

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 133/2023**
PROMOSSA DA: *****
CONTRO: *****

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**
C.T.U.: **ARCHITETTO ROSSELLA FOSCHI**
CUSTODE: **DOTT.SSA ELISABETTA PICONI**

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

IL G.E. AFFIDA ALL'ESPERTO IL SEGUENTE INCARICO

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

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

In primo luogo,

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

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

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

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

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

In terzo luogo,

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

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

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

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

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

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

pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

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

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

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; **B) acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni 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; **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.**

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

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

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

16) 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;

17) 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:

utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari

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, indicando nel 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

***** / ***** ***** L'esecuzione immobiliare è riferita all' appartamento di abitazione in Santa Marinella (RM), Via dei Fiori 49, piano 2° int.10 e autorimessa di pertinenza al piano S/1, N. 10.

Il GE in data 22/09/2023 ha affidato l'incarico di esperto stimatore alla sottoscritta CTU, ha formulato i quesiti ed i tempi di svolgimento dell'incarico, fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 20/02/2024. Il CTU ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 28/09/2023. Il 6/10/2023 ed il 19/10/2023 è stato svolto sopralluogo nell'immobile insieme con il custode incaricato dott.ssa Elisabetta Piconi.

In data 27/11/2023 è stata depositata la relazione di stima sintetica e provvisoria.

In data 9 gennaio 2024 la relazione è stata inviata al creditore procedente, al debitore ed al custode per consentire eventuali osservazioni. Il custode Dott.ssa Elisabetta Piconi, ha presentato osservazioni (ALL. 17).

CAPITOLO 3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE | | | | |
|---|------------------------------------|---|---|----------------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ | DATA | ESITO | Allegato (eventuale) |
| PST GIUSTIZIA | Accettazione incarico e giuramento | 28/09/2023 | | |
| | Fascicolo telematico | 09/2023 | consultazione | |
| | Deposito perizia | | invio alle parti ed al custode per osservazioni | |
| SISTER (Telematico) | Catasto | 29/09/2023 30/09/2023 | acquisizione visure - Tabelle OMI | |
| | Conservatoria | 03/10/2023 27/10/2023 | ispezione di verifica | |
| GOOGLE | Inquadramento Territoriale | 05/10/2023 | Individuazione sito per sopralluogo | |
| REGIONE LAZIO | | | | |
| ACCESSO AGLI ATTI | | | | |
| UFFICI | UFFICIO/ATTIVITÀ | ESITO | | Allegato |
| COMUNE DI SANTA MARINELLAI UFFICIO URBANISTICO | Titoli autorizzativi, PRG, vincoli | verifica titolo autorizzativo; acquisizione attestato inesistenza uso civico acquisizione certificato agibilità | | ALL.12 ALL.15 |
| | | | | |
| COMUNE DI CERVETERI | Stato civile | acquisizione estratto per riassunto atto di matrimonio | | ALL.6 |
| AGENZIA ENTRATE | Catasto | stralcio foglio di mappa, visura, planimetrie | | ALL. 7 ALL. 8 ALL. 9 |
| | Servizio di pubblicità Immobiliare | Ispezioni e visura atto di compravendita visura iscrizioni e trascrizioni acquisizione nota di trascrizione atto di provenienza ultraventennale | | ALL. 13 ALL. 14 |

| | | | | |
|--|------------------------|-------------------------|--|----------------------|
| ARCHIVIO NOTARILE | Atto Compravendita | | --- | |
| DATI DI INTERESSE | | | | |
| RIUNIONI/INCONTRI | MOTIVO | DATA/ORA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| SANTA MARINELLA VIA DEI FIORI CIV. 49 | Sopralluogo | 6/10/2023 19/10/2023 | Il sopralluogo si è svolto con regolarità e sono state consentite tutte le indagini necessarie | |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | | | | |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | | | No | |
| CASI DI OPPONIBILITA' | Contratto di locazione | | | ALL. 16. |
| | | | | |
| | | | | |

CAPITOLO 4

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

QUESITO 1

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

| | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza |
|--------------------------|------------------|---------------|----------------------|-------------|
| Certificato ipotecario | | | X | |
| Certificato notarile | X | 12/09/2023 | | |
| Segnalazioni al Giudice: | nessuna | | | |

QUESITO 2

Esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale.

Tale certificazione notarile è in atti ed è stata redatta da Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, in data 2/08/2023 e (si aggiunge in risposta all'osservazione del custode Dott.ssa Piconi) ripetuta in data 12/09/2023 con integrazione delle trascrizioni tacite dell'eredità.

Si precisa che:

- la certificazione relativa all'immobile comprende atti di acquisto che sono stati trascritti in data oltre venti anni antecedente la trascrizione del pignoramento (1/08/2023);
- non risulta nel fascicolo telematico il deposito, da parte del creditore procedente, dell'estratto catastale né attuale né storico. Nella certificazione sostitutiva del notaio Giulia Messina Vitrano sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile. Ad integrazione il CTU ha acquisito il certificato di matrimonio.

| | |
|-------------------------------------|----|
| Certificato di Stato Civile: | NO |
|-------------------------------------|----|

| |
|---|
| <p>Certificato di matrimonio: ALL. 6 Dall' ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO n. ***** s.* anno ***** è certificato che il giorno ***** alle ore **** hanno contratto matrimonio in ***** (***) ***** nato a***** il ***** residente in ***** (RM) e ***** nata a ***** il ***** residente in *****. E' annotato che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.</p> |
|---|

QUESITO 3
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Appartamento nel Comune di Santa Marinella, con accesso da Via dei Fiori N. 49, piano 2°- 3° e S/1°, int. 10, e autorimessa di pertinenza con accesso da Via dei Fiori snc, piano S/1 int. 10.

| |
|--|
| <p>IPOTECHE:</p> <p>- ipoteca volontaria iscritta al N. **** R.P e *** R.G in data 11/09/2007 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto notaio Paolo Palmieri di Genzano (RM) del 06.09.2007 rep. 133567/12689 a favore di ***** con sede in ***** cod. fisc. ***** e contro ***** con sede in Roma, cod. fisc***** per € 40.000,00 a garanzia del capitale di € 3.900.000,00 sul totale di € 7.800.000,00 per la durata di 10 anni, gravante sugli immobili distinti in catasto del Comune di Santa Marinella al foglio 12 particella 2419 sub 1, 2 e 3; part. 2419; part. 2816; part. 2817; part. 35 sub 501; particelle 2493, 2819, 2821, 2823, 2824, 2826 e 2827. A margine risulta l'annotazione iscritta al N. *****R.P e ***** R.G in data ***** derivante da frazionamento in quota a rogito notaio Paolo Palmieri di Genzano (RM) del 20/02/2009 rep. ***** , in cui risulta tra le varie unità riportato Foglio 12 particella 2961 sub 14 e 18 quota N. 1 di € 150.000,00 per capitale e € 300.000,00 per ipoteca.</p> |
| <p>PIGNORAMENTI:</p> <p>- pignoramento trascritto in data 19/06/2013 al N. ***** R.P. e ***** R.G. per notifica Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 30.05.2013 rep. ***** , a favore del Condominio ***** 49 C, c.f.***** , rappresentato e difeso dall' avv. ***** , elettivamente domiciliato in Civitavecchia, Corso Marconi 33, e contro *****. - pignoramento trascritto in data 1/08/2023 al N. ***** R.P e ***** R.G. per notifica Ufficiale Giudiziario del della Corte d'Appello di Roma in data 12/06/2023 rep. ***** , a favore ***** con sede in Roma c.f. ***** , rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Fioretti ed elettivamente domiciliata in Milano, Via Larga 19, e contro *****.</p> |
| <p>SEQUESTRI:</p> <p>NO</p> |
| <p>DOMANDE GIUDIZIALI:</p> <p>NO</p> |
| <p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p> <p>NO</p> |
| <p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)</p> <p>NO</p> |

QUESITO 4
Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

| | |
|------------------|-------------------------------|
| PROPRIETÀ | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
| ***** | NO |

QUESITO 6

Descrizione immobile

| | | | | | | | | |
|---------------|-------|---|-----------|--------|--------|----------|---|----------|
| COMUNE | | Santa Marinella (RM) | | | | | | |
| VIA / CIVICO | | Via dei Fiori N. 49 | | | | | | |
| PIANO/INTERNO | | Piano 2°, 3° e S/1, interno 10 | | | | | | |
| | | APPARTAMENTO PP. 2°-3° | | | | | SUPERF. CALPESTABILE | |
| | | PIANO 2° soggiorno | | | | | mq 18,28 | |
| | | cucina | | | | | " 9,36 | |
| | | letto | | | | | " 12,81 | |
| | | bagno | | | | | " 4,49 | |
| | | disimpegno | | | | | " 2,26 | |
| | | sommano | | | | | mq 47,20 | |
| | | PIANO 3° letto | | | | | mq 21,56 | |
| | | spogliatoio | | | | | " 5,40 | |
| | | bagno | | | | | " 4,08 | |
| | | cameretta (ripostiglio) | | | | | " 8,08 | |
| | | sommano | | | | | mq 39,12 | |
| | | TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | | | | mq 86,32 | |
| | | Accessori dell'immobile - | | | | | SUPERF. CALPESTABILE | |
| | | 1 veranda ed 1 balcone al p. 2°: mq 25,22 | | | | | mq 43,34 | |
| | | 1 solarium al p. 3° " 12,84 | | | | | | |
| | | cantina al p. seminterrato " 5,28 | | | | | | |
| | | autorimessa al piano seminterrato | | | | | mq 17,53 | |
| | | RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | | | | | |
| | | <p>Rilievo (ALL. 1) Foto (veduta esterna, soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, veranda e balcone; camera al p. terzo, cameretta (ripostiglio), solarium; cantina, autorimessa ALL. 2)</p> | | | | | | |
| | | CONFINI | | | | | | |
| | | appartamento int. 9 | | | | | | |
| | | DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. (ALL. 7, ALL. 8) | | | | | | |
| Foglio | p.IIa | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| 12 | 2961 | 14 | | A/2 | 3 | 4 | Totale: mq 86 escl. aree scoperte: mq 86 | € 650,74 |
| 12 | 2961 | 18 | | C/6 | 6 | 16 | Totale: mq 19 | 104,94 |
| | | Indirizzo: Via dei Fiori N. 49, pp. 2, 3, S/1, int. 10 | | | | | | |
| | | CARATTERISTICHE INTERNE | | | | | | |
| | | <p>L'immobile esecutato è parte di un fabbricato condominiale con quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, servito da ascensore: comprende l'appartamento di abitazione con la cantina ed il box-auto.</p> <p>L'appartamento int. 10 occupa la porzione orientale del fabbricato su due livelli (piano 2° e 3° sottotetto), collegati da scala interna: al piano 2° sono soggiorno, cucina, disimpegno, 1 camera, 1 bagno, 1 veranda, 1 balcone; al p. sottotetto 1 camera, 1 cameretta (piuttosto un ripostiglio), 1 bagno, 1 solarium. L'altezza utile è di m 2,70 al p. 2°, m 2,50 nel sottotetto.</p> <p>La cantina ed il box-auto sono al piano seminterrato.</p> <p>L'appartamento ha superficie utile di mq 86,32, oltre ai balconi di mq 43,34; la cantina mq 5,28; il box-auto mq 17,53.</p> <p>La superficie ragguagliata dell'appartamento e dei suoi accessori è di mq 122,29; quella del box-auto di mq 18,40.</p> <p>L'appartamento ha riscaldamento autonomo; impianti a norma di legge; materiali e finiture di buon livello.</p> <p>L'immobile nel suo complesso è in ottimo stato di manutenzione.</p> | | | | | | |

