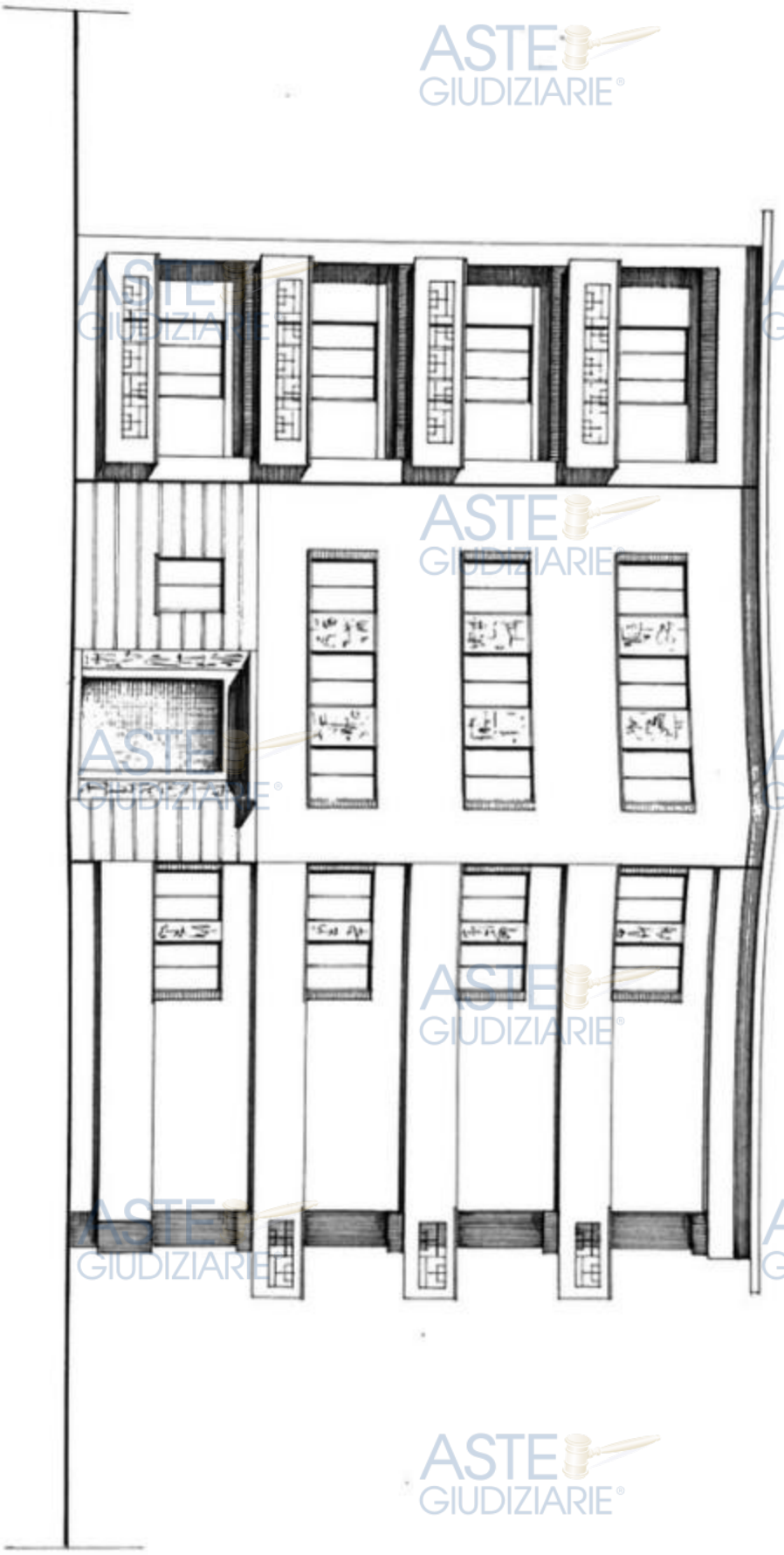


PLANIMETRIA 1:2000



PLANIMETRIA 1:500

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ATTUALE PROSPETTO SU VIA DEL MARE - 1:100

