

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 295/2019**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

C.T.U.:

GEOM.FIORELLA BINACCIONI

CUSTODE:

[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 (calpestabile) in mq.,

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

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, 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;*

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 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.

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; alleghi, 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 di 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: <p style="text-align: center; color: purple; font-weight: bold; margin: 0;">Villino unifamiliare su due livelli, distinto con il numero interno uno, composto da due vani ed accessori al piano terra e di cantina al piano interrato con annesso giardino confinante con l'insieme con : strada vicinale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] o loro aventi causa</p>

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	18/03/2021	<i>(accettazione nomina)</i>	/
	Fascicolo telematico	18/03/2021	<i>(consultazione)</i>	/
	Deposito perizia			/
SISTER (Telematico)	Catasto	20/04/2021	<i>planimetria, visura catastale, .</i>	A
	Conservatoria	20/04/2021	<i>Telematica</i>	B
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		<i>Google Maps</i>	C
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	/
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA)</i>	Urbanistica	<i>Copie titoli edilizi – Concessioni in sanatoria-</i>		D
UNIV. AGRARIA		<i>(Tipo attestazione usi civici)</i>		/
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Atto di compravendita		E
	Pubblicità Immobiliare			/
	Locazioni			/
ANAGRAFE				/

ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		/	
	Atto Ultraventennale		/	
/				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo	20.09.2021	Positivo	F
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	No		
CASI DI OPPONIBILITA'	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	Si	29/01/2020		Allegato B
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	24/ 02/2020	Si	Allegato G
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile 1: Appartamento sito in Comune di Anguillara Sabazia (RM) via delle Gazzelle snc, piano terra, censito al NCEU al foglio n.26 particella n.192 sub.1 e sub.2 categoria A/4 classe 3 rendita €.232,41;**
- **Immobile 2: locale garage sito in Comune di Anguillara Sabazia (RM) via delle Gazzelle snc, piano terra, censito al NCEU al foglio n.26 particella n.192 categoria C/2 classe 12 rendita €.32,02**
- **Immobile 3: locale cantina sito in Comune di Anguillara Sabazia (RM) via delle Gazzelle snc, piano terra, censito al NCEU al foglio n.26 particella n.192 sub.501 categoria C/2 classe 12 rendita €.39,04.**

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo del 30.01.2004 Reg.Part.910 Reg.Gen.4276 pubblico Ufficiale Dott. ██████████ Rep.91281 del 20.01.2004

TRASCRIZIONI:

del 30.01.2004 Reg.Part.2920 Reg.Gen.4278 Pubblico Ufficiale Dott. ██████████ atto di compravendita rep.91280/11458 del 20.01.2004;

del 12.02.2020 Reg:part.4503 Reg.Gen.6416 Pubblico Ufficiale Giudiziario tribunale di Civitavecchia Rep.3416 del 17.12.2019 verbale di pignoramento immobili

IPOTECHE: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo del 30.01.2004 Reg.Part.910 Reg.Gen.4276 pubblico Ufficiale Dott. [REDACTED] Rep.91281 del 20.01.2004
PIGNORAMENTI: del 12.02.2020 Reg:part.4503 Reg.Gen.6416 Pubblico Ufficiale Giudiziario tribunale di Civitavecchia Rep.3416 del 17.12.2019 verbale di pignoramento immobili
SEQUESTRI: NO
DOMANDE GIUDIZIALI: NO
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED], prop.1/2 in regime di separazione dei beni	NO
[REDACTED], prop.1/2 in regime di separazione dei beni	NO
PROVENIENZA (1. F): dal 03.06.191 [REDACTED] proprietaria 1/1 Dal 21.01.2004 [REDACTED]	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : dal 03.06.1981 prop.1/1 [REDACTED] per atto di vendita e divisione a rogito Dot. [REDACTED] rep.4535 trascritto il 02.07.1981 ai numeri 18506/15172 dal 21.01.2004 prop.1/2 [REDACTED] e prop.1/2 [REDACTED] per atto di compravendita a rogito [REDACTED] Rep.91280 trascritto il 30.01.2004 ai numeri 4278/2920	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
coniugati in regime di separazione dei beni

-e2 – Certificato di matrimonio:
coniugati in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile 1	Tipo : Abitazione	
COMUNE:	Anguillara Sabazia	
VIA / CIVICO	Dei Caprioli 6	
PIANO/INTERNO	terra	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Abitazione	mq .37,93