| CARATTERISTICHE ESTERNE |
|--|
| <p>Il fabbricato che comprende l'immobile è in zona residenziale periferica del Comune, sulla collina detta Colfiorito, oltre il tracciato dell'autostrada che corre parallelo e a quota più bassa, alla distanza di 60 metri. E' ubicato nell'estrema porzione occidentale della zona residenziale, a confine con terreni inedificabili, ed è servito da viabilità ampia.</p> <p>Il fabbricato si sviluppa per quattro piani su pianta pressoché rettangolare con rientranze ed ha copertura a tetto: il piano ultimo (3°) è compreso nella pendenza delle falde. I prospetti sono articolati dalle verande e dal diverso materiale delle finiture.</p> <p>L'appartamento in esame ha i tre fronti liberi, aperti sul panorama.</p> <p>I prospetti, così come gli spazi condominiali, si presentano in buono stato.</p> |
| Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte |
| Vendita esente dalle imposte IVA |

QUESITO 7

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

| |
|---|
| <p>La descrizione attuale dell'immobile pignorato non corrisponde a quella contenuta nel pignoramento relativamente ai dati catastali, dove è indicata la destinazione d'uso a "soffitta" per il secondo livello (piano 3°- sottotetto), invece oggi adibito ad abitazione.</p> |
|---|

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

| |
|--|
| -a1: --- |
| -a2: --- |
| -a3: i dati catastali relativi al piano 3° indicati nel pignoramento non inficiano la corretta identificazione del bene: la difformità con lo stato attuale riguarda l'uso diverso, che modifica la consistenza catastale ma non quella geometrica dell'immobile. |

QUESITO 8

Aggiornamento del catasto

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del box sono state redatte in data 30/9/2008 (**ALL. 9**) e sono conformi al titolo edilizio.

Si riscontra una modifica non sostanziale nella pianta del box (un tratto di parete è inclinata invece dell'angolo a 90°); nell'appartamento sussiste invece l' abuso edilizio per la modifica della destinazione d'uso del sottotetto e della posizione di una finestra.

Pertanto il CTU non aggiorna né la planimetria né la consistenza catastale.

QUESITO 9

Normativa urbanistica

PRG del Comune di Santa Marinella (appr. con del. G.R. n. 305/11.02.1975) e variante (appr.con del. G.R. n. 276/07.05.2019): zona C di completamento sottozona C4.

QUESITO 10

Titoli edilizi

| |
|---|
| <p>Regolarità edilizia:</p> <p>Il fabbricato che comprende l'immobile è stato costruito con permesso di costruire n. 74 del 31 gennaio 2007 rilasciato dal Comune di Santa Marinella e successiva D.I.A. del 1° agosto 2008 prot. 21610 (pratica n. 290/2008).</p> <p>Nello stato dei luoghi si riscontrano alcune irregolarità.</p> |
|---|

Dichiarazione di agibilità: (ALL. 15)
 La ***** ha presentato al Comune di Santa Marinella istanza di agibilità prot. 1622/10.07.2009, che, trascorsi i termini di legge, costituisce certificazione di agibilità.

difformità edilizie, sanabilità e costi (ALL. 10)
 Nel sottotetto dell'appartamento stimando si riscontrano due difformità edilizie rispetto al titolo autorizzativo (DIA in variante prot. 21610/01.08.2008 - pratica n. 290/2008): la modifica d'uso del piano che risulta suddiviso in locali di abitazione serviti da bagno, anziché adibito a "soffitta"; e la modifica della posizione della finestra sul prospetto meridionale. Tali interventi sono stati eseguiti presumibilmente nel corso della costruzione del fabbricato. Ambedue gli abusi sono sanabili ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR n. 380/2001; per la modifica delle destinazione d'uso si fa riferimento alla legge Regione Lazio n. 13 del 16 aprile 2009 (ed aggiornamenti) per il "recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti".
 I costi della sanatoria ammontano complessivamente ad € 4.863,00 (€ quattromilaseicentottantatre/00).

QUESITO 11

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, trascrizioni di procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

QUESITO 12

Occupazione dell'immobile pignorato

| Immobile pignorato | Libero | Occupato |
|--------------------|--------|----------|
| | | occupato |

| Immobile | Intestatario | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione del pignoramento |
|---------------------------|--------------|---|-------------------------------|
| Appartamento e pertinenze | ***** | Contratto di locazione "con cedolare secca" a ***** , nata a ***** il ***** , registrato telematicamente il 17/01/2023 al N. ***** - serie *** Agenzia delle Entrate – Uff. Territoriale di ***** | 01/08/2023 |

Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (ALL. 16)

Dati del contratto:
 Identificativo assegnato al richiedente: *****
 identificativo del contratto: *****
 Durata: dall' 01/12/2022 al 30/11/2026
 Data di stipula 01/12/2022
 Importo del canone: € 7.680,00 annui, pari ad € 640,00 mensili
 Tipologia: locazione ad uso abitativo, con cedolare secca
Dati dell'immobile
 Cat. cat. A/2, rendita catastale € 650,74 e Cat. C/6, rendita € 90,07.
 Si annota che con la formula della cedolare secca il contratto non è suscettibile di alcun aggiornamento del canone, a qualsiasi titolo, per tutta la durata del contratto.

| Contratti | Registrazione contratto | Trascrizione pignoramento | Opponibilità | |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|----|
| | | | SI | NO |
| Atti privati | --- | --- | | |
| Contratti di locazione | 17/01/2023 | 01/08/2023 | X | |

Rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto

Si ritiene che non ci sia rispondenza del canone di locazione al valore di mercato al momento della conclusione del contratto (sottoscritto il 01/12/2022): l'importo del canone stabilito non è congruo, tanto da risultare al di sotto di quello calcolato applicando il coefficiente minimo dei dati OMI (5,5 €/ mq lordi per l'abitazione e 3,5 €/mq lordi per il box-auto).

Infatti, sono da considerare sia le caratteristiche dell'immobile sia la particolarità della formula della "cedolare secca" (che non consente alcun aggiornamento del canone per tutta la durata contrattuale), criticità che si rivela soprattutto nei periodi di rilevante inflazione, come quello attuale. Inoltre è da tenere presente che nel Comune di Santa Marinella i prezzi delle locazioni immobiliari raggiungono nei mesi estivi valori esorbitanti, mentre si assestano su valori normali per gli altri mesi dell'anno.

Esaminati i dati OMI compresi tra 5,5 - 7,8 €/ mq lordi per la zona E6 per lo stato normale (abitazione), e tra € 3,5 - 5,00 €/ mq lordi assimilati alla zona D1 (box-auto), valutando il coefficiente medio di 6,50 per la superficie lorda dell'appartamento, e di 4,25 per la superficie lorda del box-auto, si calcola il canone mensile:

$$122,29 \times 6,50 = \text{€ } 794,88$$

$$18,40 \times 4,25 = \text{€ } 78,20$$

$$\text{Sommano } \text{€ } 873,08 \text{ mensili} = \text{€ } 870,00 \text{ c.t.}$$

per una differenza di € 230,00 mensili con il canone praticato al momento della conclusione del contratto: (870,00 - 640,00 = 230,00).

QUESITO 13

Assegnazione della casa coniugale

Non sussiste, per l'immobile in esame, tale situazione.

QUESITO 14

Vincoli sul bene pignorato

La particella 2961 del Foglio 12 del catasto del Comune di Santa Marinella è in parte interessata dal Piano Assetto Idrogeologico (appr. con delibera Consiglio Regionale n.17/04.04.2012 e successivi aggiornamenti)

| | Esistente | Non esistente |
|---|-----------|---------------|
| <i>Vincolo artistico:</i> | | x |
| <i>Vincolo storico:</i> | | x |
| <i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i> | | x |
| <i>Vincolo di indivisibilità:</i> | | x |

Oneri condominiali (ALL. 11)

| | |
|---|--|
| Spese fisse di gestione o manutenzione: | € 1.522,51 |
| Spese straordinarie già deliberate: | NO |
| Spese condominiali: | € 1.522,51 (salvo consuntivo di gestione per l'anno 2023, da elaborare entro il 30/06/2024) |
| Altro: | ----- |

Diritti demaniali ed usi civici (ALL. 12)

| |
|--|
| Non sussistono diritti demaniali ed usi civici |
|--|

QUESITO 15

Eventuale pignoramento pro quota

| Notifica atto di pignoramento: | | 12/06/2023 rep. 1569 | | |
|--------------------------------|---------------------------|---|-------|--|
| Immobile | Intestatario/Destinatario | Beni (F., p.la, sub) | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà |
| | ***** | Foglio 12 Particella 2961 Sub 14 e 18 | 1/1 | Trascrizione N. 5441 R.P. e 9108 R.G. in data 17/07/2009 a favore di ** ***** ***** per 1/1 |

QUESITO 16

Individuazione lotti di vendita

L'immobile pignorato costituisce un unico lotto di vendita.

