

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 105/2023**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.RE [REDACTED]

C.T.U.:

GEOM.FIORELLA BINACCIONI

CUSTODE:

DOTT. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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



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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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



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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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



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

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

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:
<ul style="list-style-type: none"> - Appartamento al piano primo della scala B dell'edificio in Bracciano (RM) , via ██████████, distinto con il numero di interno 3, composto da soggiorno-pranzo, due camere, balcone ed accessori, a confine con vano scala, appartamento int.4, via della Ferriera, salvo altri; con annesso locale ad uso cantina al piano primo sottostrada dell'edificio sito ove sopra, distinto con il numero 3, a confine con cantina n.4, corridoio, salvo altri. Al NCEU di Bracciano, foglio ██████, particella ██████, via della ██████████ piano 1-S1, sc.B, z.c. 1, cat.A/2, vani 4, r.c.€.392,51; - Posto auto coperto al piano sottostrada dell'edificio sito ove sopra, a confine con vano scala, spazi di manovra su due lati, salvo altri. Al NCEU di Bracciano, foglio ██████, particella ██████, via della ██████████ p.S2, z.c. 1, cat.C/6, mq.13, r.c. €.38,94.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01.07.2023	(accettazione nomina)	
	Fascicolo telematico	01.07.2023	(consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	30.06.2023	planimetria, visura catastale, .	A
	Conservatoria		(Tipo Ispezione di verifica)	B
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	C
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI BRACCIANO)	Urbanistica	CONCESSIONE EDILIZIA		G
		USI CIVICI CDU		D
UNIV. AGRARIA		(Tipo attestazione usi civici)		
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			



	Locazioni		
ANAGRAFE		(Tipo Certificato di Matrimonio)	E
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)	F
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo	25/07/2023	Positivo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07/11/2023	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No
	Assegnazione della casa coniugale		No

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

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

Quesito 1.A)

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

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

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1 Tipo : appartamento con annessa cantina**
 - **Immobile 2 Tipo : posto auto**

IPOTECHE:
a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo del 06.11.2022 pubblico ufficiale [redacted] iscrizione del 07.11.2002 Reg.Part.11168 Reg.Gen.47814
b) Ipoteca in rinnovazione del 06.11.2002 Pubblico Ufficiale [redacted] Rep.4517 iscrizione del 07.10.2022 Reg.Part.9918 Reg.Gen.55927 Formalità di riferimento iscrizione n.11168 del 2002
PIGNORAMENTI:
a) Verbale di pignoramento immobili trascrizione del 27.06.2007 Reg.Part.25407 Reg.Gen.51818 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep.1452 del 18.05.2007
b) Verbale di pignoramento immobili trascrizione del 05.06.2023 Reg.Part.21885 Reg.Gen.31145 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia UNEP Rep.1464 del 15.05.2023
SEQUESTRI:
decreto di sequestro conservativo trascrizione del 19.12.2006 Reg.Part.49644 Reg.Gen.84601 Pubblico Ufficiale



Tribunale di Civitavecchia S.D. Bracciano rep.161 del 12.12.2005
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
████████████████████	SI
PROVENIENZA (1. F): DAL 06.11.2002 ALLA DATA ODIERNA ██████████ proprietario per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 06.11.2002 rep.4516 a stipula ██████████ ██████████	
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : nessun passaggio	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
libero

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile 1	Tipo : Appartamento,
COMUNE	Bracciano
VIA / CIVICO	██████████
PIANO/INTERNO	piano 1 interno 3
	UNITÀ AMBIENTALE
	Abitazione
	SUPERF. CALPESTABILE
	mq 76,00
	mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Balcone	Mq.15,33
Cantina	Mq.7,41

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato "G"

CONFINI



Distacco con abitazioni su due lati, gli altri lati con parti comuni

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
			1	A/2	2	4 VANI	MQ.81	
							Totale: mq.81	€ .392,51
							Escl. aree scoperte: mq.76	

Indirizzo: VIA [REDACTED]

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento in stato di conservazione medio, infissi in legno con avvolgibili, pavimentazione in gres porcellanato, presenza di condensa sulle murature portanti

CARATTERISTICHE ESTERNE

Stato di conservazione medio, intonacato e tinteggiato

Immobile 2

COMUNE

Tipo : Posto Auto

Bracciano

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Posto auto mq 13,00
mq

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

mq

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato "G"

CONFINI

Distacco con abitazioni su due lati, gli altri lati con parti comuni

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
			1	C/6	1	Mq.13,0		
							0	
							Totale: mq.13,00	€ .38,94

Indirizzo: VIA [REDACTED]

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto coperto posto all'interno del piano s2 dove sono presenti altri posti auto, pavimentazione in cemento

CARATTERISTICHE ESTERNE



Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile 1 non soggetta
Immobile 2 non soggetta

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

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

-a1:

nessuna diffomità

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile 1 necessita
Immobile 2 non necessita

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile 1
Immobile 2

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona di completamento satura – sottozona B1- art.41

Si allega CDU

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Concessione Edilizia n.77 DEL 22.07.1997



Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

non reperita presso l'ufficio comunale

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

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

Immobile 1

Difformità edilizie:

dal confronto dello stato dei luoghi con quanto autorizzato con C.E. n. 77/97, si è potuto riscontrare un lieve spostamento della porta interna di una camera, la modifica dei tramezzi del locale destinato a bagno e della camera, la realizzazione di un muretto nel locale cucina.

Sanabilità:

si

Essendo presente una piccola difformità relativa alla porta d'ingresso alla camera n.2, si può presentare accertamento tecnico di conformità, lo stesso trova applicazione l'art.22 della L.R. n.15 del 11/08/2008 "Accertamento di conformità-con sanzione per opere di cui all'art.19 che va da un minimo di €.1.000,00 ad un massimo di €.10.000,00, vista la modesta entità in via cautelare ho calcolato una sanzione di €.2.000,00 (l'importo sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene). Oltre la sanzione dovrà essere calcolato l'onere per le spese tecniche, per la redazione della pratica edilizia e della variazione catastale che ho stimato in €.1.500,00 00 (l'importo sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene).

Costi:

€.3.500,00

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

€.585,04

Spese straordinarie già deliberate:

nessuna

Spese condominiali:

€.585,04

Altro:

risultano delle rate non versate come da prospetto allegato "H"

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

Non presente (allegato "D")



6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1	no	Si
Immobile 2	No	si

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1-2	[REDACTED]	Atto di compravendita del 06.11.2002 rep.4516 rogante [REDACTED]	Trascrizione del 27.06.2007 reg.part.25407 reg.gen.51815 Trascrizione del 05.06.2023 reg.part.21885 reg.gen.31145

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

Descrizione:				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	No			
Contratti di locazione	no			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: no
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	[REDACTED]	Fg.20 p.la 694 sub.14	1/1	Trascrizione del 07.11.2022 Reg.Part.33894 Reg.Gen.47813
2	[REDACTED]	Fg.20 p.la 694 sub.507	1/1	Trascrizione del 07.11.2022 Reg.Part.33894 Reg.Gen.47813

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: immobile 1
Lotto 2: immobile 2



- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo e S1		Mq.73,00	100% muri perimetrali	mq .73,00
Accessori	(Balcone)	mq .16,50	25% 10%	Mq.4,12 Mq.0,60
	(Cantina)	mq. 6,00		
			Superficie commerciale	Mq.77,72

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile 1)	Val. locali	Min. 1050,00÷ Max.1500,00	€/mq.1275,00	€/mq.1300,00
	OMI	Min. 1200,00÷ Max.1500,00	€/mq.1350,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

media ponderata tra valore OMI e valore di mercato

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
1	77,72	1300,00	€101.036,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€.100.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile 1- Appartamento,

Costo Regolarizzazione abuso

€3.500,00

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:



- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1	€.97.000,00	novantasettemilaEuro/00

Immobile 2 Posto Auto piano S2	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	Mq.13,00	100% muri perimetrali	mq .13,00
Accessori			
		Superficie commerciale	Mq.13,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile 1)	Val. locali Min. 1000,00÷ Max.1300,00	€/mq.1150,00	€/mq.1050,00
	OMI Min. 700,00÷ Max.1200,00	€/mq.950,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -
Descrizione metodo:
 media ponderata tra valore OMI e valore di mercato

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
2	13,00	1050,00	13.650,00
Valore di Mercato in cifra tonda			13.650,00

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)
Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 2	€.13.650,00	tredicimilaseicentocinquantaEuro/00
----------------	--------------------	--

Montalto di Castro, lì data 27.09.2023



La presente CTU è stata trasmessa in data 28.09.2023 per eventuali osservazioni e/o note ai Legali e al Custode.

Alla data del 13.10.2023 non è pervenuta nessuna osservazione e/o nota.

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- (A- Planimetrie catastali e visure
- (B- Visure Conservatoria
- (C- Google maps
- (D- Certificato Usi Civici E Certificato di destinazione Urbanistica
- (E- Certificato Stato di Famiglia e Stato Civile
- (F- Atto di Compravendita
- (G- Titolo edilizio
- (H- Elaborato Fotografico e planimetria con evidenziata la difformità
- (I- Dichiarazione rate condominiali
- (J- Regolamento condominiale e ultimo verbale assembleare
- (K- Relazione notarile



Data: 01/07/2023 - n. T36647 - Richiedente: BNCFL73E45D024V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0033848del 12/01/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bracciano	
		civ. 3
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		
Foglio:		Iscritto all'albo:
Particella:		Architetti
Subalterno:		Prov. Roma N. [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO PRIMO
ABITAZIONE INT. 3
SCALA "B"
H = ML. 2,70