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq37,93
---------------------------------------	----------------

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Balcone	Mq.4,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegato H e allegato I
---	-------------------------

CONFINI	Foglio 26 Part.120, part.193, aprt.129, strada vicinale
----------------	---

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
26	192	Sub.	/	A/4	3	3 vani	Totale: mq,44,00	€ 232,41
		1 e					Escl. aree scoperte:	
		sub.2					mq.44,00	

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE

Fabbricato realizzato in muratura portanti in blocchi di laterizio, pavimenti in gres, infissi in legno, non dotato di impianto di riscaldamento. L'abitazione presenta segni di deterioramento derivanti da infiltrazioni e stato di parziale abbandono. Gli infissi devono essere sostituiti e l'impianto elettrico deve essere ripristinato. L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo posto nelle vicinanze su altra proprietà, per il quale tutti i fabbricati presenti nell'area versano al proprietario una quota relativi ai consumi dell'energia elettrica e di eventuali riparazioni.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Fabbricato in muratura portante intonacato, necessita di ristrutturazione per parte di intonaco e tinteggiatura

Immobile 2	Tipo : cantina	
COMUNE:	Anguillara Sabazia	
VIA / CIVICO	Dei Caprioli 6	
PIANO/INTERNO	interrato	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Cantina	mq .24,84

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq.24,84
---------------------------------------	-----------------

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Bagno esterno	Mq.2,23

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegato H e allegato I
---	-------------------------

CONFINI	Foglio 26 Part.120, part.193, aprt.129, strada vicinale
----------------	---

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Clas se	Consist.	Superficie catastale	Rendita
26	192	501	/	C/2	12	Mq.14,00	Totale: mq.18,00	€ 39,04

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE

Fabbricato realizzato in muratura portante in blocchi di laterizio, infissi in ferro, all'interno vi è accumulo di materiali vari, in pessime condizioni

CARATTERISTICHE ESTERNE

Fabbricato in muratura portante intonacato, necessita di ristrutturazione per parte di intonaco e tinteggiatura

Immobile 3

COMUNE: Anguillara Sabazia
 VIA / CIVICO: Dei Caprioli 6
 PIANO/INTERNO: terra

Tipo : Garage

UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Garage/locale di deposito	mq .32,46

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

Mq.32,46

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato H e allegato I

CONFINI

Foglio 26 Part.120, part.193, aprt.129, strada vicinale

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
26	192	/		C/6	1	Mq.31,00	Totale: mq.31,00	€.32,02

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE

Fabbricato realizzato in muratura portante in blocchi di laterizio, da ristrutturare,.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Fabbricato in muratura portante intonacato, necessita di ristrutturazione per parte di intonaco e tinteggiatura

Quesito 2.B)

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

Immobile 1/2/3 NO

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
 conforme la situazione degli immobili come descritto nell'atto di pignoramento

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

-a1:
NO

-a2:
i dati descritti nel pignoramento identificano il bene : SI

-a3:
SI

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1/2/3

Dopo l'accertamento tecnico di conformità deve essere presentata la variazione catastale per le modifiche apportate e per inserire il BCNC (corte esterna) a servizio degli immobili...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1/2/3 le planimetrie catastali sono state reperite con sistema informatico GEOWEB Allegato A...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona Agricola

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Immobile n.1 e n.2 sanatoria di opere edilizie abusive ai sensi della Legge 47/85 prot.3071/2003 n.3017/86/R

Immobile n.3 sanatoria di opere edilizie abusive ai sensi della Legge 724/94 prot.2474/2003 n.2474/95/R

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

non reperita

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

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

Immobile ...

Difformità edilizie:

IMMOBILE 1

Diversa disposizione di porte interne e finestre, diversa disposizione scala di ingresso all'appartamento, ampliamento bagno

IMMOBILE 2

Aumento di superficie per collegamento locale non condonato (intercapedine), realizzazione di un bagno esterno,

diversa collocazione della scala di accesso al piano interrato

IMMOBILE 3

Leggera modifica della sagoma, le aperture del garage sono state trasformate in finestre e porta d'ingresso normale
 Sanabilità:

Per le opere di modifiche aperture finestrali e porti è necessario presentare Accertamento tecnico di conformità secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 art.37 comma 4 al fine di ottenere la sanatoria. Vista la modesta entità e comunque essendo opere interne questo è sanabile e si può stimare una sanzione in 2.000,00 euro (importo che sarà portato in detrazione dal valore del bene) oltre la sanzione di cui sopra, trova l'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 via cautelare ho calcolato in €2.000,00. Dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica urbanistica e variazione catastale che ho stimato in €3.000,00.