(Dopo la sanatoria edilizia relativa ai locali sottotetto, l'immobile potrebbe essere frazionato in due unità immobiliari corrispondenti ai due diversi piani, con la distinzione nella zona d'ingresso dei due rispettivi accessi, la costruzione di un muro di tamponamento lungo il perimetro della scala e la modifica dei primi gradini della scala stessa.)

| |
|---|
| <p><u>Giudizio di indivisibilità</u> Nello stato attuale l'immobile è indivisibile.</p> |
|---|

QUESITO 17

Stima

Superficie commerciale

| Immobile pignorato | | Sup. utile (mq) | Raggiugliamento (DPRn138/1998) | Sup. raggiugliata |
|--------------------|----------------------------|-----------------|--|-------------------------------------|
| | | mq 86,32 | 100% muri perimetrali 50% muri confinanti | mq 99,12 |
| Accessori | cantina | 46,34 | 50% | mq 23,17 |
| | veranda, balcone, solarium | | | |
| Box - auto | | 17,53 | | mq 122,29 mq 18,40 |

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

Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo che individua il valore con riferimento a valori noti di immobili compravenduti, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelle del bene stimando. Sono estrinseci i caratteri relativi, per esempio, alla zona urbana in cui è compreso l'immobile, alla presenza di attrezzature primarie (viabilità, fognature) e secondarie (negozi, uffici), alla destinazione d'uso, alla tipologia abitativa; sono intrinseci la vetustà dell'immobile, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'adeguamento normativo degli impianti, l'esposizione, l'orientamento, la presenza di pertinenze ed accessori, la funzionalità, la disponibilità. Dapprima è individuato il valore medio di mercato con l'indagine sul mercato immobiliare e l'acquisizione anche dei valori forniti dall'OMI, dal BI e dal mercato locale; quindi il valore medio di mercato è adeguato all'immobile stimando con la valutazione delle sue caratteristiche, verificate con il sopralluogo e con l'esame della documentazione.

| Tipologia dell'immobile | | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | Prezzo unitario con arrotondamenti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|------|----------------------------------|------|----------------------------|------|--------------------|------|-----------------------------|------|--------------------|------|----------------------|------|--|------|-------------------------------|------|----------------------|------|
| appartamento di abitazione | Val. locali | Min. 1.300 - Max.1.800 | €/mq 1.550,00 | €/mq 1.425,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OMI | Min. 1.150 - Max. 1.700 | €/mq 1.425,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | BI | 1.580 | €/mq 1.580,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adeguamenti e correzione del valore di mercato | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Il valore medio di mercato è adeguato alle caratteristiche dell'immobile stimando, con l'individuazione di coefficienti ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media.</p> <p>L'immobile è ubicato in area residenziale periferia del Comune di Santa Marinella, lontana dal centro cittadino e dai servizi primari e secondari. E' compreso in un fabbricato di recente costruzione, composto di 12 unità immobiliari; gli spazi condominiali sono ampi e l'accesso è comodo.</p> <p>L'appartamento è appetibile sul mercato per la pezzatura dell'appartamento e la dotazione di comodi accessori. Buona è l'esposizione ad est e a sud, inoltre panoramica, pur in presenza della vicina autostrada. Gli impianti sono a norma.</p> <p>E' locato con contratto a cedolare secca stipulato in data 1/12/2022.</p> <p>Si valutano i seguenti coefficienti correttivi rispetto al valore medio (che è pari ad 1,00).</p> <table border="0"> <tr><td><u>zona urbana</u></td><td>0,90</td></tr> <tr><td><u>vetustà della costruzione</u></td><td>1,10</td></tr> <tr><td><u>tipologia abitativa</u></td><td>1,00</td></tr> <tr><td><u>consistenza</u></td><td>1,00</td></tr> <tr><td><u>stato degli impianti</u></td><td>1,00</td></tr> <tr><td><u>esposizione</u></td><td>1,00</td></tr> <tr><td><u>arieggiamento</u></td><td>1,00</td></tr> <tr><td><u>funzionalità (H piano sottotetto)</u></td><td>0,98</td></tr> <tr><td><u>stato di conservazione</u></td><td>1,10</td></tr> <tr><td><u>disponibilità</u></td><td>0,80</td></tr> </table> <p>Complessivamente il coefficiente correttivo è pari a 0,99.</p> <p>Ne consegue l'adeguamento del valore di mercato/mq: € 1.425,00 x 0,99 = € 1.410,75/ mq (€ millequattrocentodieci/75) per l'appartamento ed accessori e di € 940,50 per il box-auto.</p> | | | | | <u>zona urbana</u> | 0,90 | <u>vetustà della costruzione</u> | 1,10 | <u>tipologia abitativa</u> | 1,00 | <u>consistenza</u> | 1,00 | <u>stato degli impianti</u> | 1,00 | <u>esposizione</u> | 1,00 | <u>arieggiamento</u> | 1,00 | <u>funzionalità (H piano sottotetto)</u> | 0,98 | <u>stato di conservazione</u> | 1,10 | <u>disponibilità</u> | 0,80 |
| <u>zona urbana</u> | 0,90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>vetustà della costruzione</u> | 1,10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>tipologia abitativa</u> | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>consistenza</u> | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>stato degli impianti</u> | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>esposizione</u> | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>arieggiamento</u> | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>funzionalità (H piano sottotetto)</u> | 0,98 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>stato di conservazione</u> | 1,10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>disponibilità</u> | 0,80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valore di mercato compendio pignorato - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bene | Mq | €/mq | Valore di mercato | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Appartamento | 122,29 | 1.410,75 | € 172.520,61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Box - auto | 18,40 | 940,50 | € 18.965,60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | € 189.825,81 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Detrazione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| per sanatoria edilizia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | € 4.683,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | --- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

STIMA IMMOBILE PIGNORATO

€ 185.143,00

CONCLUSIONI

Visionata la documentazione in atti dell'esecuzione immobiliare NRG 133/ 2023 - AURELIA SPV SRL / **
*****, verificata la documentazione, svolto sopralluogo in data 19 ottobre 2023 di concerto con il
custode Dott.ssa Elisabetta Piconi presso l'immobile pignorato in Santa Marinella, Via dei Fiori 49, piani 2°-
3° int.10 e cantina e autorimessa n. 10 al piano seminterrato
con riferimento ai quesiti formulati dal GE, la sottoscritta CTU

riassume che

la documentazione art. 567, 2° comma c.p.c. è completa;

l'immobile pignorato, di cui I ***** è proprietari* per la quota del 100%, è individuato in catasto
del Comune di Santa Marinella al Foglio 12, particella 2961 sub 14 e sub 18,

si sviluppa su due piani ed ha la pertinenza del box-auto; l'appartamento ha superficie utile di mq 86,32 oltre
a mq 43,34 di accessori (1 veranda ed 1 balcone al piano 2°, 1 solarium al piano 3°, 1 cantina al piano
seminterrato), altezza utile di m 2.70 e 2,50, superficie lorda complessiva di mq 122,29. Il box-auto ha
superficie utile di mq 17,60, altezza di m 3,80, superficie lorda di mq 18,40.

Il fabbricato è costruito nel 2008 con permesso di costruire n. 74 del 31/01/ 2007 e successiva denuncia
d'inizio attività prot. n. 21610 del 1/08/2008. Ha certificazione di agibilità prot. n. 1622 del 10 luglio 2009.
Rispetto all'allegato grafico del titolo autorizzativo si riscontrano abusi edilizi sanabili ai sensi dell'art. 36
comma 1 del DPR n. 380/2001.

Non risultano vincoli né gravami di uso civico.

Gli oneri condominiali inevasi ammontano ad € 1.522,51.

L'immobile è indivisibile.

E' locato con contratto "con cedolare secca" registrato telematicamente il 17/01/2023 a *****
a ***** il 31/08/1970): si ritiene che non ci sia rispondenza del canone di locazione
al valore di mercato al momento della conclusione del contratto (sottoscritto in data 01/12/2022).

Si stima il valore di mercato di € 189.825, 81 che, per la detrazione del costo di **€ 4.683,00** della sanatoria
edilizia, risulta **€ 185.143,00 (€ centottantacinquemilacentoquarantatre/00)**.

La relazione, stilata con riferimento al modello predisposto, è composta di 15 pagine ed ha n. 17 allegati.