PIANO SEMINTERRATO
CANTINA
H = ML. 2,70

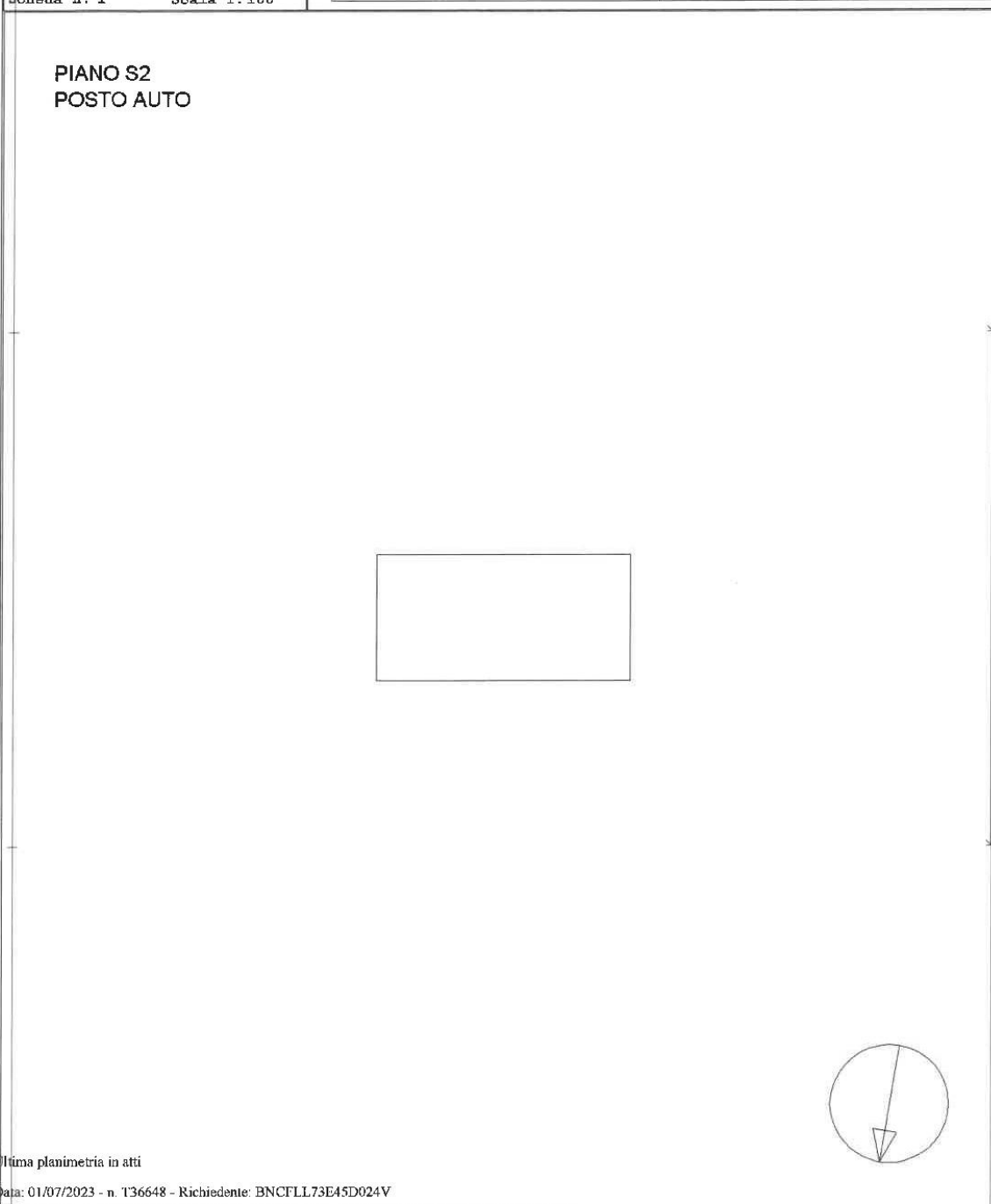
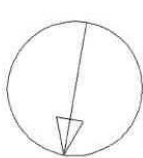
Ultima planimetria in atti

Data: 01/07/2023 - n. T36647 - Richiedente: BNCFL73E45D024V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2023 - Comune di BRACCIANO(B114) - [REDACTED]

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

Data: 01/07/2023 - n. T36648 - Richiedente: BNCFL73E45D024V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0033903del 12/01/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bracciano [REDACTED] civ. 3	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: [REDACTED] Particella: Subalterno: [REDACTED]	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. [REDACTED]
Scheda n. 1 Scala 1:100	PIANO S2 POSTO AUTO	
		
[REDACTED] Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2023 - Comune di BRACCIANO(B114) - [REDACTED] 		
Ultima planimetria in atti Data: 01/07/2023 - n. T36648 - Richiedente: BNCFL73E45D024V Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: ROMA 2

Dati della ricerca

Ispedizione Numero: **T 141738** del: **12/09/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note Individuate: **7**

Annotamenti in calce individuali: **1**

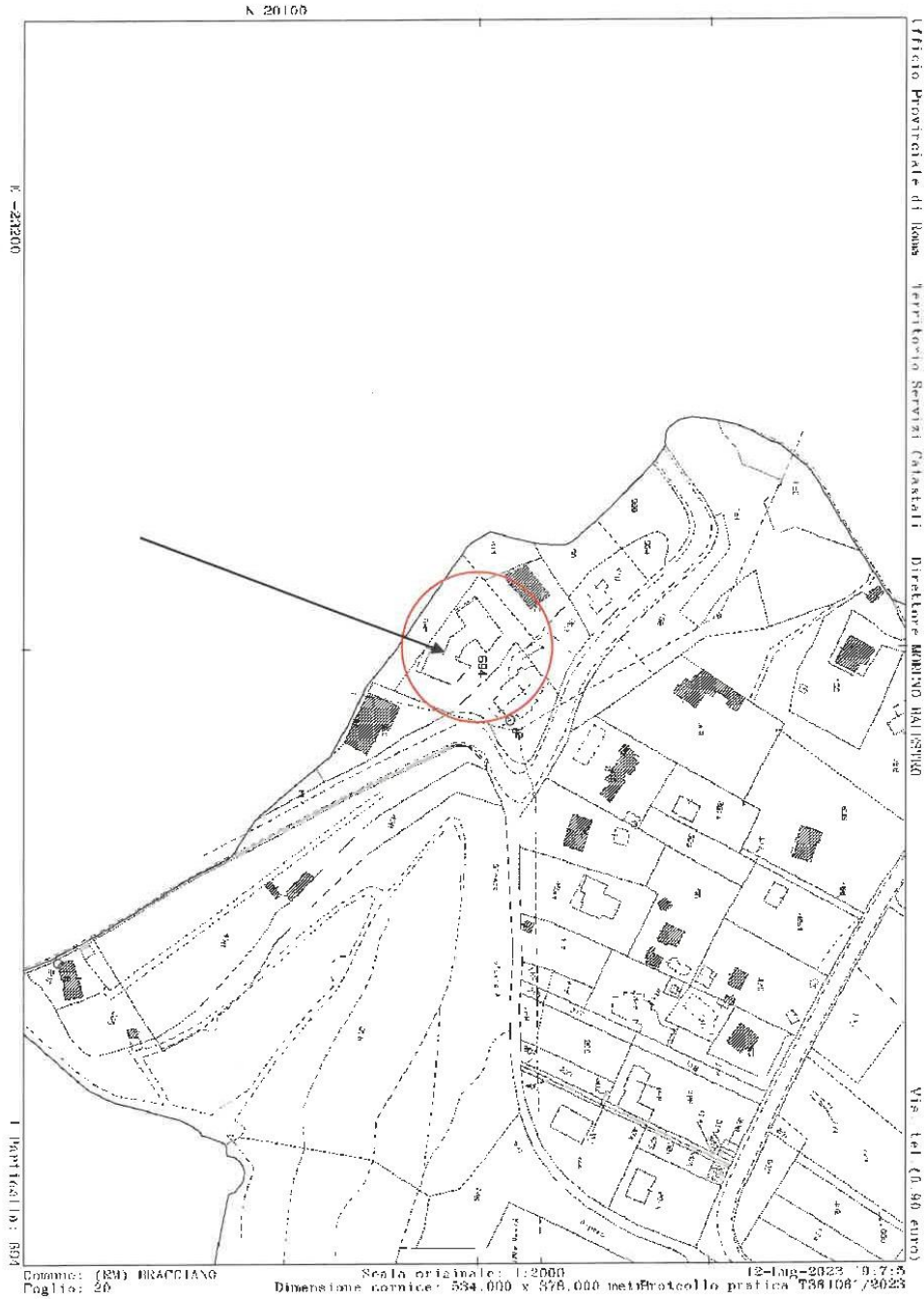
Cognome: **[REDACTED]**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2002 - Registro Particolare 33894 Registro Generale 47813 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4516 del 06/11/2002 ATTO TRA VM - COMPRAVENDITA Immobili siti in BRACCIANO (RM) Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2002 - Registro Particolare 11168 Registro Generale 47814 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4517 del 06/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in BRACCIANO (RM) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 9918 del 07/10/2022		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/2006 - Registro Particolare 49644 Registro Generale 84601 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA S.D.BRACCIANO Repertorio 161 del 12/12/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in BRACCIANO (RM) Nota disponibile in formato elettronico		
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2007 - Registro Particolare 25407 Registro Generale 51815 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1452 del 18/05/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRACCIANO (RM) Nota disponibile in formato elettronico		
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2010 - Registro Particolare 805 Registro Generale 4576 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 100131/97 del 11/01/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Immobili siti in BRACCIANO (RM) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3146 del 24/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)		
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2022 - Registro Particolare 9918 Registro Generale 55927 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4517 del 06/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in BRACCIANO (RM) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Formalità di riferimento: iscrizione n. 11168 del 2002		
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2023 - Registro Particolare 21885 Registro Generale 31145 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UNEP Repertorio 1464 del 15/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRACCIANO (RM) Nota disponibile in formato elettronico		









Comune di Bracciano
Città Metropolitana di Roma Capitale

Bracciano, lì 03/08/2023

IL RESPONSABILE
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIO TUTELA AMBIENTE

Vista l'istanza presentata all'Amministrazione Comunale con nota protocollo numero 28845 del 12/07/2023 dal richiedente:

BINACCIONI FIORELLA

Vista l'attestazione del pagamento dei diritti di segreteria stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale numero 222 del 06/09/2018;

Vista la documentazione predisposta dal personale dello Sportello Unico per l'Edilizia;

DESTINAZIONE URBANISTICA PIANO REGOLATORE GENERALE

Vista la deliberazione della Giunta Regionale numero 789 del 22/10/2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 7 dicembre 2009 supplemento ordinario numero 204 al "Bollettino Ufficiale" numero 45 del 7 dicembre 2009, di approvazione del Piano Regolatore Generale;

CERTIFICA

che l'area distinta in Catasto al:

Foglio catastale numero [REDACTED]
Particella catastale numero [REDACTED]

ha nei confronti del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale numero 789 del 22/10/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio supplemento ordinario numero 204 al "Bollettino Ufficiale" numero 45 del 7 dicembre 2009 la seguente destinazione urbanistica:

Art. 41 - Sottozona B1 - zona di completamento satura.

Le sottozone B1 comprendono le aree attualmente occupate da fabbricati la cui densità fondiaria raggiunta può già farle considerare sature.

Nell'ambito di tali sottozone il piano si attua per intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 16 lettera a) ed f) delle presenti norme, con aumento di volume massimo "una tantum" del 5% della cubatura residenziale esistente legittima o legittimata di ogni singola unità immobiliare e venga utilizzato solo al fine di

Area Pianificazione Territorio Tutela Ambiente - Piazza IV Novembre n. 6 - 00062 Bracciano (Rm)
Tel. 06 99.81.63.00 - 06.99.81.63.74 e-mail: urbanistica@comune.bracciano.rm.it

Certificato destinazione urbanistica

Pagina 1 di 2

Comune di Bracciano Prot. n. 0028286 del 08-08-2023 partenza Cat. 6 Cl. 1

Firmato Da: BINACCIONI FIORELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39021739ca99d745bdc062627a8022aa



consentire adeguamenti alla normativa igienico sanitaria e per interventi di ristrutturazione edilizia.