Per gli ampliamenti realizzati (realizzazione del bagno in adiacenza all'abitazione, realizzazione bagno al piano interrato) per i quali bisogna provvedere alla loro demolizione per rendere conformi gli immobili alla sanatoria edilizia rilasciata, invece per l'ampliamento del locale posto al piano interrato si dovrà procedere alla tamponatura della porta comunicante con il locale principale come da titolo edilizio.

Dovendo quantificare gli interventi di demolizione e di adeguamento ho stimato un'onere pari ad €10.000,00

Costi: il totale dei costi ammonta ad €17.000,00

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>	/
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>	/
<i>Spese condominiali:</i>	/
<i>Altro:</i>	/

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

--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobilie 1/2/3...		x

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1/2/3	██████████ prop.1/2 e ██████████ ██████████ ██████████ prop.1/2 (coniugati in regime di separazione dei beni)	Compravendita del 20.01.2004 Rep.91280/11458 Pubblico Ufficiale Dott. ██████████	Verbale di pignoramento del 12.02.2020 Reg.Part.4503 Reg.Part.6416 Pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep.3416 del 17.12.2019

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:	
NO	
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale	
NO	

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.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1/2/3	██████████ (in regime di separazione dei beni)	1) Fog.26 part.192 sub.1 e sub.2 2)Fog.26 part.192 sub.501 3)Fog.26 part.192	1/2 1/2 1/2	Trascrizione del 30.01.2004 Reg.Part.2920 Reg.Gen.4278
1/2/3	██████████ ██████████ propr.1/2 (in regime di separazione dei beni)	1) Fog.26 part.192 sub.1 e sub.2 2)Fog.26 part.192 sub.501 3)Fog.26 part.192	1/2 1/2 1/2	Trascrizione del 30.01.2004 Reg.Part.2920 Reg.Gen.4278

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1: vendita in un unico lotto

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):
 vista le modeste dimensioni dell’abitazione e degli accessori, considerando altresì la configurazione del terreno circostante e la sua superficie, la divisione del lotto comporterebbe un notevole deprezzamento del bene

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 Appartamento piano terra		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq .44,81	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq.37,93
Accessori	(Balcone)	mq .4,00		Mq.2,40
	(corte)	mq.1500,00		
			Superficie commerciale	Mq.40,33
Immobile 2 Cantina piano interrato		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq .18,35	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq.13,55
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq.13,55
Immobile 3 Garage piano terra		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq .41,57	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq.32,46
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq.32,46
- Metodo utilizzato per l’individuazione del più probabile Valore di mercato -				

<i>Descrizione metodo</i>					
<i>Valore medio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con raffronto con i valori medie delle compravendite riferite alla zona</i>					
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti	
<i>(Immobilabile 1)</i>	Val. locali	Min. 1100,00÷ Max.1600,00	€/mq.1300,00	€/mq.1300,00	
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq		
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq		
<i>(Immobilabile 2)</i>	Val. locali	Min.400,00÷ Max.1000,00	€/mq.600,00	€/mq.600,00	
<i>(Immobilabile 3)</i>	Val. locali	Min. 400,00÷ Max.800,00	€/mq.600,00	€/mq.600,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -					
<i>Descrizione metodo:</i>					
-Valore di mercato compendio pignorato -					
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato		
<i>(Immobilabile 1)</i>	Mq.40,33	€.1300,00	€.52.429,00		
<i>(Immobilabile 2)</i>	Mq.13,55	€.600,00	€. 8.130,00		
<i>(Immobilabile 3)</i>	Mq.32,46	€.600,00	€.19.476,00		
<i>Corte</i>	Mq.1500	€.5,00	€. 7.500,00		
Valore di Mercato in cifra tonda			€.87.535,00		
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -					
Immobile ... - Appartamento, ecc.					
Costo Regolarizzazione abuso			€.17.000,00		
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)					
<i>Descrizione:</i>					
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -					
Lotto 1 (immobile1+2+3)	€.70.535,00		Euro settantamilacinquecentotrentacinque/00 centesimi		