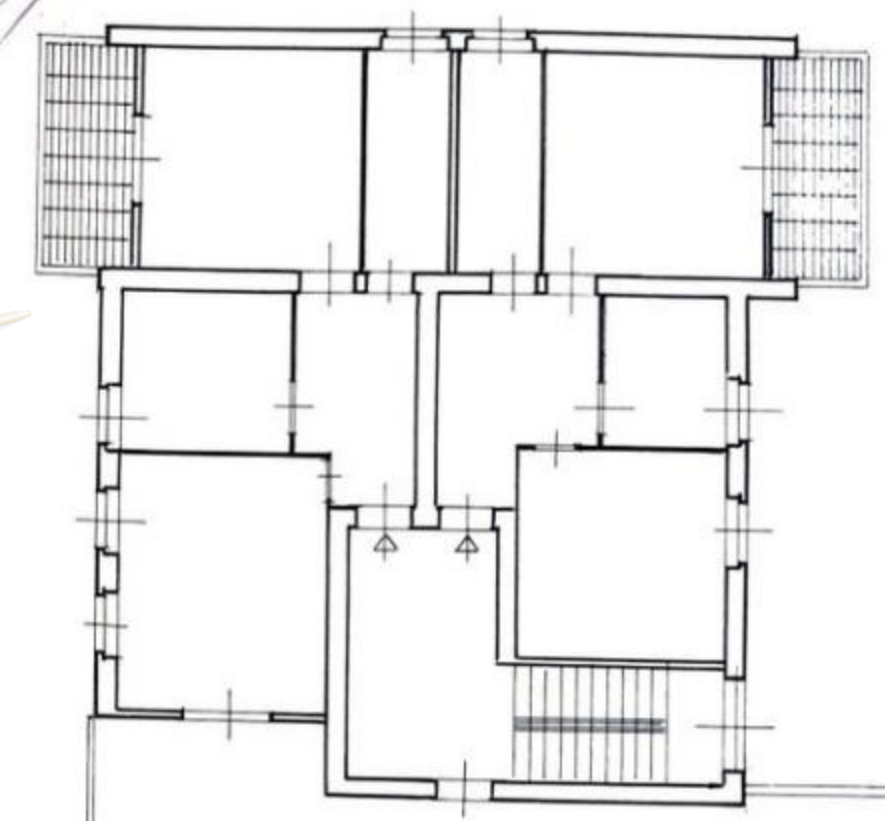
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ATTUALE PIANTA PIANO TIPO — 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNE DI CERVETERI

Provincia di Roma

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig.

nato a [redacted]

tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità della nuova costruzione posta in abitato di

Ladispoli-Via del Mare, 51

la cui licenza di costruzione fu rilasciata da parte di questo Comune in data 14.2.1964 n.55

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

PIANO	Scala	Numero Appartamenti da						LOCALI con destinazione diversa da quella di abitazione				NOTE
		vani 1	vani 2	vani 3	vani 4	vani 5	vani 200.	Negozi	Magazzini	Autorimesse	Altra destinaz	
~~Seminterrato~~ P.T.				4			4					
Primo				3	1		4					
Secondo				3	1		4					
Terzo				3	1		4					
Quarto				2			2					
Quinto												
Sesto												
Settimo												
Ottavo												

I lavori furono iniziati in data 18.2.1964 e terminati in data 22.10.1965 ;

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario di questo Comune in data 7 gennaio 1966 ;

Vista la ricevuta attestante l'avvenuto versamento della tassa CC.GG. al 1. Ufficio IGE in data 18.1.1966

Visto il verbale di collaudo rilasciato in data 8.6.1964 n.35351 e vistato dalla Prefettura di Roma ;

DICHIARA

la nuova costruzione di proprietà del Sig.

nato a [redacted]

posto in abitato di Ladispoli

Via del Mare N.

ABITABILE a tutti gli effetti, e non riveste carattere di lusso ai sensi del D. M. 7 gennaio 1950

Cerveteri, li 19 GEN. 1966

IL SINDACO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted]

nato a

tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità della nuova costruzione posta in abitato di

la cui licenza di costruzione fu rilasciata da parte di questo Comune in data

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

PIANO	Scala	Numero Appartamenti da						LOCALI con destinazione diversa da quella di abitazione				NOTE
		vani 1	vani 2	vani 3	vani 4	vani 5	vani	Negozi	Magazzini	Autorimesse	Altra destinaz	
Seminterrato												
Primo			2									
Secondo												
Terzo			1	1								
Quarto			1	1								
Quinto			1	1								
Sesto			1	1								
Settimo												
Ottavo												

I lavori furono iniziati in data leggi 15/01/1963 e terminati in data 18/5/1964 ;

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario di questo Comune in data ;

Vista la ricevuta attestante l'avvenuto versamento della tassa CC. GG. al 1. Ufficio IGE in data

Visto il verbale di collaudo rilasciato in data e vistato dalla Prefettura di Roma;

DICHIARA

la nuova costruzione di proprietà del Sig.

nato a [redacted]

posto in abitato di

Via N.

ABITABILE a tutti gli effetti, e non riveste carattere di lusso ai sensi del D. M. 7 gennaio 1950.

Cerveteri, li 22 GIU. 1964

IL SINDACO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009