Debbono comunque essere rispettati, negli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica i seguenti indici:

- a) parcheggi = Le superfici da destinare a parcheggio, pari a 10mq /100mc. di cubatura residenziale, nel caso di cambio di destinazione d'uso da abitativo a commerciale dovranno essere garantite, anche per superfici inferiori a 100 mq , con il rispetto di quanto dettato dall'art. 5 del DM n.1444/68, che prescrive aree per verde e parcheggi pari a 80 mq ogni100 mq di superficie lorda destinata ad attività commerciale, di cui comunque 40mq da destinare a parcheggio.
- b) distacco minimo tra i fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilisce il D.M. 02/04/68, (è consentita la costruzione in aderenza previa convenzione con i confinanti);
- c) Ds (distanza dalle strade) = rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
- d) Dc = 5 ml o H/2
- e) Q = esistente;
- f) H (altezza massima) = esistente;

Per gli edifici con H inferiore a quella degli edifici circostanti è ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,30, dei quali non più di ml 0,60 in muratura.

Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale.

Qualora l'area risulti edificabile l'edificazione può essere preclusa dalla presenza di eventuali vincoli (vincoli su beni del patrimonio culturale, archeologici, monumentali, paesaggistici, parchi e aree protette, idrogeologico, zone a rischio idraulico elevato, rispetto falde idriche, aeronautico, elettrodotto, ferroviario, cimiteriale, rispetto viabilità, protezione impianti comunicazione, fasce rispetto rifiuti, usi civici, militari, fascia lacuale, limitazioni imposte dal Regolamento Edilizio, da piani attuativi, da piani di lottizzazione convenzionata o da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata da approvare o da attuare, altri vincoli imposti dalla vigente normativa urbanistica, ecc.).

Il certificato di destinazione urbanistica, in quanto atto di certificazione, ha natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi di posizioni giuridiche che discendono da altri provvedimenti.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dall'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (Articolo 30 comma 3 del Decreto Presidente della Repubblica numero 380/2001).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'articolo 30 comma 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 numero 380.



IL RESPONSABILE AREA

*"Documento informatico sottoscritto
con firma digitale ai sensi del D. Lgs n.
82/2005 e ss. mm. ii."*

Area Pianificazione Territorio Tutela Ambiente - Piazza IV Novembre n. 6 - 00062 Bracciano (Rm)
Tel. 06 99.81.63.00 - 06.99.81.63.74 e-mail: urbanistica@comune.bracciano.rm.it

Certificato destinazione urbanistica

Pagina 2 di 2

Comune di Bracciano Prot. n. 0028286 del 08-08-2023 partenza Cat. 6 Cl. 1



Comune di Bracciano
Città Metropolitana di Roma Capitale

Bracciano, lì 31/08/2023

Geom. FIORELLA BINACCIONI

OGGETTO: Richiesta di rilascio attestazione di esistenza o inesistenza gravami Usi Civici ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 59/95 - istanza protocollo n. 29902 del 29.08.2023.

Il Capo Area Pianificazione del Territorio e Tutela dell'Ambiente;

Vista la richiesta di cui alla nota prot. n. **29902** del **29.08.2023**;

Vista la Legge Regionale 19.12.1995, numero 59, con la quale è stata concessa la subdelega ai Comuni delle funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle Leggi Regionali 16.3.1982 numero 13 e Legge Regionale 3.1.1986 numero 1;

ATTESTA

Che l'area distinta al Catasto del Comune di Bracciano al foglio numero ■■■ particella catastale numero ■■■ sub 14 e ■■■ **non è gravata di usi civici** come si evince dall'integrazione all'"Analisi del Territorio" per individuazione dei terreni gravati da uso civico nel territorio di Bracciano interessati dalla variante Generale al P.R.G..

Si rilascia la presente attestazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della Legge Regionale numero 59 del 19.12.1995.



IL CAPO AREA

■■■■■■■■■■
"Documento informatico sottoscritto con
firma digitale ai sensi del D. Lgs n.
82/2005 e ss. mm. ii."

Area Pianificazione del Territorio e Tutela dell'Ambiente - Piazza IV Novembre n. 6 - 00062 Bracciano (Rm)
Tel. 06 99816210/98/90 Fax 06 99816264 e-mail: urbanistica@comunc.bracciano.rm.it

Comune di Bracciano Prot. n. 0030355 del 31-08-2023 partenza Cat. 6 Cl. 3

Firmato Da: BINACCIONI FIORELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39021739ca99d745bdc062627a8022aa





Comune di Bracciano
Servizi Demografici

Ufficio Anagrafe

COMUNICAZIONE DI STATO DI FAMIGLIA
con relazione di parentela

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,
comunica

che nell'anagrafe della popolazione residente,
con abitazione in [REDACTED] Sc. B Pi. 1 Int. 03

è iscritta la famiglia di [REDACTED], composta come segue:

[REDACTED] **Intestatario scheda**

nato il [REDACTED] a ROMA (RM)
C.F. [REDACTED]

[REDACTED] **Convivente di fatto**

nata il [REDACTED] a [REDACTED]
C.F. [REDACTED]

Indicazione dei legami che intercorrono fra i componenti la famiglia anagrafica (circ. n. 3/97) su esplicita e formale richiesta dell'interessato.

BRACCIANO (RM), 25-07-2023
Ora 10:25

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

[REDACTED]

Rilasciato al fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Comune di Bracciano Prot. n. 0026659 del 25-07-2023 partenza Cat. 11 Cl. 1

Firmato Da: BINACCIONI FIORELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39021739ca99d745bd062627a8022aa



Protocollo ANPR: 1346492658

Timbro Digitale



COMUNE DI RIMINI

Certificato contestuale di Stato civile, di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BRACCIANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED] (RM)

Atto N. [REDACTED] parte I serie A - [REDACTED] (RM)

(C.F. [REDACTED])

Risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] il

[REDACTED]

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA [REDACTED] - Scala: B - Interno: 03

Comune BRACCIANO (RM).

Data [REDACTED]

Il Sindaco del COMUNE DI RIMINI

[REDACTED]

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972



Timbro Digitale

Protocollo ANPR: 1346492658



COMUNE DI RIMINI

Certificato contestuale di Stato civile, di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BRACCIANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il 01/02/1952 in ROMA (RM)

Atto N. 523 parte I serie A - anno 1952 - Comune di ROMA (RM)

(C.F. PRMMRZ52B01H5010)

Risulta di stato libero per divorzio da NUPIERI ELEONORA ORNELLA ROSARIA MIRELLA il 10/10/2022.

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA DELLE FERRIERE N. 3 - Scala: B - Interno: 03

Comune BRACCIANO (RM).

Data 01/07/2023

Il Sindaco del COMUNE DI RIMINI

JAMIL SADEGHOLVAAD

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



REGISTRATO A ROMA 2
IL 18.11.2002
N° 17474/1V

Repertorio n.4516

Raccolta n.2475

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

6 novembre 2002

L'anno duemiladue questo giorno sei del mese di novembre in Roma, presso la sede dell' [REDACTED]

[REDACTED], al civico n. 35 di piazza [REDACTED], davanti a me dott. [REDACTED], notaio in Roma, con studio al civico n. [REDACTED], iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

SCRITTO ALL'AG.
DEL TERRITORIO DI
ROMA 2
IL 7.11.2002
AL N° 478130' ORD.
AL N° 35894 FORM

da una parte

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato per la carica ove appresso, il quale al presente atto interviene in qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società:

"[REDACTED] - [REDACTED]", con sede a Roma, via Terenzio n. 10, capitale sociale euro [REDACTED], iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. R.E.A. [REDACTED], codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED];

dall'altra parte

- [REDACTED], nato a Roma l' [REDACTED] ivi residente in [REDACTED] n. 18, impiegato, codice fiscale dichiarato [REDACTED].

Detti comparenti, tra loro noti e della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

CONSENSO - DESCRIZIONE IMMOBILE

La parte venditrice [REDACTED], come rappresentata, vende e trasferisce sotto tutte le garanzie di legge alla parte acquirente [REDACTED] che dichiara di acquistare e comperare la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

- **appartamento** al piano primo della scala "B" dell'edificio sito in [REDACTED] via [REDACTED] distinto con il numero interno 3, composto da soggiorno-pranzo, due camere, balcone ed accessori, a confine con vano scala, appartamento int. 4, via della [REDACTED], salvo altri; con **annesso locale uso cantina** al piano primo sottostrada dell'edificio sito ove sopra, a confine con cantina sub. 15, sub. 8 e corridoio, salvo altri.

Al N.C.E.U. di Bracciano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], via della [REDACTED] interno 3, piano [REDACTED] scala "B", zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 4, R.C. euro



392,51;

- **posto auto coperto** al piano secondo sottostrada dell'edificio sito ove sopra, a confine con vano scale, spazi di manovra su due lati, salvo altri.

Al N.C.E.U. di **Bracciano**, foglio ■■■, particella ■■■■■■■■■■, via della ■■■■■■■■■■ snc, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, mq. 13, R.C. euro 38,94;

La parte venditrice e la parte acquirente per eventuali omissioni e/o errori materiali nella predetta descrizione degli identificativi catastali delle porzioni immobiliari cedute si rilasciano reciproca procura per la correzione della stessa, avendo sin d'ora per rato e valido l'operato dei procuratori.

Articolo 2

PROVENIENZA - GARANZIE

Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e libera disponibilità di quanto con il presente atto venduto per aver edificato il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari dedotte in contratto su terreno acquistato con atto a rogito notaio ■■■■■■■■■■, in data 11/1/1991, rep. 48778, registrato a Roma il 30/1/1991 al n. 13193 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 1/2/1991 al n. 5836 di formalità; ne garantisce, altresì, la libertà da pesi, oneri, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi natura e diritti parziali a terzi spettanti, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione come per legge.

La parte venditrice, inoltre, dichiara di essere in regola con il pagamento di ogni tassa, imposta, onere, anche condominiale, tributo o contributo, concernenti l'immobile in oggetto, dovuti fino ad oggi.

Dichiara e vuole comunque che ogni onere ad esso relativo, qualora si riferisca a data anteriore alla presente compravendita resti a suo esclusivo carico anche se accertato, liquidato o messo in esazione successivamente.