Pescia Romana, 24.09.2021


IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 Geom. Fiorella Binaccioni

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A) VISURE CATASTALI ED ESTRATTO DI MAPPA;
- B) VISURE IPOTECARIE;
- C) STRALCIO ORTOFOTO GOOGLE MAPS;
- D) CONCESSIONI IN SANATORIA
- E) ATTO DI COMPRAVENDITA;
- F) VERBALE SOPRALUOGO;
- G) RELAZIONE NOTARILE;
- H) ELABORATO GRAFICO (stato attuale, autorizzato e sovrapposto)
- I) RILIEVO FOTOGRAFICO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2021

Data: 05/05/2021 - Ora: 17.06.10
Visura n.: T336624 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta **BHUYAN BABUL**
 Fabbricati siti nel comune di **ANGUILLARA SABAZIA** (Codice: A297) Provincia di **ROMA**
 Soggetto individuato **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ANGUILLARA SABAZIA(Codice A297) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRA INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria C/6	Classe	Consistenze	Superficie Catastale Totale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		26	192					C/6	1	31 m ²	41 m ²	Euro 32,02	VIA DEI C'APRIOLI n. 5C piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		26	192	1			A/4	3	3 vani		Totale: 44 m ² Totale escluse aree scoperte** : 44 m ²	Euro 232,41 L. 450.000	VIA DELLE GAZZELLE piano: T Inserimento in visura del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 3 m² 31 Rendita: Euro 264,43

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/02/2004 Repertorio n.: 91280 Rogante: [REDACTED] Sede: ROMA
 Registrazione: Sede: COMPRAVENTITA (n. 2920.1/2004)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2021

Data: 05/05/2021 - Ora: 17.06.10
Visura n.: T336624 Pag: 2

Fine

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ANGUILLARA SABAZIA(Codice A297) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbania	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miom Zoni	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 18 m²	Rendita Euro 39,04	Indirizzo	Dati ulteriori
1		26	192	501			C/2	12	14 m²			VIA DEI CAPRIOLI SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Ammozzione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRTTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	MOSTI Farhana Yasmin Sharmil nata in BANGLADESH il 01/01/1981 VOLUTRA D'UFFICIO del 20/01/2004 protocollo n. RM/0698159 Voltura in atti dal 23/05/2008 Repertorio n.: 91280 Rogante: [REDACTED] Sede: ROMA Registrazione: Serie: [REDACTED]	[REDACTED]	() Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni () Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Totale Generale: vani 3 m² 45 Rendita: Euro 303,47

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

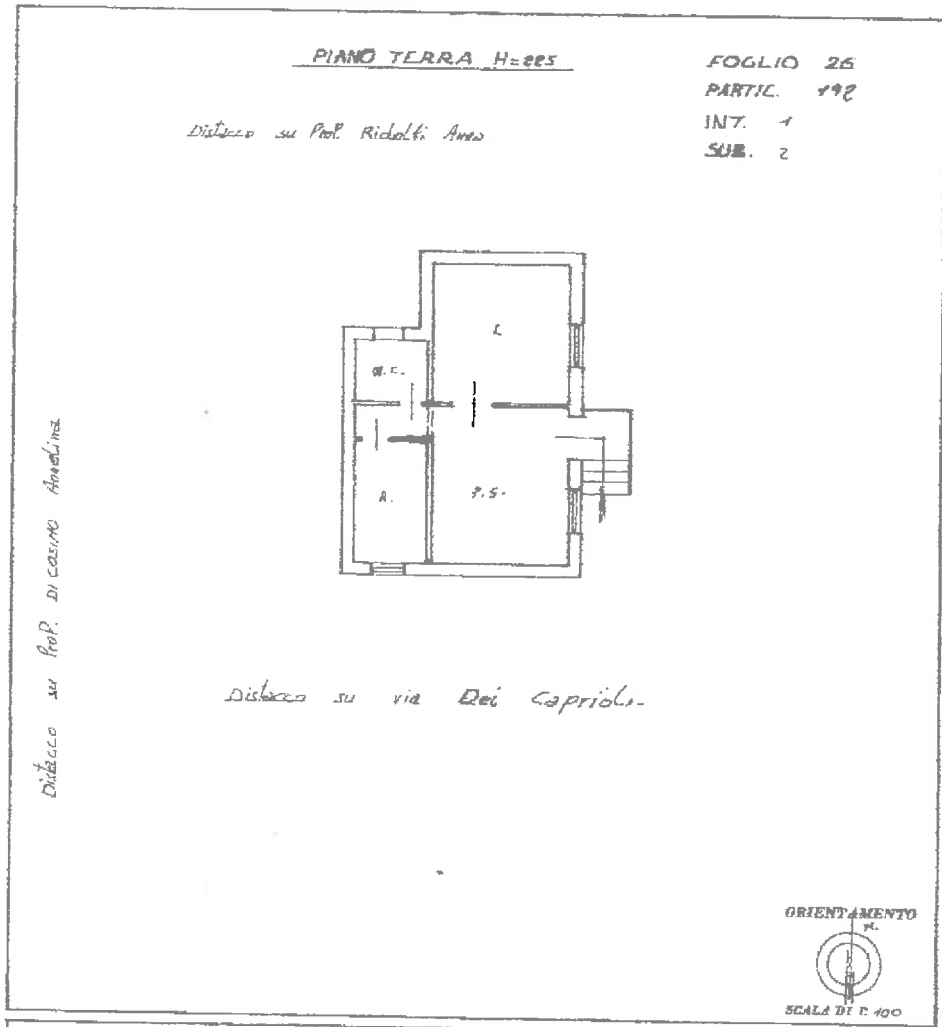
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Data presentazione:06/08/1985 - Data: 05/05/2021 - n. T339856 - Richiedente: BNCFL73E45D024V