Civitavecchia, 31 gennaio 2024

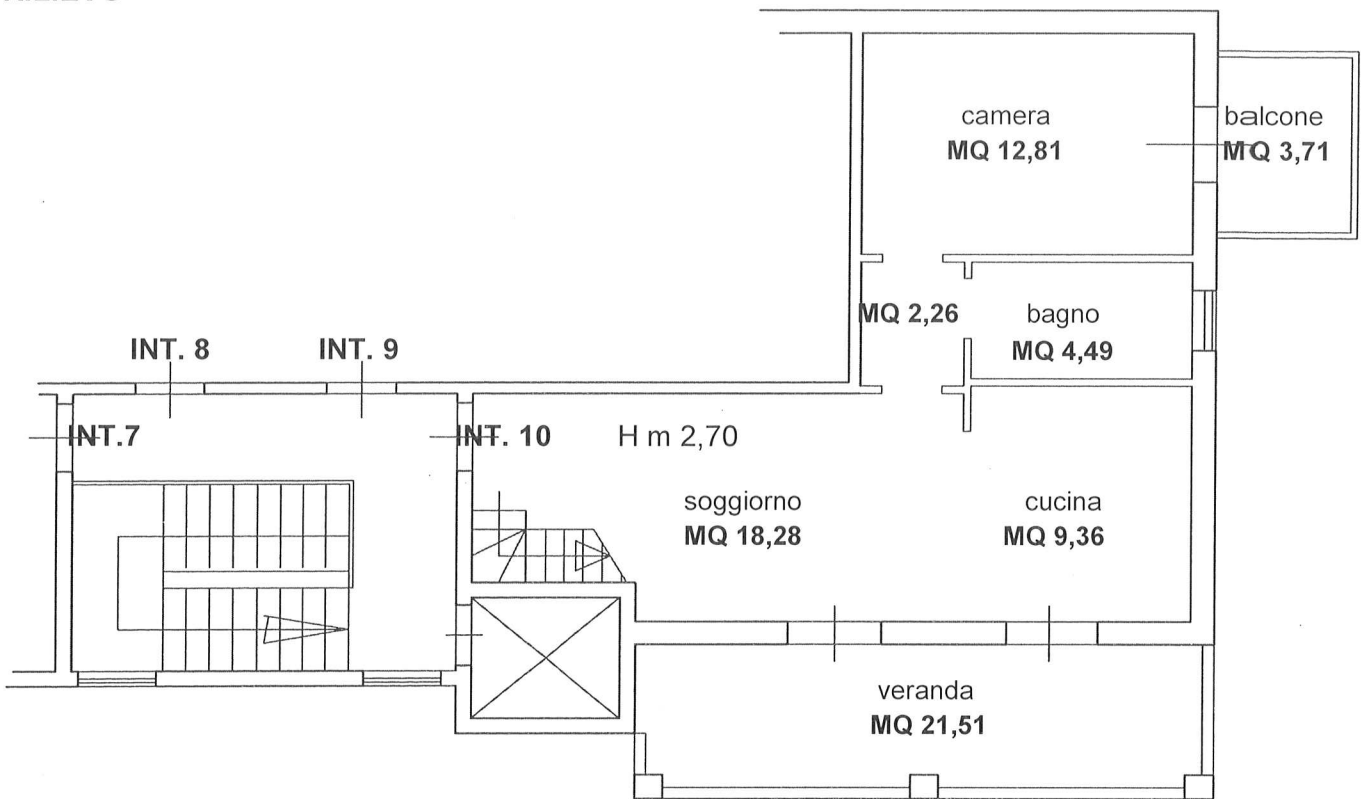
IL CTU Architetto Rossella Foschi

CAPITOLO 5

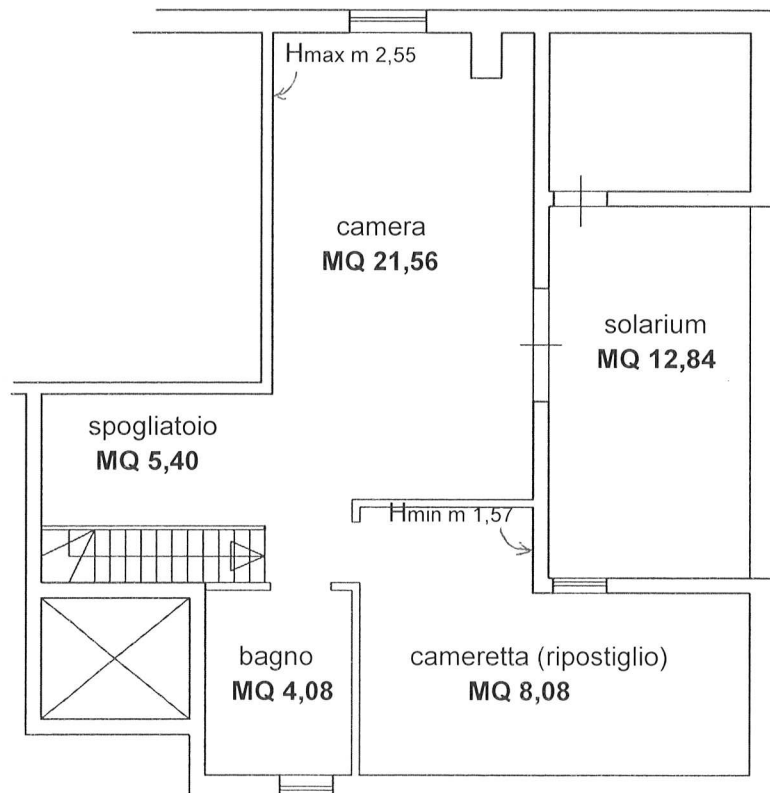
ALLEGATI

- ALL. 1 Rilievo: pianta
- ALL. 2 Fotografie: veduta esterna, soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, veranda e balcone; camera al p. terzo, cameretta (ripostiglio), solarium; cantina, autorimessa.
- ALL. 3 Perizia conforme direttiva Garante
- ALL. 4 Identificativi catastali del bene pignorato
- ALL. 5 Descrizione lotto di vendita
- ALL. 6 Estratto per riassunto atto di matrimonio
- ALL. 7 Stralcio Foglio n. 12 del catasto del Comune di Santa Marinella
- ALL. 8 Visura storica catastale
- ALL. 9 Planimetrie catastali (2008)
- ALL. 10 Difformità edilizie
- ALL. 11 Oneri condominiali
- ALL. 12 CDU - Attestazione inesistenza gravame di usi civici
- ALL. 13 Note di trascrizioni succedutesi al ventennio
- ALL. 14 Nota di trascrizione atto di provenienza ultraventennale
- ALL. 15 Certificato di agibilità
- ALL. 16 Contratto di locazione
- ALL. 17 Osservazioni del custode Dott.ssa Elisabetta Piconi

IMMOBILE IN SANTA MARINELLA VIA DEI FIORI 49, INT. 10, PIANI 2°-3° - SEMINTERRATO
RILIEVO



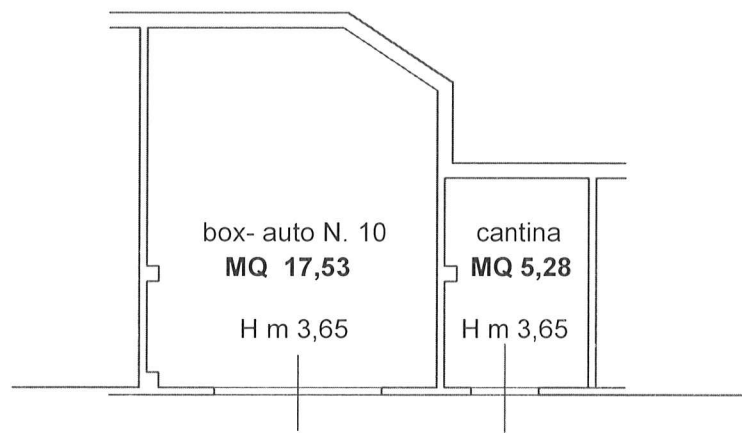
PIANTA PIANO 2°



PIANTA PIANO 3° (SOTTOTETTO)

SCALA 1: 100

NORD



c o r s i a d i m a n o v r a



VEDUTE ESTERNE



INGRESSO AL PIANO SEMINTERRATO



SCALA CONDOMINIALE



SOGGIORNO





VERANDA





CUCINA A VISTA NEL SOGGIORNO



BAGNO



CAMERA E BALCONE



SCALA INTERNA



SCALA INTERNA





CAMERA DA LETTO NEL SOTTOTETTO



LOCALE UTILIZZATO A LETTO (RIPOSTIGLIO)



BAGNO



TERRAZZO (SOLARIUM)





BOX - AUTO E RPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO



IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE PERIZIATO

Unità immobiliare

censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella (codice I255), Provincia di Roma
Foglio 12, particella 2961

sub 14

categoria A/2, classe 3

consistenza vani 4

superficie catastale totale mq 86 escluse aree scoperte mq 86

rendita € 650,74

indirizzo Via dei Fiori 49 interno:10 piano: S1- 2- 3

sub 18

categoria C/6, classe 6

consistenza mq 16

superficie catastale totale mq 19

rendita € 104,94

indirizzo Via dei Fiori 49 interno 10 piano S1

DESCRIZIONE DEL LOTTO

UNICO LOTTO

Piena proprietà di appartamento di abitazione ubicato nel Comune di Santa Marinella (c.a.p. 00058) RM, in Via dei Fiori 49, piani 2° e 3°, con cantina e box-auto al piano seminterrato

compreso in un fabbricato con 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato adibito a cantine e boxes-auto. Ogni piano ha quattro unità abitative.

Il fabbricato è costituito in condominio.

Una scala interna a giorno collega i due piani dell'immobile. Al primo livello sono soggiorno, cucina, disimpegno, 1 camera, 1 bagno, 1 veranda, 1 balcone; al p. sottotetto 1 camera, 1 cameretta (piuttosto un ripostiglio), 1 bagno, 1 solarium. L'altezza utile è di m 2,70 al p. 2°, m 2,50 nel sottotetto.

L'appartamento ha superficie utile di mq 86,32, oltre agli accessori: balconi-veranda-solarium (mq 43,34, cantina (mq 5,28). Il box-auto ha superficie utile di mq 17,53. La superficie ragguagliata dell'appartamento e dei suoi accessori è di mq 122,29; quella del box-auto di mq 18,40.

L'immobile ha riscaldamento autonomo; impianti a norma di legge; materiali e finiture di buon livello. L'immobile nel suo complesso è in ottimo stato di manutenzione.

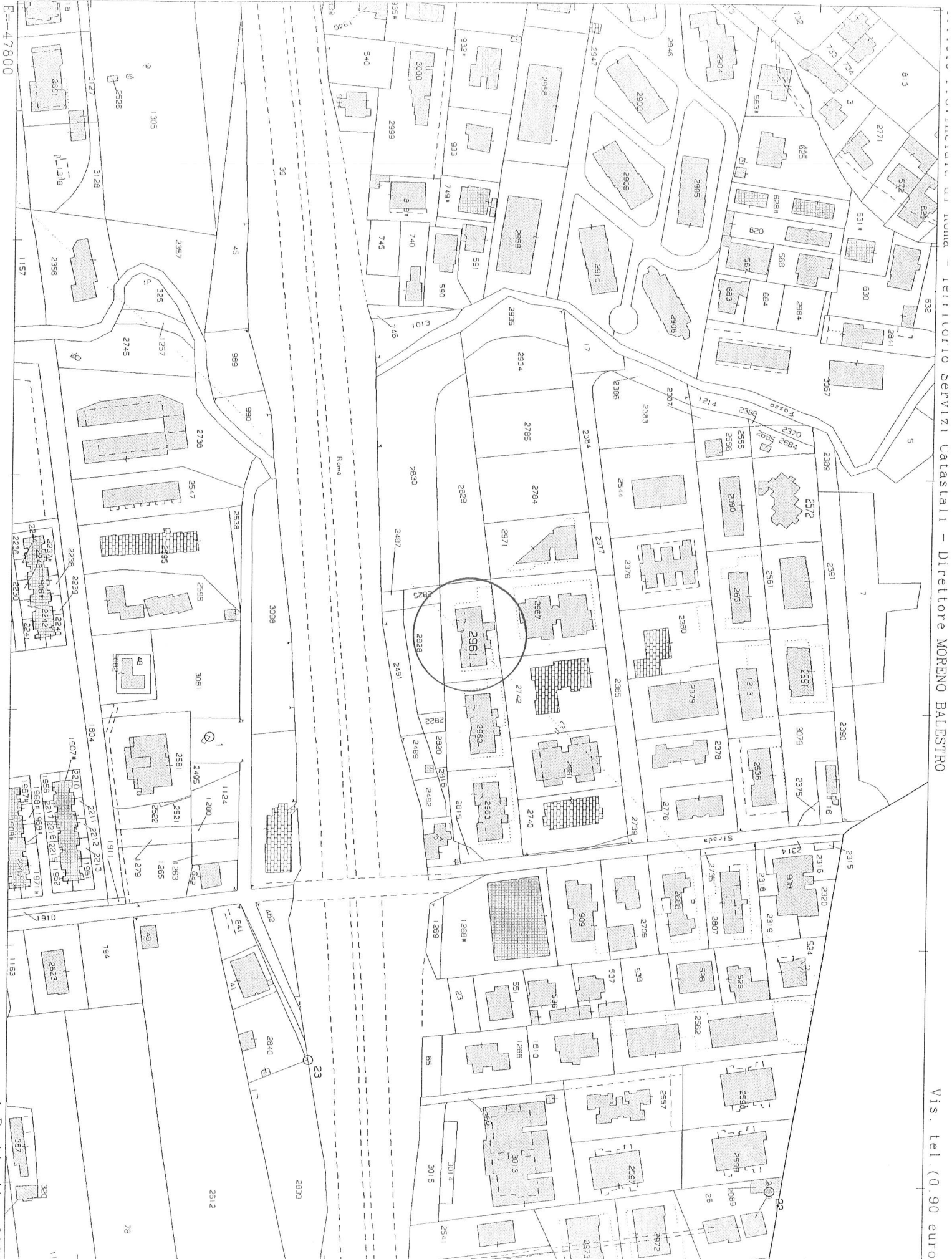
L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Marinella, Foglio 12, particella 2961 sub 14 , categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 86 escl. aree scoperte mq 86, rendita € 650,74; sub 18 , categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16, superficie catastale totale mq 19, rendita € 104,94

E' in zona periferica residenziale del Comune di Santa Marinella. E' stato costruito con permesso di costruire n. 74 del 31 gennaio 2007 rilasciato dal Comune di Santa Marinella e successiva D.I.A. n. prot. 21610 del 1° agosto 2008 (pratica N. 290/2008). Ha certificato di agibilità n. prot. 1622 del 10 luglio 2009.