Articolo 3

GRADIMENTO - POSSESSO

Le porzioni immobiliari compravendute vengono rispettivamente cedute ed acquistate a corpo e non a misura, libere da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, noto alla parte acquirente che dichiara di avere visitato prima d'ora le stesse e di averle trovate di suo gradimento, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni, con tutti i fissi, infissi ed impianti come esistenti e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano o sono gravate.

La parte venditrice trasferisce alla parte acquirente i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio come per legge, e come risultanti dal regolamento di condominio del medesimo; regolamento che la

parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sè e suoi aventi causa a qualsiasi titolo per averne in precedenza avuto nozione e nei cui patti, obblighi e diritti intende subentrare.

Gli effetti del presente atto decorrono, anche per quel che concerne il possesso utile ed oneroso, rispettivamente a carico ed a favore delle parti contraenti, a far tempo da oggi.

Articolo 4

PREZZO - IPOTECA LEGALE

Il prezzo è stato tra le parti convenuto e a me notaio dichiarato in complessivi **euro 46.000,00 (quarantaseimila e zero centesimi)**; somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuta prima della firma del presente atto dalla parte acquirente, parte in contanti, per la quale rilascia a favore della parte acquirente la relativa quietanza, e parte mediante il ricavo del mutuo che immediatamente dopo la stipula del presente atto la [REDACTED]

[REDACTED] concederà con atto a mio rogito a favore della parte acquirente la quale con ordine irrevocabile, delegherà la Banca stessa accettante ai sensi dell'art. 1269 c.c. ad eseguire il pagamento direttamente alla parte venditrice.

L'erogazione del mutuo di cui sopra (ed il relativo documento contabile bancario concernente l'addebito della somma per il debitore acquirente e l'accredito o la riscossione a favore del venditore) come anche la mancata proposizione di idonea azione di tutela della parte venditrice relativa al mancato ottenimento di tale somma - da trascrivere presso il competente Ufficio dei RR.II. entro sei mesi da oggi - costituiranno la prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo senza necessità di alcun atto di quietanza.

Detta somma dovrà essere comunque pagata alla parte venditrice entro e non oltre il termine del 31 dicembre 2002.

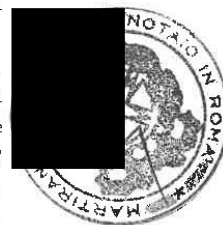
Regolato in tal modo il prezzo, la parte venditrice rinuncia a qualsiasi ipoteca legale.

Articolo 5

DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA L. 47/85 E DELLA L. 165/90

Il legale rappresentante della società venditrice, ex artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali e civili cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara:

A) - ai sensi e per gli effetti della **L. 28 febbraio 1985 n. 47** e successive modificazioni ed integrazioni, che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari cedute è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 77 rilasciata dal Comune di Bracciano (RM) in data 22/7/1997, che le stesse non sono state assoggettate a provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della detta Legge 47/85 e che, sempre relativamente alle medesime, successivamente non sono state eseguite opere che necessitassero di



concessioni, autorizzazioni o licenze.

La parte venditrice dichiara, altresì, che per il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari cedute, i cui lavori di costruzione hanno avuto inizio l'1/9/1997 e termine il 15/6/2000 non è stata ancora rilasciata dal Comune di Bracciano la relativa licenza di abitabilità; pertanto la stessa dichiara e garantisce che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari cedute ha tutti i requisiti e le prescritte condizioni igienico-sanitarie per l'ottenimento della stessa e si impegna a richiedere e ad ottenere a sue cura e spese il relativo certificato nel più breve tempo possibile fornendone alla parte acquirente la relativa prova documentale.

B) - con riferimento al disposto della **L. 26 giugno 1990 n. 165**, che il reddito delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, poichè trattasi di bene alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Articolo 6

DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA L. 151/1975

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151, ex artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali e civili cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci:

██████████ dichiara di essere legalmente separato.

Articolo 7

SPESE-REGIME FISCALE

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente, la quale richiede l'applicazione dell'aliquota I.V.A. ridotta al 4%, in quanto trattasi di vendita avente per oggetto un alloggio con le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 2/7/1949 n. 408 e sue modifiche, ed a tal fine, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevole delle responsabilità penali e civili derivanti da dichiarazioni mendaci, dichiara:

- che trattasi di trasferimento di casa non di lusso, secondo i criteri di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969;
- che intende trasferire la propria residenza nel Comune di Bracciano(RM) dove è ubicato l'immobile acquistato, entro diciotto mesi dalla data odierna;
- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Bracciano ove è ubicato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quota, su tutto il

territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni di cui all'art. 3 comma 131 della Legge 549 del 28/12/1995 ovvero con le precedenti agevolazioni nello stesso richiamate nonchè con le agevolazioni previste in tema di successioni e donazioni dalla Legge 21/11/2000 n. 342.

Ai sensi dell'art. 7, legge 23 dicembre 1998 n. 448, la parte acquirente, sig. [REDACTED] dichiara di voler recuperare, quale credito di imposta, le somme pagate a titolo di imposta di registro sul precedente suo acquisto effettuato come prima casa.

A tal fine dichiara:

a) di aver alienato - prima di un anno dalla presente acquisizione - un'abitazione per la quale aveva fruito dell'aliquota agevolata dell'imposta di registro per la prima casa (atto a rogito notaio [REDACTED] di Roma, in data 10/7/2002 rep. 21369);

b) che l'imposta agevolata corrisposta dalla medesima in occasione dell'acquisto agevolato dell'immobile di cui al precedente punto ammontava a euro 3.922,00 (tremilanovecentoventidue e zero centesimi) (atto a rogito notaio [REDACTED] di Roma del 16/5/2002, rep. 2785 registrato a Roma il 31/5/2002).

Pertanto la parte acquirente, sig. [REDACTED] beneficia di un credito d'imposta pari ad euro 3.922,00 (tremilanovecentoventidue e zero centesimi).

La parte acquirente dichiara, altresì, di essere edotta che decadrà dai benefici fiscali di cui sopra (con conseguente obbligo di corrispondere le imposte nella misura ordinaria, oltre ad interessi di mora e soprattasse) in caso di dichiarazioni mendaci, ovvero nel caso di trasferimento dell'immobile in oggetto, sia a titolo oneroso che gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salvo il caso di riacquisto entro un anno di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno, da me letto ai comparenti che lo approvano e meco lo sottoscrivono ai sensi di legge.

Consta di tre fogli, occupa dieci facciate e fin qui della presente.

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

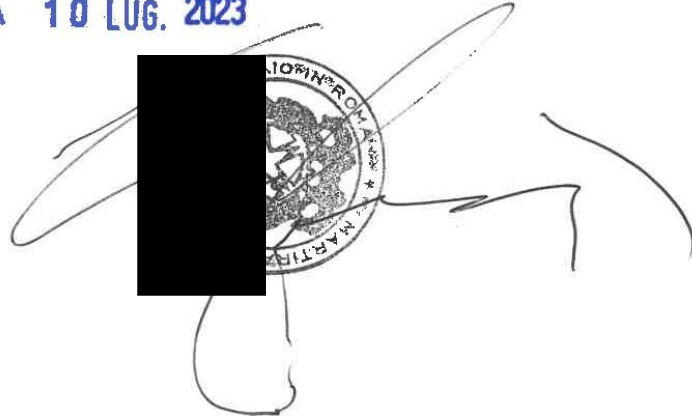
F.to [REDACTED]




Copia conforme all'originale ai miei rogiti che si riferisce per gli usi consentiti dalla legge.

Consiste di TRE fogli di cui occupa
SEI pagine.

ROMA 10 LUG. 2023






COMUNE DI BRACCIANO
Provincia di Roma
CAP 00062 Piazza IV Novembre
AREA TECNICA Ufficio Edilizia- Urbanistica fax 99840064
tel. 06- 9984001 fax 06-99840036

Comune di Bracciano

Prot. n° 12147

CONCESSIONE EDILIZIA N° 77
Anno 1997

Bracciano li 22 luglio 1997

CONCESSIONE EDILIZIA
IL COMMISSARIO AD ACTA

Vista la domanda di concessione presentata in data 31.05.1994, prot. n. 16412;
dal Sig. [REDACTED] Amministratore Società "Poggio Verde 89"
codice fiscale: [REDACTED] con allegato progetto redatto dal tecnico: [REDACTED] - codice fiscale: [REDACTED] per la costruzione di un edificio per civile abitazione con annessi locali commerciali;
con destinazione: **CIVILI ABITAZIONI + LOCALI COMMERCIALI**
ubicato in Bracciano - via della [REDACTED] sull'area identificata nel catasto comunale:


Foglio	particella n°	mq
[REDACTED]	[REDACTED]	2.288

Accertato che l'interessato ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di Amministratore della Società "Poggio Verde 89", proprietaria dell'area oggetto di intervento edilizio;
Visti:
• le caratteristiche del progetto come risultano negli elaborati grafici
• il recapito degli scarichi: in pubblica fognatura sulla via della Ferriera;
Visto il parere dell'Azienda USL RM F espresso a norma dell' art. 220 del T.U., delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n° 1265: (nota in data 21 luglio 1997, fasc. n. 47);
Visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale in data 21.10.1994, verbale n. 202 e in data 11.10.1996, verbale n. 176;
Vista altresì la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio - II^ sezione n. 77/97

Area Tecnica - Ufficio Urbanistica - concessione edilizia n° 77

stampata il [REDACTED] concessa a: [REDACTED] pagina 1 di 5

Allegato "G"
Pag. 2/6



del 27.11.1996, con la quale è stato nominato Commissario ad Acta, il Presidente della Giunta dell'Amministrazione Provinciale di Roma, per il rilascio della concessione edilizia;

Preso atto del nulla osta espresso dalla Regione Lazio – Assessorato alla Tutela Ambientale con nota prot. n. 8255 del 27.3.1995 (determinazione n. 2817/4) ai sensi dell'art. 7 della legge 29.6.1939, n. 1497 e del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con nota prot. n. 10260 dell'8.1.1996, ai sensi dell'art. 1 della legge 8.8.1985, n. 431;

Visti:

- il Regolamento edilizio comunale;
- gli strumenti urbanistici comunali;
- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni;
- la legge 28 gennaio 1977, n° 10;
- la legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- le vigenti leggi regionali

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione, non ricade nel caso di concessione gratuita, in quanto non rientra nella ipotesi prevista dall'art.9 della legge 28.1.1977, n° 10;

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all' art. 5 della legge n° 10/1977, stabiliti in base alle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 89 e 152 del 28.9.1977 e 29.12.1980, sono stati determinati in £. 8.259.000 (U.P.) e £. 9.972.000 (U.S.), da versarsi in 4 rate semestrali, e che il contributo commisurato al costo della costruzione è stato determinato in £. 49.432.031 SALVO CONGUAGLIO

Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

CONCEDE

a: [REDACTED]

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa con:

- inizio lavori: entro 1 anno dalla data di rilascio della presente concessione edilizia;
- termine di ultimazione: entro 3 anni dalla data di rilascio della presente concessione;
- Versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di £. 8.259.000 (UP) e £. 9.972.000 (US).