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 16 APRILE 1985, N. 447)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ANGUILLARA S. Via Delle Gazzelle s.n.c.
 Ditta: [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Completata dal Geometra [REDACTED]
 Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di ROMA
 DATA 10.5.21
 Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2021 - Comune di ANGUILLARA SABAZIA (A297) - < Foglio: 26 - Particella: 192 - Subalterno: 1 >
 VIA DELLE GAZZELLE piano: T interno: 1;

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione:06/08/1985 - Data: 05/05/2021 - n. T339856 - Richiedente: BNCFL73E45D024V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

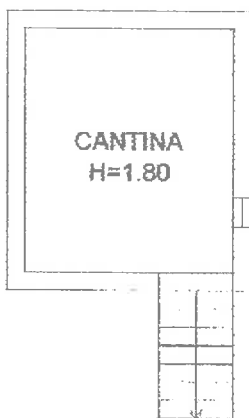
Data: 05/05/2021 - n. T339859 - Richiedente: BNCFL73E45D024V

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. 000043276 del 21/01/2004	
Planimetria di v.i.u. in Comune di Anguillara Sabazia	
Via Dei Caprioli civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 26	Iscritto all'albo:
Particella: 192	Ingegneri
Subalterno: 501	Prov. Roma [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:100

MAGAZZINO AL PIANO SOTTOSTRADA



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2021 - Comune di ANGUILLARA SABAZIA (A297) - < Foglio: 26 - Particella: 192 - Subalterno: 501 >
VIA DEI CAPRIOLI SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 05/05/2021 - n. T339859 - Richiedente: BNCFL73E45D024V

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

Data presentazione:03/06/1999 - Data: 05/05/2021 - n. T339854 - Richiedente: BNCFL73E45D024V