Si riscontra nel sottotetto un abuso edilizio sanabile.

L'immobile è occupato dal locatario.

STRALCIO FOGLIO DEL CATASTO DEL COMUNE DI SANTA MARINLLA N. 12 PART. 2961



VISURA STORICA CATASTALE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2023

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di SANTA MARINELLA (Codice:I255) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ROMA |
| | Foglio: 12 Particella: 2961 Sub.: 14 |

INTESTATO

| | | | |
|---|--|--|--|
| 1 | | | |
|---|--|--|--|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|--------------|----------------|--------|-------------|--|---------------|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | * Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 12 | 2961 | 14 | | | A/2 | 3 | 4 vani | Totale: 86 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 86 m ² | Euro 650,74 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| Indirizzo | | VIA DEI FIORI n. SNC Interno 10 Piano S1-2 - 3 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | - |
| Annotazioni | | -classamento e rendita validati | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I255 - Foglio 12 - Particella 2961

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/2008

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 12 | 2961 | 14 | | | A/2 | 3 | 4 vani | | Euro 650,74 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2008 Pratica n. RM1717422 in atti dal 29/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134502.1/2008) |
| Indirizzo | | VIA DEI FIORI n. SNC Interno 10 Piano S1-2 - 3 | | | | | | | | | | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2023

| | | | | | |
|-------------|---------------------------------|---------|--|--------|---|
| Notifica | | Partita | | Mod.58 | - |
| Annotazioni | -classamento e rendita validati | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I255 - Foglio 12 - Particella 2961

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/2008

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 12 | 2961 | 14 | | | A/2 | 3 | 4 vani | | Euro 650,74 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2008 Pratica n. RM1667496 in atti dal 16/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 131116.1/2008) |
| Indirizzo | | VIA DEI FIORI n. SNC Interno 10 Piano S1-2 - 3 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | - | |
| Annotazioni | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2008

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---|------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 12 | 2961 | 14 | | | A/2 | 3 | 4 vani | | Euro 650,74 | COSTITUZIONE del 30/09/2008 Pratica n. RM1213584 in atti dal 30/09/2008 COSTITUZIONE (n. 9655.1/2008) |
| Indirizzo | | VIA DEI FIORI n. SNC Piano 2 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2023

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di SANTA MARINELLA (Codice:I255) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ROMA |
| | Foglio: 12 Particella: 2961 Sub.: 18 |

INTESTATO

| | | | |
|---|------------|------------|------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
|---|------------|------------|------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|--|--|------------|-----|---------------------|----------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 12 | 2961 | 18 | | | C/6 | 6 | 16 m ² | Totale: 19 m ² | Euro 104,94 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | VIA DEI FIORI n. SNC Interno 10 Piano S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | Notifica effettuata con protocollo n. RM0028387 del 12/01/2009 | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | -classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I255 - Foglio 12 - Particella 2961

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/2008

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|--|--|------------|-----|---------------------|----------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 12 | 2961 | 18 | | | C/6 | 6 | 16 m ² | | Euro 104,94 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2008 Pratica n. RM1717422 in atti dal 29/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134502.1/2008) |
| Indirizzo | | VIA DEI FIORI n. SNC Interno 10 Piano S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | Notifica effettuata con protocollo n. RM0028387 del 12/01/2009 | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | -classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I255 - Foglio 12 - Particella 2961

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2008

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|------------|---|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 12 | 2961 | 18 | | | C/6 | 5 | 16 m ² | | Euro 90,07 | COSTITUZIONE del 30/09/2008 Pratica n. RM1213584 in atti dal 30/09/2008 COSTITUZIONE (n. 9655.1/2008) | |
| Indirizzo | | VIA DEI FIORI n. SNC Interno 10 Piano S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/06/2009

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| DATI DERIVANTI DA | | [REDACTED] | |

Situazione degli intestati dal 30/09/2008

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|---|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 23/06/2009 |
| DATI DERIVANTI DA | | COSTITUZIONE del 30/09/2008 Pratica n. RM1213584 in atti dal 30/09/2008 COSTITUZIONE (n. 9655.1/2008) | |

Documento rilasciato da: Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 106988 del 29/09/2023 Tributi speciali: Euro 1,00

Richiedente: ctu foschi rossella

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/09/2023

Situazione degli intestati dal 23/06/2009

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| [REDACTED] del 23/06/2009 Pubblica ufficiale PALMIERI Pratica Sede GENZANO DI ROMA RM1 Essequio n. 15608 - Costituzione di A.I. in regime di separazione dei beni - parte PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 17/07/2009 | | | |

Situazione degli intestati dal 30/09/2008

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| COSTITUZIONE del 30/09/2008 Pratica n. RM1213584 in atti dal 30/09/2008 COSTITUZIONE (n. 9655.1/2008) | | | |

Documento rilasciato da: Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 106985 del 29/09/2023 Tributi speciali: Euro 1,00

Richiedente: ctu foschi rossella

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

PLANIMETRIE CATASTALI (2008)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1213584 del 30/09/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Marinella
Via Dei Fiori

Civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 2961

Subalterno: 14

Compilata da:
Gasparri Dario

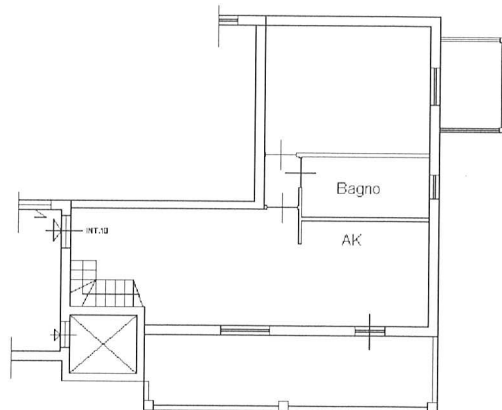
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 6874

Scheda n. 1

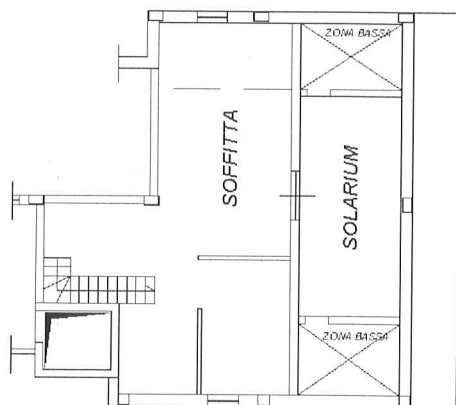
Scala 1:200



PIANO SECONDO

Abitazione

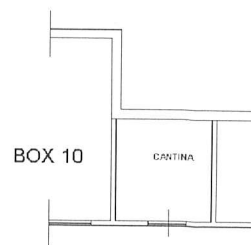
h = 2.70



PIANO SOFFITTA

Abitazione

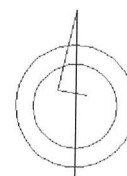
h = 2.50



PIANO INTERRATO

cantina

h = 3.80



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

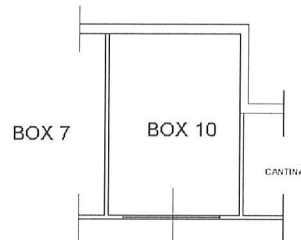
Dichiarazione protocollo n. RM1213584 del 30/09/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Marinella
Via Dei Fiori civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 2961
Subalterno: 18

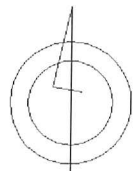
Compilata da:
Gasparri Dario
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma

N. 6874

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO
BOX 10
h = 3.80



DIFFORMITA' EDILIZIE - SANABILITA' - COSTI

Difformità dello stato attuale della porzione del Piano 3° del fabbricato pertinente all'int. 10 rispetto al titolo autorizzativo (DIA in variante n. 290/ 2008)

- 1 modifica della destinazione d'uso: uso abitativo anziché accessorio dell'abitazione e (soffitta)
- 2 modifica del prospetto: spostamento della finestra del prospetto meridionale
- 3 lievi modifiche nelle tramezzature

Gli interventi in **1** e **2** influiscono sui dati urbanistici ed edilizi e, pertanto, la loro esecuzione necessita del titolo autorizzativo, che non è stato richiesto

Data dell'abuso: probabilmente nella fase di costruzione dell'immobile (2008)

Sanabilità

L'intervento in **1** è eseguibile oggi con riferimento alla legge Regione Lazio n. 13/ 16.04. 2009 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti).