Urbanizzazione Primaria

IMPORTO	SCADENZA	estremi C.C.P.
2.065.000	1^ rata	n. 0784/23.6.1997
2.065.000	22.1.1998	
2.065.000	22.7.1998	
2.065.000	22.1.1999	

Area Tecnica Ufficio Urbanistica - concessione edilizia n° 77

stampata il :22/07/96

concessa a: [REDACTED]

pagina 2 di 5





Urbanizzazione Secondaria

IMPORTO	SCADENZA	estremi C.C.P.
2.493.000	1^ rata	n. 0784/23.6.1997
2.493.000	22.1.1998	
2.493.000	22.7.1998	
2.493.000	22.1.1999	

- Versamento al Comune degli oneri commisurati al costo di costruzione ammontanti a £. 49.432.031

IMPORTO	SCADENZA	estremi C.C.P.
12.358.000	1^ rata	n. 0784/23.6.1997
12.358.000	22.1.1998	
12.358.000	22.7.1998	
12.358.000	22.1.1999	

e con l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni e delle norme del regolamento edilizio comunale ed in particolare:

- 1) Non potranno in corso d' opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;
- 2) Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell' impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne notizia segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
- 3) Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori deve ottemperare a quanto espressamente previsto dall'Art. 30 (Inizio dei lavori e formalità da esperire) del Regolamento Edilizio comunale;
- 4) Dovrà essere scrupolosamente rispettato quanto previsto negli articoli: 37 (Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori), 38 (Scarico dei materiali - Demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri) e 39 (Responsabilità degli esecutori delle opere) del Regolamento Edilizio Comunale;
- 5) Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori dovrà ottemperare a quanto previsto dall'Art. 34 (Ultimazione del rustico e dei lavori) comma 1 del regolamento edilizio comunale
- 6) Ad ultimazione dei lavori, il direttore lavori ovvero il concessionario deve ottemperare a tutto quanto previsto dall'Art. 34 (Ultimazione del rustico e dei lavori) ai commi 2, 3 e 4 del regolamento edilizio comunale

Altre prescrizioni particolari:

- Il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole portoghesi o coppi e tegole alla romana, color mattone;
- Gli infissi esterni non siano di alluminio anodizzato di color metallico;
- Le facciate esterne dovranno essere tinteggiate con colori chiari naturali;


Area Tecnica Ufficio Urbanistica - concessione edilizia n° 77

stampata il :22/07/96

concessa


pagina 3 di 5

Allegato "G"
Pag. 4/6



- Nell'area di pertinenza da sistemare a verde dovranno essere piantumati n. 10 alberi di alto fusto tipici della zona, con altezza all'impianto di ml. 4,50;
- Inoltre, lungo la recinzione adiacente via della Ferriera, dovranno essere piantumati alberi in ragione di 1 ogni 5 ml., tali da schermare l'erigendo edificio;
- Considerando la forte acclività del terreno, lo stesso dovrà essere sistemato con terrazzamenti;
- **IL TUTTO SECONDO IL CONTENUTO DELLA NOTA DELLA REGIONE LAZIO - ASSESSORATO ALLA TUTELA AMBIENTALE PROT. N. 8255 DEL 27.3.1995 (DETERMINAZIONE N. 2817/4) E DELLA NOTA DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI PROT. N. 10260 DEL 8.1.1996.**
- **CONTEMPORANEAMENTE ALL'INIZIO DELL'ATTIVITA' DEL CANTIERE, DOVRA' ESSERE EFFETTUATA, A CURA E SPESE DELLA [REDACTED] LA CESSIONE AL COMUNE DELL'AREA PREVISTA A PARCHEGGIO PUBBLICO NEL VIGENTE P.R.G., IN ADIACENZA DELLA VIA DELLA FERRIERA, PREVIO FRAZIONAMENTO E ROGITO NOTARILE REGISTRATO E TRASCRITTO.**
- Si da atto che l'area interessata dal presente programma costruttivo, è di natura privata, libera da diritti civici, secondo le espresse risultanze della relazione "status soli" redatta dall'Arch. Marta Spigarelli in data 26.6.1997, in qualità di perito demaniale della Regione Lazio.
- **SALVI E RISPETTATI SIANO EVENTUALI DIRITTI DI TERZI.**

L' esecuzione delle opere non rispondenti al progetto approvato e delle relative varianti autorizzate, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



Il Commissario ad Acta
[REDACTED]

Allegati:

- ♦ copia del progetto munito di visto
- ♦ moduli per comunicazione inizio e fine lavori

V O L T U R A


IL Commissario Ad Acta
[REDACTED]

Area Tecnica Ufficio Urbanistica - concessione edilizia n° 77

stampata il :22/07/96 concessa a [REDACTED] pagina 4 di 5



Allegato "G"
Pag. 5/6


RELATA DI NOTIFICA

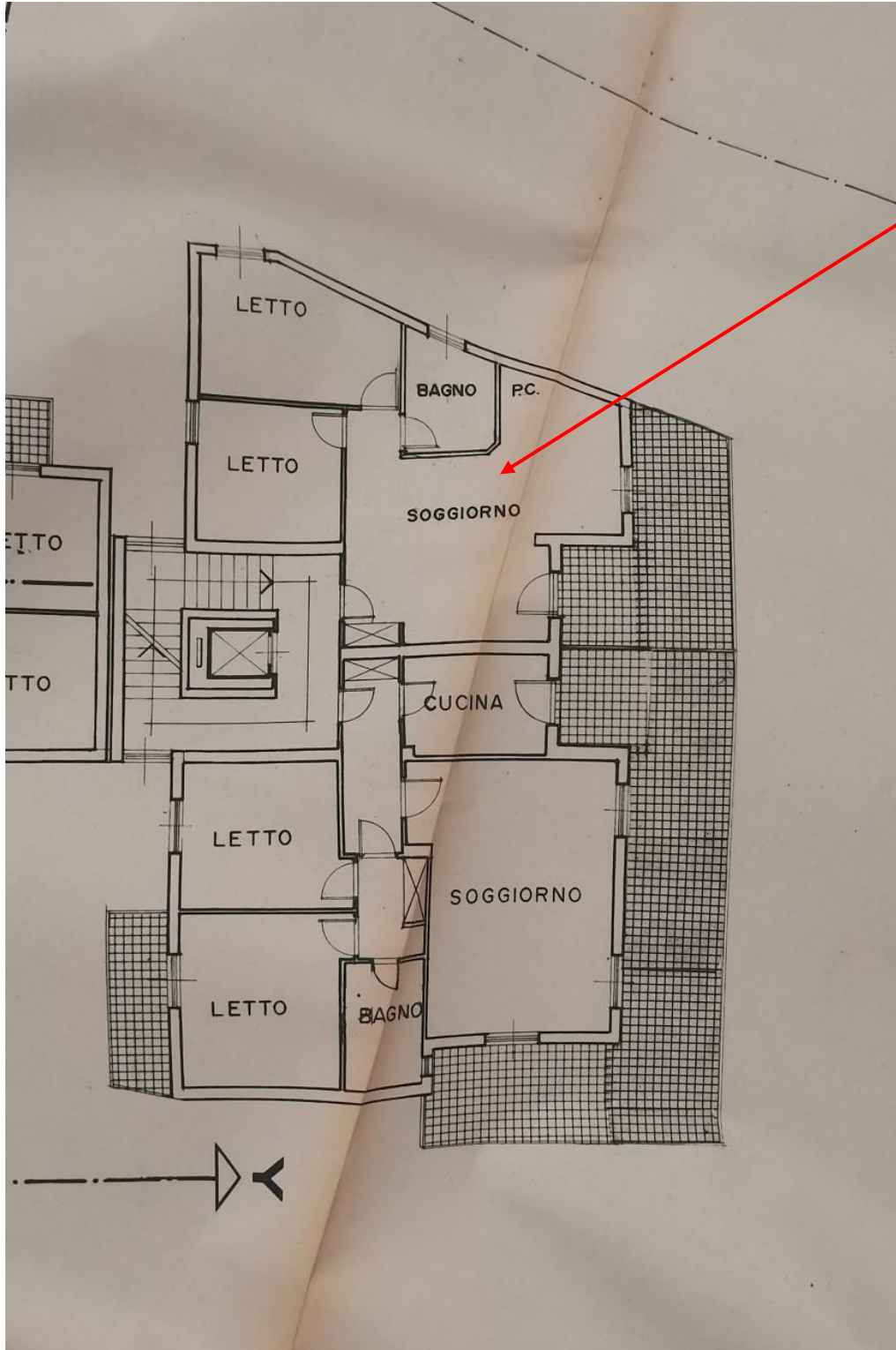
Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Bracciano dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. _____
Consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di _____
Bracciano li _____