MODULARIO
 F. fig. rand 497

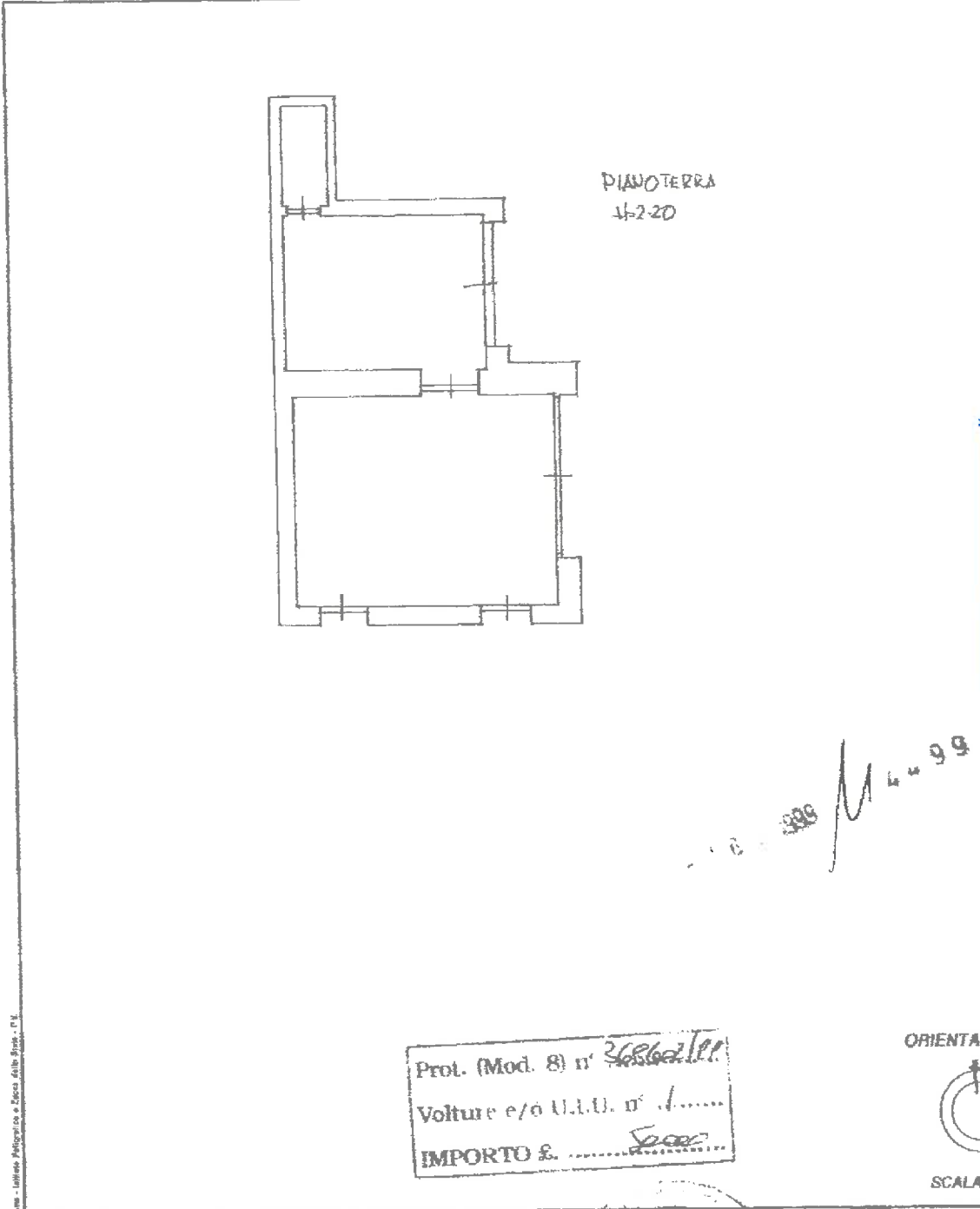


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CI)

LIRE
 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANGUILLARA via DEI CAPRIOLI s.n. civ.



PIANOTERRA
 1-2-20

Handwritten signature and date: 05/05/2021

Prot. (Mod. 8) n° 36862/11
 Volture e/o U.I.U. n° 1
 IMPORTO £. 5000

ORIENTAMENTO



SCALA DI

Comune di ANGUILLARA SABAZIA (A297) - Foglio: 26 - Particella: 192 - Subalterno: 0
 Situazione al 05/05/2021 - Catasto del Fabbricati - VIA DEICAPRIOLI n. SC. Piano: T.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dall' <u>architetto</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 03/06/1999 - Data: 05/05/2021 - n. T339854 - Richiedente: BNCFL73E45D024V Totale seld: <u>192</u> - Formato di acquisizione: <u>1:100</u> - Formato stampa rich: <u>1:100</u> n. <u>192</u> sub. data Firma	Inciso all'atto n. <u>1</u> (Titolo, cognome e nome)	



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: ROMA 2

Dati della ricerca

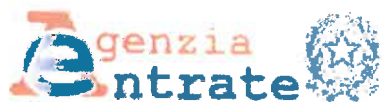
Ispezione Numero: T 2220 del: 19/09/2021 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuali: 3
Annotamenti in calce individuali: 0
Comune di: ANGUILLARA SABAZIA(RM)
Catasto.F Foglio: 26 Particella: 192