Ambedue gli interventi sono sanabili ai sensi dell'art. 36 c.1 del DPR n. 380/ 2001

Costi

La sanatoria è da richiedere con la procedura edilizia della "segnalazione certificata d'inizio attività" e comporta l'aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre

la sanatoria in 1 richiede il pagamento degli oneri di costruzione, così quantificati:

consistenza mq 39,12 costo di costruzione; € 353,36/mq

39,12 x 353,36 = € 13.828,44

perc. 10% : € 1.383,00

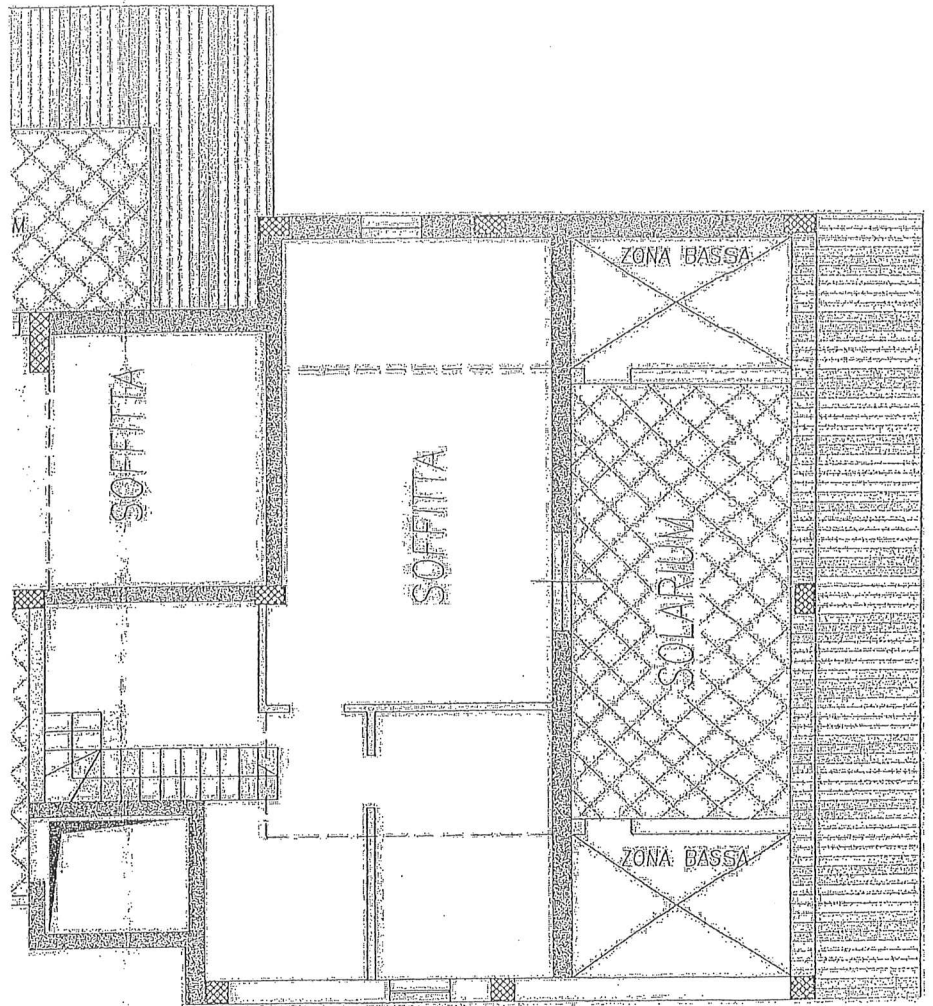
la sanatoria in 2 richiede il pagamento dell'onere forfettario di € 1.000,00

Si indicano

- le spese vive di € 250,00 per diritti di segreteria della SCIA e di € 50,00 per diritti catastali;
- il compenso professionale di € 2.000,00 comprensivo degli oneri di legge.

Complessivamente i costi ammontano ad **€ 4.683,00 (quattromilaseicentottantatre/00)**

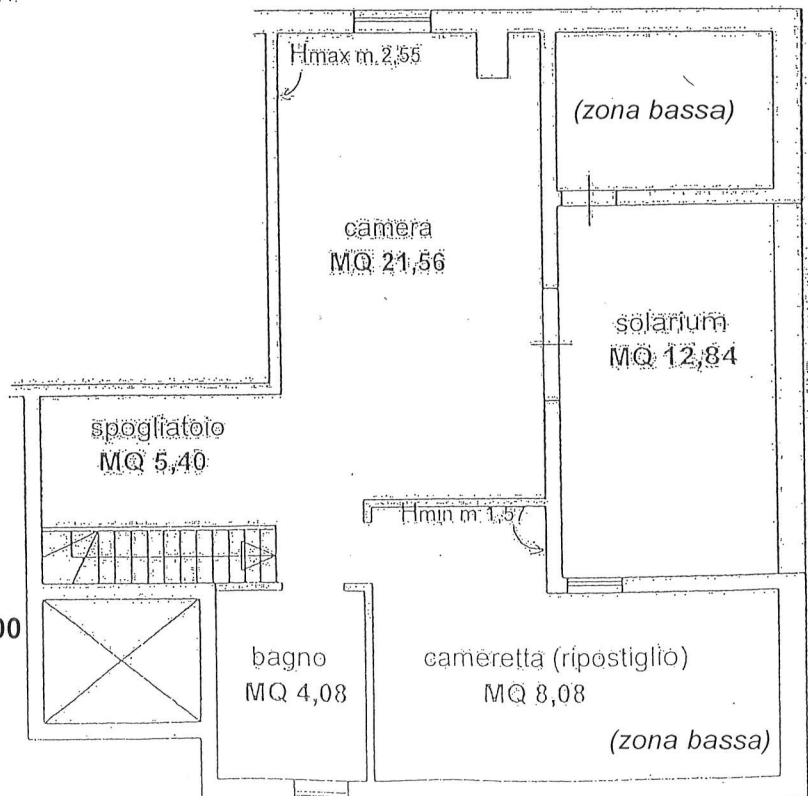
**STRALCIO ELABORATO GRAFICO
D.I.A. IN VARIANTE N. 290/ 2008**



NORD



PIANTA STATO ATTUALE scala 1: 100



ONERI CONDOMINIALI

Condominio [REDACTED]
Via dei Fiori 49 C 00058 Santa Marinella (RM) C.F. [REDACTED]

Oggetto : Gestione Condominiale

Sig.ra [REDACTED]

| | |
|-------------------------------|------------|
| Saldo 2022 | € 1.556,51 |
| Preventivo Gestione 2023 | € 926,00 |
| Importi versati al 31.12.2023 | € 960,00 |
| Saldo 2023 | € 1.522,51 |

Note : L'importo a Saldo 2023 potrebbe cambiare dopo aver effettuato il Consuntivo di Gestione per l'anno 2023 lo stesso verrà elaborato entro il 30.06.2024

CONDOMINIO [REDACTED]
Via dei Fiori 49 A, B, C
00058 - S. MARINELLA (RM)
[REDACTED]

Santa Marinella li, 22-04.2024

D. [REDACTED]
Presidente
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[Handwritten Signature]

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA - NESSUN GRAVAME DI USO CIVICO

TRASCRIZIONI SUCCEDUTESI AL VENTENNIO

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RM [redacted] del 2024

Ispezione n. RM [redacted] 2 del 2024

Inizio ispezione 29/01/2024 11:01:35

Tassa versata € 4,00

Richiedente FOSCHI

Nota di trascrizione

Registro generale n. [redacted]

Registro particolare n. [redacted]

Data di presentazione [redacted]

La formalità e' stata validata dall'ufficio

MODULARIO
F. - Tasse - 15

Mod. 23 - Tasse

UFFICIO DEL REGISTRO DI

CIVITAVECCHIA

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

di CIVITAVECCHIA

Del

N. [redacted]

P.G.

N. [redacted]

R.P.

17 AGO 1989

99818

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di (1)

Bollo riscosso
in modo virtuale

[redacted] N. [redacted]

[redacted]

deceduto in [redacted] giorno [redacted]

a favore di (2)

1 PER. 2

9870

[redacted] Antonella nata a S. Marinella il [redacted] 1950 -figlia-
res. S. Marinella via dei Fiori 51 - [redacted]

u. 71

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] -figlio-
res. S. Marinella via dei Fiori 51 - [redacted]

u. 72

[redacted] nata a Civitavecchia il [redacted] 1950 -figlia-
res. Vittoria Vico III° Carlo Pisacane n. 1 - [redacted]

u. 73

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1952
res. S. Marinella via dei Fiori 51 - [redacted]

u. 74

[redacted] nata a S. Marinella il [redacted] 1950 -figlia-
res. S. Marinella via dei Fiori 51 - CF, [redacted]

Bollo L. 500

Emolum. L. 3000

Tot. L. 3500 /

Del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro suindicato dal quale risulta
che nella denuncia di successione del Sig. [redacted]

(den. a n. [redacted])

vol. [redacted]) sono stati dichiarati i seguenti beni immobili

[redacted]

(1) Cognome, nome, luogo e data di nascita del defunto.

(2) Cognome, nome, luogo e data di nascita dei chiamati alla eredità, che acquistano
beni immobili o diritti immobiliari.

ATTIVO DELLA SUCCESSIONE

| Numero progressivo | DESIGNAZIONE DEI CESPITI EREDITARI | Valore dei cespiti ereditari |
|--------------------|--|------------------------------|
| | <p>LA PRESENTE DICHIARAZIONE COMPRENDE 1/5 PRO INDIVISO</p> <p>CON: a) De [redacted] n. Civitavecchia [redacted]</p> <p>b) De [redacted] n. Civitavecchia [redacted]</p> <p>c) De [redacted] n. Civitavecchia [redacted]</p> <p>d) De [redacted] n. Civitavecchia [redacted]</p> <p>Tutti residenti a S. Marinella, dei beni oggetto della successione di [redacted] deceduto il [redacted] [redacted] n. [redacted] vol. 219 del 14/12/1981 vol. [redacted] di seguito indicati:</p> <p>1- Appezamento di terreno in via dei Fiori S. Marinella di mq. 9.340 con sovrastanti due corpi di fabbrica, a confine con detta via, prop. Brunori, fosso ed autostrada Roma/Civitavecchia.</p> <p>I due corpi di fabbrica sono costituiti rispettivamente uno di 2 appartamenti di 5 vani ciascuno, l'altro di 4 vani; entrambi sono in pessime condizioni di manutenzione.</p> <p>Il terreno secondo il P.R.G. di S. Marinella, ricade per 4.300mq. in zona C4 di completamento e per mq. 5.040 in zona bianca cioè fascia di rispetto e parcheggio pubblico.</p> <p>Nel N.C.T. del Comune di S. Marinella il terreno è allibrato alla partita 636 e speciale 1 come segue:</p> <p>-Eg.12-particella 35-are 76,80-RD 337,92-RA 69,16</p> <p>-Eg.12-particella 36-are 13,80-RD 89,70-RA 31,74</p> <p>-Eg.12-particella 37-are 2,80 senza redditi.</p> <p>Nel N.C.E.U. del Comune di S. Marinella i due corpi di fabbrica non sono censiti, ma sono stati denunciati all'UTE di Roma rispettivamente:</p> | |

13

ATTIVO DELLA SUCCESSIONE

| Numero Progressivo | DESIGNAZIONE DEI CESPITI EREDITARI | Valore dei cespiti ereditari |
|--------------------|--|--|
| | <p>-uno il [redacted] reg.to nn. [redacted] e [redacted]</p> <p>-l'altro, con parte del terreno, l'11.X.1984 prot. 72586, allibrato alla partita provvisoria 7128 con la particella 2419.</p> <p>Per la particella 37 che in origine era una casetta con annesso terreno demolita a seguito dei lavori autostradali, è stata presentata all'UTE di Roma denuncia di variazione per demolizione il 5.12.1984 prot.88434.</p> <p>VALORE 1/5 indiviso del terreno di mq.4.300 (al netto della superficie di pertinenza dei corpi di fabbrica) L. 39.560.000</p> <p>VALORE 1/5 indiviso terreno mq.5.040 L. 2.016.000</p> <p>VALORE 1/5 indiviso 2 appartamenti L. 24.000.000</p> <p>VALORE 1/5 indiviso 1 " L. 6.400.000</p> <p style="text-align: right;">Totale L. 71.976.000</p> | <p style="text-align: right;">71.976.000</p> |
| 2 | <p>Terreno agricolo in loc. Bocca di Lepre di HA 4.59,80 a confine con strada poderale, prop. [redacted], fosso Bocca di Lepre, prop. [redacted], prop. [redacted], salvo altri. Nel N.C.T. del Comune di S. Marinella è allibrato alla Partita 1660 come appresso:</p> <p>-Fg.2-particella 93-Ha4.59.80-RD. 712,60-RA 202,31</p> <p>VALORE 1/5 indiviso di detto terreno: L. 8.000.000</p> <p style="text-align: right;">TOTALE L. 79.976.000</p> | <p style="text-align: right;">8.000.000</p> <p style="text-align: right;">79.976.000</p> |

[redacted]

(1) Di legge ovvero di testamento (pubblico od olografo) pubblicato con atto del Not.

in data

reg.to il

al n.