Il ricevente	Il messo notificatore

Area Tecnica Ufficio Urbanistica - concessione edilizia n° 77

stampata il :22/07/96 concessa : XXXXXXXXXX pagina 5 di 5







Ingresso
esterno
posto auto





Ingresso principale condominio



Ingresso appartamento





Ingresso per accedere alle
cantine



Corridoio di accesso ai
locali cantine





Ingresso cantina



cantina





POSTO AUTO





BALCONE

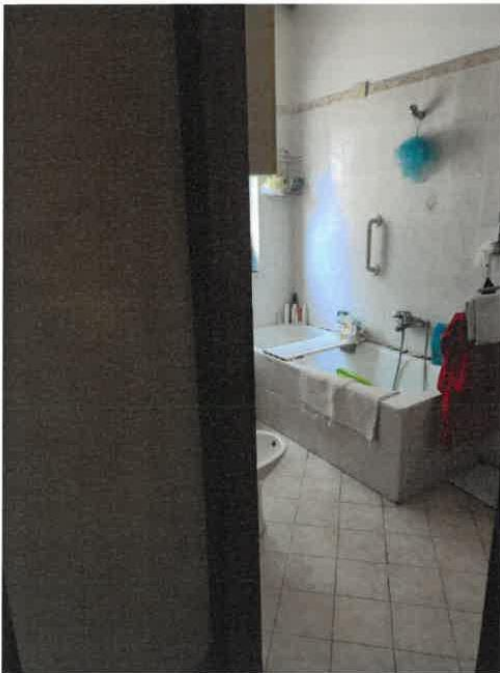


BALCONE





BAGNO





SOGGIORNO



CUCINA





CUCINA



CAMERA 1





CAMERA 1



CAMERA 2

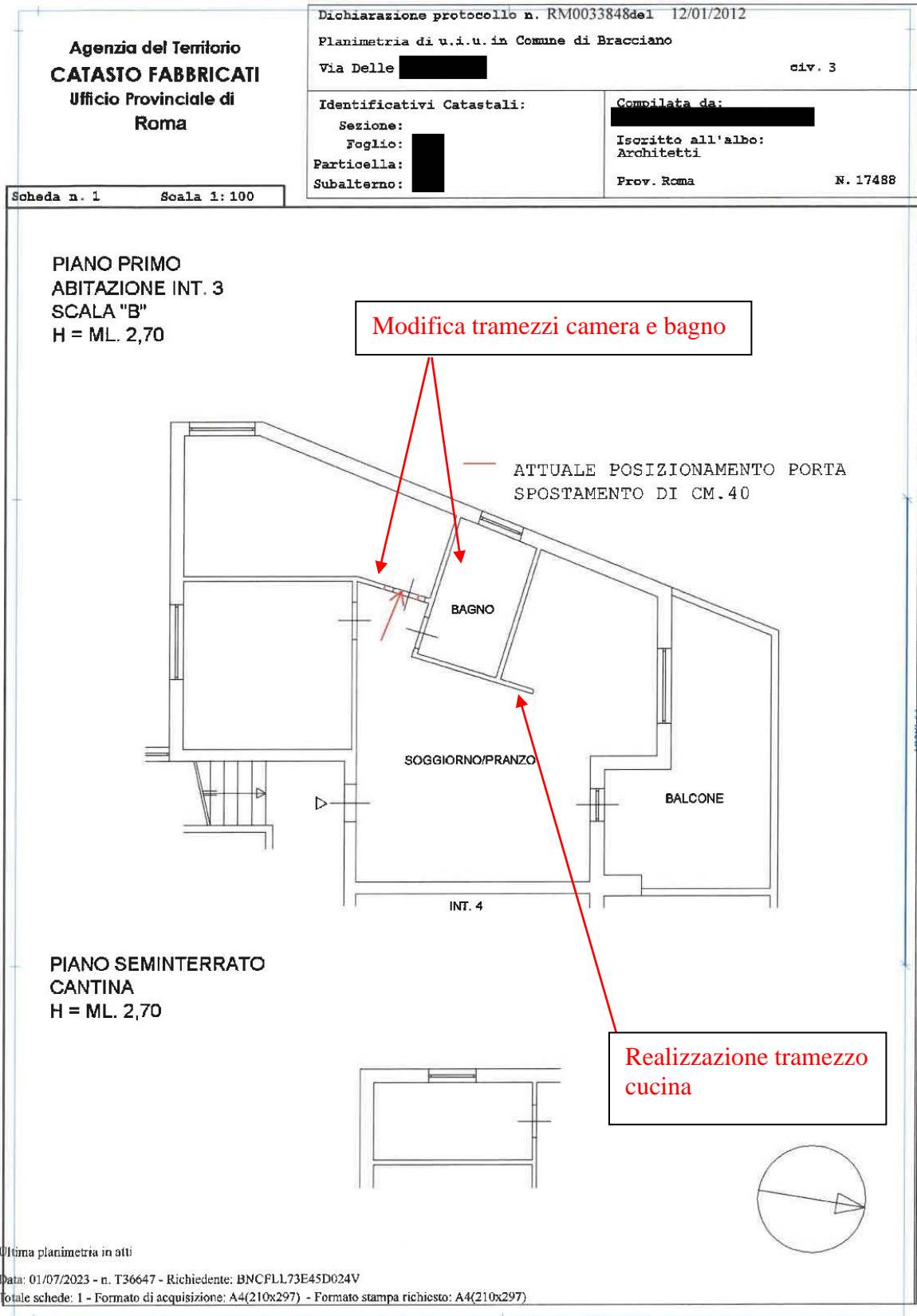




CAMERA 2



Data: 01/07/2023 - n. T36647 - Richiedente: BNCFL73E45D024V



Amministrazioni Condominiali



Geom. [REDACTED]

Centro elaborazioni [REDACTED]
Su appuntamento: Lunedì 10.00-12.00; Mercoledì e Venerdì 10.00-12.00 e 16.00-18.00

Situazione rateale Condominio FERRIERE 3

Esercizio: 2023

Sig. [REDACTED]

di seguito riportiamo la Sua situazione rateale al 24/07/2023 per la/le unità B3.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. 2023			
01/01/2023	Rata n. 1	146,26	100,00	-46,26
20/02/2023	Saldi prec.	2.268,21	1.000,00	-1.268,21
21/03/2023	Rata fp - Avv. Paiella per Assistenza stragiudiziale Superbonus	89,15	0,00	-89,15
01/04/2023	Rata n. 2	146,26	0,00	-146,26
01/07/2023	Rata n. 3	146,26	0,00	-146,26
01/10/2023	Rata n. 4	146,26	0,00	-146,26
TOTALE		2.942,40	1.100,00	-1.842,40

Dettaglio dei versamenti effettuati:

Data	Versato	Descrizione
		Es. 2023
29/03/2023	400,00	Saldi prec.
28/04/2023	400,00	Rata n. 1, Saldi prec.
30/06/2023	300,00	Saldi prec.
TOTALE	1.100,00	

Le quote dovranno essere versate con bollettini postali o con bonifico su conto corrente intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]



Vengono eletti: a Presidente il Signor

a Segretario il Signor

a Scrutatori i Signori

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n.

14

condomini su un totale

di n. 19, per complessivi millesimi

738,83 738,83

del valore totale,

ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed approva l'ordine del giorno

Ordine del giorno

1. Aggiornamento in merito a stato di cantiere con beneficio fiscale c.d. Superbonus 110%;
2. Approvazione bilancio consuntivo di spesa dell'esercizio dal 01.01.2022 al 31.12.2022 e relativo piano di riparto;
3. Conferma o revoca e nomina Amministratore;
4. Approvazione bilancio preventivo di spesa dell'esercizio dal 01.01.2023 al 31.12.2023 e relativo piano di riparto;
5. Problematica mancata comunicazione ad Agenzia delle Entrate per fruizione delle detrazioni fiscali da parte del precedente amministratore relativa a lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel corso dell'anno 2020, decisioni sulle azioni da intraprendere;
6. Presentazione preventivo per installazione impianto servoscala a piattaforma;
7. Varie ed eventuali.

- 1) Si apre la discussione in merito all'ordine del giorno. Interviene in assemblea il rappresentante della ditta P Building 77 s.r.l., che comunica le difficoltà riscontrate nel proseguire le opere relative al superbonus. L'assemblea, dopo aver recepito le volontà della ditta, richiede che vengano effettuate puntualmente le verifiche in merito a quanto contrattualizzato al fine di valutare le inadempienze per poter procedere successivamente con ogni tutela legale in merito, prima di procedere con l'eventuale chiusura del cantiere.
- 2) Il condominio lascia l'assemblea alle ore 19:55, pagando i millesimi a 632,66 691,57.
- 3) Prosegue la discussione, e l'assemblea, dopo relativa votazione all'unanimità dei presenti, approva il bilancio consuntivo dell'esercizio 2022 pari ad € 18.589,24 e relativo piano di riparto, che si allega al presente verbale e ne forma parte integrante.
- 3) L'assemblea, all'unanimità dei presenti, conferma per l'anno 2023 la carica di amministratore al signor con un compenso annuo pari ad € 1008,00 oltre oneri di legge.
- 4) L'assemblea all'unanimità dei presenti approva il bilancio preventivo

di spesa dell'esercizio 2023 pari ad €17.196,00 e relativo piano di riparto, che si allega al presente verbale e ne forma parte integrante.

5) L'assemblea, valutata la tematica, delibera di instaurare attraverso un legale nei confronti del precedente amministratore al fine di obbligare ad adempiere relativamente alle comunicazioni da effettuare all'agenzia delle entrate per beneficiare delle detrazioni fiscali relativamente ai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel corso dell'anno 2020.

6) Lasciamo l'assemblea i condomini [redacted] e relativa delega [redacted] e [redacted], portando i millesimi a 492,04. Non essendo i millesimi necessari per la votazione, il punto viene discusso in una successiva assemblea.

7) L'assemblea richiede di sensibilizzare i condomini circa i rumori molesti, di verificare i posti auto e relativi possessori nella zona autorimessa e di garantire libero lo spazio di manovra. Richiede altresì di sensibilizzare circa l'occupazione degli spazi comuni con oggettistica varia, che non può essere depositata nei suddetti. L'assemblea richiede di inviare una lettera di richiamo alle ditte di pulizia. Alle ore 21:30 l'assemblea, non essendoci ulteriori punti su cui discutere e deliberare, viene dichiarata sciolta.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

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



Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità
 BCC di Roma -

Esercizio ordinario "2022"
 Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022

Palazzina 1	Spese generali (V.PROG. FN. CENSO E ACCOPIATA)	Spese generali (SCUOLA A)	Spese generali (SCUOLA B)	Scala A	Scala B	Movimenti	Totale gestione	Saldo fine Es.
	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
A5 Pr	-380,44	47,09						
A9 Co	-420,48							
B7 Pr	-420,97	52,11						
A6 Pr	-104,94	65,04						
A11 Pr	-519,47	64,30						
A7 Pr	-444,34	55,00						
B4 Pr	-475,26	58,83						
B2 Pr	-422,11	47,26						
A3 Pr	-443,76	54,93						
A2 Pr	-408,04	50,51						
A1 Pr	-345,84	42,81						
A4 Pr	-447,90	54,44						
A11 Pr	-383,08	47,42						
A8 Pr	-381,79	47,26						
B5 Pr	-346,82	42,93						
B3 Pr	-346,24	42,86						
B8 Pr	-517,60	67,78						
B6 Pr	-475,93	58,91						
B1 Pr	-382,12	47,30						
	-0,06							
TOTALE COMPLESSIVO	-8.078,98	-2.737,87	-2.737,87	-2.385,99	-2.020,63	-679,90	-18.589,24	-5.167,07

09/02/2023
 (5)

Su appuntamento: Lunedì 10.00-12.00; Martedì e Venerdì 10.00-12.00 e 18.00-18.00

Palazzina I		Totale versato	Rimborso guad.	Saldo finale
AS Pt		721,60	0,00	-361,67
AB Co		585,08	-28,01	-414,42
B7 Pt		946,57	0,00	-301,27
A9 Pt		754,72	0,00	-3,12
AM Pt		809,43	-123,30	-285,39
A7 Pt		638,79	0,00	-65,20
B4 Pt		769,73	-137,27	-240,53
B2 Pt		624,88	-105,72	-195,88
A3 Pt		548,92	0,00	17,85
A6 Pt		539,25	0,00	-190,35
A2 Pt		434,44	0,00	-139,33
A1 Pt		92,39	0,00	-477,19
A4 Pt		200,00	0,00	-2.661,37
ALU Pt		1.403,64	0,00	-401,32
A8 Pt		760,50	0,00	-306,19
B5 Pt		652,34	-48,76	-230,08
B3 Pt		1.018,28	0,00	-2.568,19
B8 Pt		491,58	0,00	-1.522,25
B6 Pt		780,70	0,00	-365,07
B1 Pt		625,42	0,00	-86,75
TOTALE COMPLESSIVO		13.398,36	-443,06	-10.801,01

L'Amministratore
 CIMBALLI Simone

7

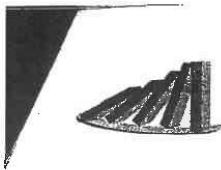
08/02/2023

Palazzina 1		Saldo vecchio	Diminuzioni	Saldo finale
		debito	quote	
A5 Pr		721,60	0,00	-361,87
A9 Co		585,08	-28,01	-414,42
B7 Pr		946,67	0,00	-301,27
A9 Pr		754,72	0,00	-3,12
A11 Pr		809,43	-123,30	-285,39
A7 Pr		638,79	0,00	-65,20
B4 Pr		769,73	-137,27	-240,53
B2 Pr		624,88	-105,72	-195,88
A3 Pr		548,92	0,00	17,85
A6 Pr		539,25	0,00	-190,35
A2 Pr		434,44	0,00	-139,33
A1 Pr		92,39	0,00	-477,19
A4 Pr		200,00	0,00	-2.661,37
A11 Pr		1.403,64	0,00	-401,32
A8 Pr		790,50	0,00	-309,19
B5 Pr		652,34	-48,76	-230,08
B3 Pr		1.018,28	0,00	-2.568,18
B8 Pr		491,58	0,00	-1.522,25
B6 Pr		780,70	0,00	-365,07
B1 Pr		625,42	0,00	-86,75
TOTALE COMPLESSIVO		13.398,36	-443,06	-10.801,01

SUB APPUNTIAMENTO LUNEDI' 10/02/2023 MERCOLEDI' 15/02/2023 VENERDI' 17/02/2023

Pag. 2

L'Amministratore



Bilancio preventivo per conto

[Redacted]
 BCC di Roma - [Redacted]

Esercizio ordinario "2023"
 Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

	Importi	Totali
Spese generali		
Assicurazione fabbricato	-1.173,00	
Gestione conto corrente bancario	-170,00	
Compenso amministrazione	-1.116,00	
Imposte e oneri fiscali	-300,00	
Adempimenti fiscali (CUA - 770 - Q.AC - R.A.)	-300,00	
Cancelleria	-200,00	
Energia elettrica	-5.000,00	
Derattizzazione	-400,00	
Manutenzione verde	-500,00	
Manutenzione estintori	-180,00	
Pulizia scale	-1.977,00	
Manutenzione ordinaria (inq.)	-500,00	
Azioni legali	-1.000,00	
Adempimenti privacy	-100,00	-12.916,00
Scala A		
Manutenzione ordinaria ascensore	-1.190,00	
Manutenzione straordinaria e verifica periodica ascensore	-1.000,00	
Varie di scala	-100,00	-2.290,00
Scala B		
Manutenzione ordinaria ascensore	-1.190,00	
Manutenzione straordinaria e verifica periodica ascensore	-700,00	
Varie di scala	-100,00	-1.990,00
TOTALE		-17.196,00

L'Amministratore

[Redacted Signature]



Preventivo ripartizioni per anagrafica / unità



Esercizio ordinario "2023"
 Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

BCC di Roma - [REDACTED]

Palazzina 1	Spese generali (C/SPES) (A.0)	Spese generali (C/SPES) (A.0)	Scale A	Scale B	Totale gestione	Saldo finale	Totale
	mil	mil	mil	mil	mil	mil	mil
A5 Pr	-331,47	47,08	-252,62	85,97	-780,96	0,00	-780,96
A8 Co	-348,58		-532,20		-939,67	0,00	-939,67
B7 Pr	-366,77	52,11	0,00	-304,29	-1.170,38	0,00	-1.170,38
A9 Pr	-109,23	65,04	0,00	113,05	-109,23	0,00	-109,23
A11 Pr	-457,60	64,30	-330,08	112,33	-1.039,91	0,00	-1.039,91
A7 Pr	-387,14	55,00	-231,43	78,76	-798,83	0,00	-798,83
B4 Pr	-414,09	58,83	0,00	0,00	-967,07	0,00	-967,07
B2 Pr	-332,65	47,26	0,00	-223,28	-787,32	0,00	-787,32
A3 Pr	-367,75	52,25	-164,83	56,09	-661,03	0,00	-661,03
A6 Pr	-386,64	54,93	-241,72	82,26	-816,74	0,00	-816,74
A2 Pr	-355,52	50,91	-163,91	55,78	-647,17	0,00	-647,17
A1 Pr	-301,31	42,81	-140,19	47,71	-550,75	0,00	-550,75
A4 Pr	-390,23	55,44	-175,10	59,59	-701,79	0,00	-701,79
A11 Pr	-333,79	47,42	-519,90	176,89	-1.258,67	0,00	-1.258,67
A8 Pr	-332,65	47,26	-386,62	131,57	-1.020,57	0,00	-1.020,57
B5 Pr	-302,18	42,93	0,00	0,00	-850,18	0,00	-850,18
B3 Pr	-301,68	42,86	0,00	0,00	-701,47	0,00	-701,47
B8 Pr	-477,09	67,78	0,00	0,00	-1.483,79	0,00	-1.483,79
B6 Pr	-414,63	58,94	0,00	0,00	-1.172,33	0,00	-1.172,33
B1 Pr	-332,94	47,30	0,00	0,00	-787,98	0,00	-787,98
	-0,05		0,01		-0,05	0,01	-0,05
TOTALE COMPLESSIVO	-7.039,00		-2.290,00		-17.196,00	0,01	-17.195,99

L'Amministratore



08/02/2023

6

Su appuntamento: Lunedì 10.00-12.00; Mercoledì e Venerdì 10.00-12.00 e 16.00-18.00

Pag. 1

“ BOZZA ” CORRETTA
 E CONTROFIRMATA
 PER ACCETTAZIONE.

00062 Bracciano (RM)

Regolamento di condominio

TITOLO I CAPO I

ART. 1° - PROPRIETÀ COMUNE

La proprietà, oggetto del presente regolamento, è costituita dallo stabile in Bracciano (RM), Via [REDACTED]. Sono di proprietà comune, salvo le diverse stipulazioni contrarie e quindi appartengono a tutti i condomini (in modo indivisibile ed irrinunciabile separatamente dalla proprietà delle singole unità immobiliari) nelle proporzioni della rispettiva compartecipazione alle spese generali di cui alla Tabella "A":

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini, cortili ecc.;
- il sottosuolo, le fondamenta, il tetto, i muri maestri, pilastri ed architravi, necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali delle facciate;
- tutti gli ambienti di uso comune quali il portone, l'androne, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi, i locali occupati dagli impianti di ascensore ed autoclave;
- le condutture di acqua bianche e nere;
- gli impianti ascensore, elettrici e di forza motrice, gli impianti di gas, luce ed antenna televisiva comune (esclusi quelli appartenenti alle Aziende fornitrici di tali servizi), acqua e fognatura sino agli attacchi con le proprietà individuali;
- infine parti comuni sono anche tutte quelle parti di edificio, o i suoi elementi funzionali e costitutivi che sono considerati tali dalla Legge o che non sono nell'ambito delle singole proprietà condominiali, o che, anche se situate in tale ambito, non siano di uso esclusivo del singolo condomino.

Soggetti del presente regolamento sono le persone, le Società e gli Enti proprietari dell'immobile sopraindicato, in qualità e sotto la denominazione di "Condominio".

I condomini sono obbligati, così in via reale come in via personale, solidamente ed indivisibilmente per sé, eredi ed aventi causa, ad osservare ed a far osservare il presente Regolamento e tutti i regolamenti e le disposizioni che saranno legalmente approvati.

ART. 2° - VALORI PROPORZIONALI

Il valore proporzionale dei piani o delle porzioni di piani è espresso in millesimi nella Tabella allegata al presente Regolamento, sotto la lettera "A", che è convenzionalmente accettata da tutti i condomini, rimossa ogni eccezione: avvenuta la divisione dei vari piani, sarà correlativamente suddiviso il valore fra gli appartamenti.

ART. 3° - MANUTENZIONE, VERIFICHE E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ SINGOLA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro architettonico, o disturbare il libero e tranquillo uso della proprietà costituente il condominio.

Ogni condomino, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini; salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori, che in ogni modo possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso e gli impianti comuni, debbono darne notizia all'Amministratore, fermo restando il disposto dell'art. 1122 del Codice Civile.

CAPO II RIPARTO DELLE SPESE

ART. 4° - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE ED I SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini debbono contribuire alle spese necessarie:

- a- per conservare e mantenere, anche riguardo le comodità ed al decoro, le cose comuni;

- b- per le opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dell'Assemblea a norma dell'Art. 1120 del Codice Civile;
- c- per l'assicurazione dell'edificio;
- d- per il servizio d'illuminazione, di pulizia degli spazi comuni e per l'acqua di uso comune;
- e- per l'Amministratore.

I condomini contribuiranno a tali spese in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà, espresse in millesimi nella Tabella "A", salvo quanto disposto dai successivi art. 6° e 7° per le spese relative alle scale ed all'impianto ascensore.

ART. 5° - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ACQUA

Le spese per il consumo di acqua per i servizi generali sarà addebitata a ciascun condomino in base alla tabella "A".

ART. 6° - RIPARTO DELLE SPESE PER LA MANUTENZIONE DELLE SCALE

Le spese di ricostruzione e manutenzione delle scale e pareti, che ne costituiscono il vano, sono ripartite fra tutti i condomini de diversi piani cui servono a norma dell'art. 1124 del Codice Civile come da Tabella "_____" allegata.

ART. 7° - RIPARTO DI SPESE PER L'ASCENSORE

Le spese inerenti l'impianto, la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'esercizio dell'ascensore, sono ripartite fra i condomini in base alla tabella millesimale "_____" allegata.

CAPO III

OBBLIGHI DEI CONDOMINI CIRCA LE COSE PROPRIE

ART. 8° - DIVIETI

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo e con facoltà dell'Amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza dei divieti:

- a- Destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad uso di sanatorio, gabinetto di cura o ambulatorio per le malattie infettive, contagiose o veneree, scuola di musica, di canto o di ballo, uffici di gratuito patrocinio, agenzia di pegno;
- b- Stendere indumenti o arredi al di sopra o al di fuori dei parapetti delle logge, delle terrazze e dei balconi;
- c- Alloggiare animali negli spazi comuni;
- d- Occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzione o con qualunque oggetto (ad esempio bidoni per immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili...) Fa solo eccezione la sosta di automezzi nel cortile per operazioni di carico e scarico.