L'eredità del suddetto Sig. DE [redacted] [redacted]

è devoluta in virtù (1) LEGGE

(2) Indicare con precisione le persone, cui sono devoluti i beni, e le quote loro spettanti.

nel modo seguente: (2) ALLE PERSONE RETROSCRITTE.

(3) Direttore, Vice Direttore o Reggente.

Bollo dovuto sulla presente domanda e sui registri ipotecari riscosso con bolli n. 80003033
del 6/7/89



IL DIRETTORE
Dr. Renzo Mancini

Il (3)

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RM [redacted] del 2024

Ispezione n. RM [redacted]/4 del 2024

Inizio ispezione 29/01/2024 11:05:31

Tassa versata € 4,00

Richiedente FOSCHI

Nota di trascrizione

Registro generale n. [redacted]

Registro particolare n. [redacted]

Data di presentazione [redacted]

La formalità è stata validata dall'ufficio

MODULARIO
F. - Tasse 35

Mod. 23 - Tasse

UFFICIO DEL REGISTRO DI

CIVITAVECCHIA

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

di CIVITAVECCHIA

Del

N. [redacted] R.G.

N. [redacted] R.P.

SUCCESSIONE

Si chiede la trascrizione contro l'credità di (1)

Bollo riscosso
in modo virtuale

5197 / [redacted] / [redacted]
C.F. [redacted]
deceduto in CIVITAVECCHIA il giorno 05/1/91

a favore di (2)

- 817 [redacted] N. CIVITAVECCHIA [redacted] FIGLIA [redacted] C.I. 6793A
- 918 [redacted] N. CIVITAVECCHIA [redacted] [redacted] C.I. 6792B
- 9123 [redacted] N. CIVITAVECCHIA [redacted] [redacted] C.I. 6793C
- 819 [redacted] N. CIVITAVECCHIA [redacted] [redacted] C.I. 6792C
- 120 [redacted] CIVITAVECCHIA [redacted] [redacted] C.I. 6793B

Del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro suindicato dal quale risulta

che nella denuncia di successione del Sig. DE [redacted] [redacted] L. 500

(den. a n. 18)

IMMO. L. 3000

SCRITT. L. [redacted]

vol. [redacted]) sono stati dichiarati i seguenti beni immobili

3500 ✓

(1) Cognome, nome, luogo e data di nascita del defunto.

(2) Cognome, nome, luogo e data di nascita dei chiamati alla eredità, che acquistano beni immobili o diritti immobiliari.

e diritti immobiliari (1)



IMMOBILI IN SANTA MARINELLA

1 Appezamento di terreno in Via dei Fiori, a monte dell'Autostrada Civitavecchia-Roma, di mq. 9.340 con sovrastanti due corpi di fabbrica, a confine con detta via, con proprietà Brunori, con fosse e con Autostrada.

I due corpi di fabbrica sono costituiti rispettivamente uno di 2 appartamenti di 5 vani ciascuno, l'altro di 4 vani; entrambi sono in pessime condizioni di manutenzione.

Il terreno, stante le norme di Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Marinella, ricade per circa 4.300 mq. in zona "C4" di (Completamento) e per la rimanente parte, circa mq. 5.040, in zona bianca, fascia di rispetto e parcheggio pubblico.

Nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Santa Marinella il terreno è allibrato alle Partite 636 e Speciale 1 come appresso:

- foglio 12 - particella 55 - are 76,80 - R.D. 337,92 - R.A. 69,16
- foglio 12 - particella 56 - are 15,80 - R.D. 89,70 - R.A. 31,74
- foglio 12 - particella 37 - are 2,50 - senza redditi.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Marinella i due corpi di fabbrica non sono censiti, ma sono stati denunciati all'UTE di Roma rispettivamente:



| Numeri progressivi | DESIGNAZIONE DEI CESPITI EREDITARI | Valore dei cespiti ereditari |
|-----------------------|--|---------------------------------|
| 1 | - uno in data [redacted] ed è stato reg./to ai numeri [redacted] e [redacted] | |
| 2 | - l'altro, unitamente a parte di terreno, in data 11/10/1984 protocollo 72586, ed è stato allibrato alla Partita Provvisoria 7128 con la particella 2419. | |
| 3 | Per la particella 37, che originariamente era una casetta con terreno annesso demolita a seguito dei lavori dell'autostrada, è stata presentata all'UTE di Roma la denuncia di variazione per demolizione in data 5/12/1984 protocollo n° 88434. | |
| 4 | Valore terreno Mg. 4.500 (al netto della superficie di pertinenza dei corpi di | |
| 5 | fabbrica) = L. 154.000.000 | |
| 6 | Valore terreno Mg. 5.040 = L. 5.040.000 | |
| 7 | Corpo di fabbrica | |
| 8 | (2 appartamenti) = L. 80.000.000 | |
| 9 | Corpo di fabbrica | |
| 10 | (1 Appartamento) = L. 20.000.000 | |
| 11 | L. 259.040.000 | L. 259.040.000 |
| 12 | Terreno agricolo in località "Bocca di Lepre" della superficie di Ha 4.59.80 a confine con strada poderale, con proprietà Fantezzi, con Fosso Bocca di Lepre, con proprietà Nobili, con proprietà Brizi, salvo altri. | |
| 13 | Nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Santa Marinella è allibrato alla Partita 1660 come appres | |
| 14 | so: A Riportare | L. 259.040.000 |





Numero
progressivo

DESIGNAZIONE DEI CESPITI EREDITARI

Valore
dei cespiti ereditari

Riporto

L. 259.040.000

- foglio 2 - particella 93 - Ma 4.59.80 - R.D.
712,69 - R.A. 202,31.

Ai fini del valore si precisa che il terreno, è
pervenuto al de cuius dall'Ente Maremma con atto
del notaio Armati del 29/9/1956 rep. 14648 regi-
strato a Roma il 12/10/1956 al n° 4194 vol.41/3.

Valore

L. 22.990.000

Valore Complessivo

L. 282.030.000

ANNOVAZIONE

1) Si invocano le agevolazioni fiscali per i manua-
li coltivatori della terra DE [redacted] e
DE [redacted] (vedi certificate allegato).



(1) Di legge ovvero di testamento (pubblico od olografo) pubblicato con atto del Not.

in data

reg.to il

al n.

L'eredità del suddetto Sig. SANTU AMERO

è devoluta in virtù (1) LEGGE

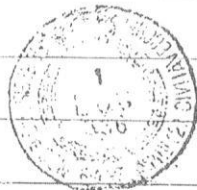
(2) Indicare con precisione le persone, cui sono devoluti i beni, e le quote loro spettanti.

nel modo seguente: (2) ALLE PERSONE RETROSCRITTE

(3) Direttore, Vice Direttore o Reggente.

Bollo dovuto sulla presente domanda e sui registri ipotecari riscosso con boll. n.

del 5/6/86



IL DIRETTORE DI II CL.
(Dr. Marcello Mancini)

Il (3)

NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE



Pag. n. 2
R

LUG. 1953

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

CIVITAVECCHIA

NOTA PER TRASCRIZIONE

a favore e contro.

[redacted] e [redacted] fu [redacted] i domiciliati a Santa Marinella, rispettivamente via Aurelia 302 e via dei Fiori.

Vol. N. [redacted]

| | |
|------------------|-------|
| Dirig. e Rendite | |
| g. f. | 34 |
| g. | 1 |
| | <hr/> |
| | 35 |
| Imvec. | 70 |
| P. | 55 |
| | <hr/> |
| | 150 |
| g. | 14 |
| | <hr/> |
| | 144 |

SI DONANDA

la trascrizione dell'atto pubblico rogato dal Notaio di Civitavecchia Avv. Sconocchia Orazio in data [redacted]

[redacted] registrato a Civitavecchia il 10 Luglio

[redacted] Atti Pubbl., mediante il quale

nella divisione dei loro beni comuni, i fratelli Sigg.

[redacted] si assegnavano

ciascuno una quota del pari valore ognuna di L. cento (cinquantamila) e precisamente: -

1°) AL SIG. [redacted] accettante: -

" Quota di terreno sito in Santa Marinella, località Fornacetta, al nuovo Catasto Rustico del comune di S. Marinella, alla partita 226 foglio 12 distinto col map-pale N° 22, seminativo, della superficie di are 98 e centiare 50 pari a mq. Novemilaottocentocinquanta e redd. dom. L. 433,40, agr. L. 88,65, confinante con strada podera-
le che si diparte da via dei Fiori, proprietà eredi

Vol. N. [redacted]

[redacted]

_____ proprietà _____, via dei Fiori, già via della Fornacetta solvi altri etc., distinto colle lettere "B" e "C" nella pianta planimetrica allegata all'atto di divisione.

2°). AL SIGNOR _____, accettante: -

" Quota di terreno sito in Santa Marinella, località "Fornacetta" al nuovo Catasto rustico del comune di S. Marinella alla partita 226 foglio 12 distinto coi mappali 55 seminativo, are 32 centiare 30, e 36 vigneto, are 14 centiare 70 reddito complessivo dom. L. 457, 67 e agr. L. 107, 88 e col Mappale 57, superficie urbana di are 4 e centiare 40, senza reddito e così della superficie complessiva di are 101 e centiare 40 pari a mq. diecimilacentoguaranta confinante con strada della Fornacetta ora via dei Fiori, Bianchi Domenico su Venanzio, F.lli Brunori e fosso Valdembrini e nella pianta planimetrica allegata all'atto di divisione, distinto con la lettera "A".