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta od indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili), senza preventivo avviso all'Amministratore, il quale, entro 10 giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario potrà intimare, solo per ciò che riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

E' vietato al singolo condomino di far riparazioni delle parti ed impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso dovrà notificare gli estremi dell'opera o riparazione all'Amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.

E' vietato il lavaggio di automezzi nel cortile scoperto e coperto e nell'autorimessa; è altresì vietato il parcheggio di autoveicoli e ciclomotori nel cortile (scoperto e coperto) all'interno dei muri di confine alle

E' vietato ai condomini l'effettuazione di soavi di qualunque genere e la chiusura dei balconi con verande, salvo che quest'ultima opera sia autorizzata dall'assemblea e dalle competenti autorità comunali. Anche le tende da sole dovranno essere uniformi nei colori e nei disegni.

E' vietato installare antenne paraboliche sui parapetti esterni dei balconi. Tali installazioni dovranno essere eseguite nei modi e termini previsti dalla normativa in vigore.

infallibile

ART. 9° - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino assume domicilio, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà. Il condomino subentrante, ^{nella proprietà} oltre gli obblighi che gli derivano dall'art. 63 - 2° comma delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

ART. 10° - DESTINAZIONI DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio, con la sua sicurezza e con il normale uso delle parti comuni. I locali adibiti ad uso ufficio, fermi restando gli altri divieti, non possono essere adibiti ad attività maleodoranti o pericolose. A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi o terrazza, la costruzione di giardini pensili che pregiudichino l'impermeabilizzazione, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilità.

Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile, ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione o riparazione di parti ed impianti nella sua proprietà esclusiva.

CAPO IV
ASSICURAZIONE E RICOSTRUZIONE

ART. 11° - ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO INCENDIO

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas o di apparecchi a vapore, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

Nella polizza di assicurazione è tenuto distinto il valore delle cose comuni da quello delle cose di proprietà particolare. Ciascun condomino ha facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che non ritenga coperto dal contratto principale.

L'Assemblea, con le maggioranze previste dal 2° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà il capitale nonché le successive variazioni di esso che si rendessero opportune. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarla in proporzione della rispettiva quota risultante dalla Tabella "A". L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i condomini nello stesso modo.

ART. 12° - NORME GENERALI SULLE PROPRIETÀ PRIVATE

Assenza

Il condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di tre giorni è tenuto ad indicare all'amministratore l'indirizzo della persona che sia in possesso delle chiavi.

Locazioni delle proprietà individuali

Il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto ad inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni ecc., provocati dal conduttore stesso. Si precisa in particolare che il condomino non può servirsi dell'opera dell'amministratore per l'eventuale riscossione di quote condominiali dall'inquilino.

Vendita della proprietà o costituzione di usufrutto

Quando un condomino venda la sua proprietà o costituisca un diritto di usufrutto è tenuto a darne immediato avviso all'amministratore e a consegnargli, poi, appena possibile, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento dei diritti sulla porzione di immobile. L'omissione delle suddette comunicazioni e consegna rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti sia del condominio che del condomino subentrante, per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione potesse derivare.

Accesso alle proprietà individuali

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, verso semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti i lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 del Codice Civile.

ART. 13° - ATTACCO DI TENDE DA SOLE SOTTO IL BALCONE DEL PIANO SUPERIORE

Ogni condomino può attaccare, mediante opere che non pregiudichino la stabilità o provochino danni, le proprie tende alla base del balcone del piano superiore. L'amministratore potrà, dopo aver sentito il parere del consiglio dei condomini, impartire istruzioni vincolanti sulla qualità, caratteristiche e colore delle tende. MOD. TEMPEST 2/15

TITOLO II
AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

CAPO I
AMMINISTRATORE E AMMINISTRAZIONE

ART. 14° - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- L'Amministratore;
- Il Consiglio dei Condomini, ove questo sia eletto dall'Assemblea;
- L'Assemblea.

ART. 15° - L'AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. Dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea. Il compenso annuo dell'Amministratore sarà determinato al momento della nomina. Anche se non sia compiuto l'anno, egli decade nella prima assemblea ordinaria successiva alla sua nomina.

ART. 16° - POTERI E DOVERI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore può e deve:

- Eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini ed alla loro comunicazione ai condomini assenti;
- Riscuotere i contributi e le indennità di assicurazione ed effettuare il pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- Dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini;
- Disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, al fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole dell'eventuale Consiglio dei Condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare l'Assemblea per riferire in merito.

ART. 17° - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEI CONDOMINI

L'Amministratore deve tenere:

- a- Il registro dei verbali;
- b- Il libro cassa ad entrate ed uscite;
- c- Un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio; una copia delle tabelle millesimali;
- d- ~~Gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;~~
- e- Un tipo planimetrico dei piani dell'immobile.

ART. 18° - RENDICONTO

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca, oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 15 giorni dalla revoca o dalle dimissioni. All'atto del rendiconto l'Amministratore deve, entro 10 giorni, consegnare al successore ed in sua mancanza all'eventuale Consiglio dei Condomini, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso con il condominio.

ART. 19° - FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune; per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed a esigenze speciali ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

ART. 20° - AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuto distinto da quello del fondo comune. I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in libretti intestati al condominio, presso un Istituto di Credito scelto dall'Assemblea. I prelevamenti dal fondo comune e da quello di riserva potranno essere effettuati dall'Amministratore

ART. 21° - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'Esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 Dicembre. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore. I contributi risultanti dagli stati di ripartizioni, sia preventivi che consuntivi ed ogni altro onere approvato dall'Assemblea dovranno essere versati dai singoli condomini entro 15 giorni dalla data della delibera o, per gli assenti, dalla richiesta dell'Amministratore. Trascorso il termine previsto, l'Amministratore è autorizzato ad emettere tratta sui condomini per la quota spese rispettivamente ancora dovuta; in ogni caso la delibera assembleare di approvazione costituisce titolo per richiedere il Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo a carico del condomino inadempiente.

ART. 22° - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art.1131 del Codice Civile.

ART. 23° - CONSIGLIO DEI CONDÒMINI

Il Consiglio dei Condòmini è composto da tre o cinque membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. E' l'organo consultivo dell'Amministratore ed esercita le funzioni demandategli dal presente Regolamento.

**CAPO II
ASSEMBLEA.**

ART. 24° - ASSEMBLEA - CONVOCAZIONE

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria entro e non oltre 30 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizioni; ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art.1136 del Codice Civile.

In mancanza dell'Amministratore e del Consiglio dei condomini, l'assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino, osservato il disposto dei precedenti commi.

Analogamente si procede nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea straordinaria entro 10 giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.

ART. 25° - FORMALITÀ PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti all'Assemblea, escluso l'Amministratore.

ART. 26° - DIRITTO DI VOTO

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse, o rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il condominio.

Il condomino, che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

ART. 27° - VALIDITÀ DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 del Codice Civile si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

ART. 28° - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a- Il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b- Il cognome e nome dei condomini intervenuti e rappresentati con indicazioni del valore delle rispettive quote di condominio;
- c- La scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d- Un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuno;
- e- Qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

ART. 29° - COMUNICAZIONE AI CONDOMINI

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall'art. 1137 del Codice Civile, nonché quella dell'avviso di convocazione dell'assemblea, prescritta dall'art. 66 delle disposizioni per l'attuazione deve farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato. E' consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

ART. 30° - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a- Sulle eventuali modifiche del Regolamento di Condominio osservate le disposizioni dell'art. 1138 del Codice Civile;
- b- Sulla nomina del Consiglio dei condomini e dell'Amministratore, sull'eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- c- Sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
- d- Sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e- Sulle opere di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso.

Spetta inoltre all'assemblea deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'Amministrazione.

ART. 31° - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti ed i dissenzienti in minoranza. Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento o comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente o che abbia espresso in assemblea un voto contrario, può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria. Il ricorso (sotto pena di decadenza) deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro 30 giorni dalla data delle delibera e, dagli assenti, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

ART. 32° - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER LITI GIUDIZIARIE

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo Ufficiale Giudiziario all'amministratore del condominio entro 30 giorni dalla delibera per i presenti dissenzienti o dalla data della comunicazione per gli assenti. Se la causa ha esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

TITOLO III
SANZIONI E RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

ART. 33° - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto disposto da presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della Legge comune.

I CONDOMINI





CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

DEGLI IMMOBILI

Comune di BRACCIANO (RM):

1) Appartamento in VIA [REDACTED] 3 riportato nel C.F. di BRACCIANO al Fl. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 14, ctg. A/2, classe 02, scala B, piano 1°-S1, interno 3, vani 4, r.c. Euro 392,51;

2) Locale garage in VIA [REDACTED] riportato nel C.F. di BRACCIANO al Fl. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 507, ctg. C/6, classe 01, piano S2, interno 3, metri quadri 13, r.c. Euro 38,94;

L'intestazione catastale dei cespiti in oggetto è conforme alle risultanze ipotecarie dei Registri Immobiliari.

DICHIARAZIONE NOTARILE

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

D I C H I A R A

Assumendone personale responsabilità

= che i suddetti immobili risultano di proprietà di [REDACTED] nato a ROMA il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà' (stato civile libero) a lui pervenuti per acquisto da [REDACTED] con sede in ROMA, in virtù' di atto di compravendita per notar [REDACTED] rep. 4516, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 07/11/2002 ai nn.47813/33894;

e che a tutto il 05/06/2023 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 05/06/2023 ai nn.31145/21885 emesso dal Tribunale di CIVITAVECCHIA e notificato il 15/05/2023 contro [REDACTED] nato in ROMA il 01/02/1952 per la quota di 1/1 di piena proprietà' a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 07/10/2022 ai nn.55927/9918 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (ROMA) del 06/11/2002, rep.4517, per EURO 144.000,00 a garanzia di EURO 72.000,00, in rinnovazione dell'ipoteca del 07/11/2002 ai nn.47814/11168, contro [REDACTED] nato in ROMA il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà' a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la

Conservatoria di Roma 2 il 27/06/2007 ai nn.51815/25407 emesso dal Tribunale di CIVITAVECCHIA e notificato il 18/05/2007 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprieta' a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

- Decreto di sequestro conservativo trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 19/12/2006 ai nn.84601/49644 emesso dal Tribunale di BRACCIANO il 12/12/2006 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprieta' a favore [REDACTED] nata in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

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

Napoli, tredici giugno duemilaventitré

[REDACTED]
Documento informatico firmato digitalmente dal [REDACTED] ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.