I beni furono attribuiti ed accettati con tutti gli annessi e connessi etc. accessioni etc. Servitù etc.

La divisione era considerata irrevocabile anche in caso di plusvalenza di una quota e protetta dal c.p.v. dell'art. 764 C.C.

Il tutto in conformità dell'atto che in copia autentica si deposita.

Civitavecchia 11 (undici) Luglio 1953

per Avv. Sconocchia Orazio Notaio

-dr. ~~Boilli Orlando~~

~~Dr. Sconocchia~~



CERTIFICATO DI AGIBILITA'



**AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI SANTA MARINELLA
UFFICIO URBANISTICA**

18913

- **OGGETTO : Richiesta di abitabilità dell'edificio LOTTO 1 ,autorizzato con Permesso a Costruire n. n. 74/2005 del 31.01.2007 e successiva Variante in D.I.A. del 01.08.2008 prot. 21610 ;**
- **prop.tà Soc. "BELVEDERE 2005" srl ex proprietà eredi De Santis**
- Il sottoscritto **MANCUSO RICCARDO** nato a Gummersbach (Germania) il giorno 21.08.1971 residente a Roma in via Flaminia 653 in qualità di legale rappresentante della soc. BELVEDERE 2005 srl con sede a Roma in via Flaminia 653 , titolare del Permesso a Costruire n. 74/2005 del 31.01.2007 e successiva Variante in D.I.A. del 01.08.2008 prot. 21610 , ai sensi del D.P.R. n.380/2001 del 06.06.2001 art.24e25, richiede il rilascio del Certificato di Agibilità .

Il sottoscritto fa inoltre presente quanto segue :

- 1) – **L'immobile è stato autorizzato con Permesso a Costruire n. 74/2005 del 31.01.2007 e Variante in D.I.A. del 01.08.008 prot. 21610 ;**
- 2) – **I lavori relativi sono stati iniziati in data 08/03/2007 ed ultimati in data 29/10/2008**

Si rimette in allegato i seguenti documenti :

- Dichiarazione dell'Amm.re resa ai sensi del D.P.R. n. 425 del 22.04.1994
- Certificato di Collaudo statico in data 23.10.2008 prot. 29237
- Dichiarazione di iscrizione al N.C.E.U. di Roma con l'attestazione dell'avvenuta presentazione presso gli uffici competenti in data 30.09.2008 prot. RM 1213584 e Var. del 22.12.2008 prot. RM 1702568
- Dichiarazione delle ditte esecutrici degli impianti termico , idrico ed elettrico , rese ai sensi della L. 46/90 ;
- Attestazione di allaccio dell'edificio alla fognatura depuratore Centro giusta aut. dell'ACEA ATO2 di Roma del 11.02.2009 prot. 2372 - RIF- 44980 ;
- Versamenti relativi all'art.16 del DPR 380/2001 ex art.5 e art. 6 legge 10/77

Santa Marinella li 10.06.2009

| | |
|--|--|
| COMUNE DI SANTA MARINELLA UFFICIO URBANISTICA | |
| POSTA IN ARRIVO | |
| 10 LUG. 2009 | |
| N.1622..... | |
| RESPONSABILE del PROCEDIMENTO | |
| | |

in fede

Soc. BELVEDERE 2005 Srp

OSSERVAZIONI DEL CUSTODE DOTT.SSA ELISABETTA PICONI

relazione CTU e.i. 133 del 2023 Tribunale di Civitavecchia

Da **elisabetta.piconi** <elisabetta.piconi@pec.it>

A **rossella.foschi.arch@pec.archrm.it** <rossella.foschi.arch@pec.archrm.it>

Data mercoledì 24 gennaio 2024 - 13:08

Si evidenzia,
che sono state depositate due certificazioni notarili
di cui una integrativa redatta il 12/09/2023.

Cordiali saluti
Dott.sa E.Piconi
Il Custode

Tribunale di Civitavecchia - RGE 133/2023 - ctu allegati

Da **elisabetta.piconi** <elisabetta.piconi@pec.it>

A **rossella.foschi.arch** <rossella.foschi.arch@pec.archrm.it>

Data venerdì 26 gennaio 2024 - 13:17

Gent.le Arch.
a seguito di colloqui intercorsi

sulla base degli allegati richiesti dal G.E.

tra gli altri

il quesito 5)
acquisita, l'atto di provenienza ultravenennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

a mio parere, ed anche da informazioni assunte , il Giudice richiede che sia acquisito l'atto ed allegato, se non risulta dalla documentazione in atti

non è sufficiente riportare la sola citazione .

Da informazioni assunte in C.R.I.

l'atto in questione può essere richiesto :

- a) Archivio notarile
- b) copia tramite il programma Sister
- c) come certificato la nota di trascrizione .

Ciò viene rilevato, in uno spirito di fattiva collaborazione.

Cordiali saluti
Dott.sa Elisabetta Piconi
Custode giudiziario

AGENZIA DELLE ENTRATE - [REDACTED] 28/12/2023 PAG. 1

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. [REDACTED] SERIE [REDACTED]

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: [REDACTED]
STIPULATO IL 01/12/2022 E REGISTRATO IL 17/01/2023
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]
RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/12/2022 AL 30/11/2026 (N. PAG. 3 N. COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 7.680

SCADENZE

| | | |
|------------|--------------------------------|------------|
| 01/12/2023 | 7.680,00 CHIUSURA PER CEDOLARE | 17/01/2023 |
| 01/12/2024 | 7.680,00 CHIUSURA PER CEDOLARE | 17/01/2023 |
| 01/12/2025 | 7.680,00 CHIUSURA PER CEDOLARE | 17/01/2023 |

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A
002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

| | | | | | |
|----------|--|----------|------------|--------------|---------|
| 001 | COD.CAT: I255 | SEZ.URB: | FOGLIO: 12 | PARTIC: 2961 | SUB: 14 |
| | T/U: U | I/P: I | | | |
| | DAL 01/12/2022: SOGG.001 100,00% CED.S | | | | |
| IMM. 002 | COD.CAT: I255 | SEZ.URB: | FOGLIO: 12 | PARTIC: 2961 | SUB: 18 |
| | T/U: U | I/P: I | | | |
| | DAL 01/12/2022: SOGG.001 100,00% CED.S | | | | |

- SEGUE -

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(STIPULATO AI SENSI DELLA LEGGE N. 431 DEL 1998)

tra

- La Sig.ra **De Marchi Simon** nata a **Cerveteri (RM) il 29/10/1969** ed in
residente in **Via Toscana 10 - Codice fiscale DMK SMN 69R69 C552E**, definita
in prosieguo anche **LOCATRICE**;

e

- La Sig.ra **Georgiyana Borjana Ivanov** nata a **Montana Bulgaria il 21/06/1976** e
residente a **Santa Marinella in Via dei Fiori n. 49 - Codice fiscale GRG BYN**
[redacted] definita in prosieguo anche **CONDUTTRICE**;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - La Sig.ra **[redacted]** concede in locazione alla Conduttrice, che accetta,
l'immobile posto al piano II° int. 10 di via dei Fiori n. 49 - 00058 Santa Marinella
(RM) - dati catastali: foglio 12, particella 2961, sub 14, classe 3, categoria catastale
A/2, rendita catastale € 650,74 di classe energetica "E", il tutto ad uso esclusivo di
abitazione, espressamente includendo il Box posto al piano S1 int. 10 di via dei Fiori
n.49 00058 Santa Marinella (RM)- dati catastali: foglio 12, particella 2961, sub 18,
categoria catastale C/6, rendita catastale € 90,07.

Art. 2 - La locazione avrà durata di 4 anni a partire dal 01/12/2022 per terminare
quindi il 30/11/2026 e alla prima scadenza, ove le parti non concòrdino sul rinnovo del
medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è
prorogato di diritto di due anni.

Art. 3 - Il canone annuo di locazione, è fissato in complessivi € 7.680,00
(settemilaseicentottanta/00) annue da pagarsi in rate mensili di € 640,00
(seicentoquaranta/00) entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese mediante accredito
alle seguenti coordinate **[redacted]**. Il pagamento non
potrà mai essere sospeso o ritardato per alcun motivo.

Art. 4 – Le spese di condominio saranno espressamente a carico della Condutrice, così pure tutte le utenze (acqua, luce, riscaldamento, ecc..) e la tassa per rifiuti solidi urbani.

Art. 5 – La Condutrice, dichiara di aver visitato l'immobile ammobiliato e di averlo trovato di suo pieno gradimento con gli impianti in funzione ed idoneo all'uso convenuto.

Art. 6 – Saranno a carico della Condutrice oltre alle riparazioni di cui all' art. 1609-c.c. tutte le manutenzioni e sostituzioni ordinarie. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c., la Condutrice non avrà del pari diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese nel caso che per riparazioni necessarie all'interno o all'esterno dello stabile o parte di esso dovesse risultare limitato il godimento e l'uso della cosa locata. La Condutrice si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ed a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

Art. 7 – La Condutrice non potrà sublocare o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale in tutto o in parte dell'immobile locato, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 8 – La Condutrice è considerata custode della cosa locata; esonerando la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che le potessero derivare dal fatto colposo o doloso di altri inquilini e di terzi in genere, tranne colpa grave e manifesta della locatrice stessa.

La Locatrice è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 9 – La proprietaria potrà ispezionare o far ispezionare l'immobile locato in qualunque momento previo preavviso ed appuntamento.

Art. 10 – E' fatto divieto di apportare qualunque modifica ed effettuare qualunque lavoro nell'immobile locato senza preventiva autorizzazione scritta della proprietaria.

Art. 11 – A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la Condutrice versa alla Locatrice (che con la firma del contratto ne rilascia in caso

quietanza) la somma di € 640,00 (seicentoquaranta/00) pari alla prima mensilità del canone di locazione.

Art. 12 – La Locatrice dichiara di volersi avvalere del regime della cedolare secca al 21% ,ai sensi dell'art.3 comma 11 del Dlg. n.23 del 14/3/2011 e pertanto, conferma la rinuncia, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, a qualsiasi titolo e per tutta la durata del contratto.

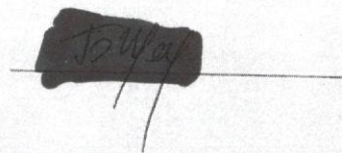
Art. 13 – Per qualsiasi controversia il Foro competente è quello di Civitavecchia.

Santa Marinella, li' 01/12/2022

(La Locatrice)



(La conduttrice)



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 c.c., le parti dichiarano di aver letto gli artt. 1, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13.

(La Locatrice)



(La conduttrice)