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- ISCRIZIONE del 30/01/2004 - Registro Particolare 910 Registro Generale 4276
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 91281 del 20/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 30/01/2004 - Registro Particolare 2920 Registro Generale 4278
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 91280/11458 del 20/01/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 12/02/2020 - Registro Particolare 4503 Registro Generale 6416
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 3416 del 17/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI RIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

ALLEGATO B
PAG.1/9



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Ispezione Ipotecaria
Data 19/09/2021 Ora 08:31:05

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 2220 del 19/09/2021

Inizio ispezione 19/09/2021 08:29:16

Richiedente BNCFL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4278

Registro particolare n. 2920

Presentazione n. 47 del 30/01/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/01/2004
Notaio [REDACTED]
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 91280/11458

Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1
Comune A297 - ANGUILLARA SABAZIA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 26 Particella 192 Subalterno 1
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3 vani
Indirizzo VIA DELLE GAZZELLE N. civico SNC
Piano T

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1
Comune A297 - ANGUILLARA SABAZIA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 26 Particella 192 Subalterno 2
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3 vani

Ispezione telematica

n. T1 2220 del 19/09/2021

Inizio ispezione 19/09/2021 08:29:16

Richiedente BNCFL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4278

Registro particolare n. 2920

Presentazione n. 47 del 30/01/2004

Indirizzo Piano	VIA DELLE GAZZELLE T	N. civico	SNC
Immobile n. 3			
Comune	A297 - ANGUILLARA SABAZIA (RM)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 26	Particella 192	Subalterno 3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza 14 metri quadri	
Indirizzo Piano	VIA DELLE GAZZELLE T	N. civico	SNC
Immobile n. 4			
Comune	A297 - ANGUILLARA SABAZIA (RM)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 26	Particella 192	Subalterno -
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza 31 metri quadri	
Indirizzo Piano	VIA DEI CAPRIOLI T	N. civico	SNC

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a ROMA (RM)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Ispezione ipotecaria

Data 19/09/2021 Ora 08:31:05

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 2220 del 19/09/2021

Inizio ispezione 19/09/2021 08:29:16

Tassa versata € 3,60

Richiedente BNCFL

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4278

Registro particolare n. 2920

Presentazione n. 47 del 30/01/2004

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Ispezione ipotecaria

Data 19/09/2021 Ora 08:32:57

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 2323 del 19/09/2021

Inizio Ispezione 19/09/2021 08:32:43

Richiedente BNCFL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18506

Data di presentazione 02/07/1981

Registro particolare n. 15172

Variata in data 08/09/2008

La formalità e' stata validata dall'ufficio

Ufficio di ROMA 2 - Trascrizione N. RP 15172 del 1981
Ispezione T1 2323/ del 20210919

59.75
111.5
59.25

Pag. 2 - segue

00 [redacted]
villo Carpena 41
Tel. 62 75 303



Cod. Fisc. N. [redacted]
Part IVA [redacted]
CONSERVATORIA

CONSERVATORIA IMMOBILIARI DI ROMA

NOTA PER TRASCRIZIONE

A FAVORE - A FAVORE E CONTRO CONTRO E A FAVORE

[redacted] nata a [redacted] il 4 di
febbraio 1930;

[redacted] nato a [redacted] il 18 novembre 1924,

entrambi domiciliati in Roma, v. [redacted] n. 19.

A FAVORE - A FAVORE E CONTRO CONTRO A FAVORE

[redacted] nata a [redacted] il 10 giugno 1954 ed ivi do-
miciliata.

CONTRO

[redacted] nata a Roma il 18 giu-
gno 1937, domiciliata ivi, via [redacted]

si chiede

la trascrizione del rogito per notaio [redacted]

di Roma in data 3 giugno 1981 rep. n. 4335, in corso

di registrazione mediante il quale i componenti har-

no depositato in atti del [redacted] la scrittura

privata tra loro stipulata in data 16 giugno 1974

registrata a Roma - atti privati - il 20 detti n.

75694, esatte lire 250,300, previo riconoscimento del

le firme ad essa apposte; le parti hanno precisato

che il terreno in oggetto è distinto nel comune di

ANGUILLARA SABAZIA al foglio 26, particella frazio-

nata n. 120 ex 94/B di are 24,00 RD. II 2,20 e RD 25,20

TRA

18506

-2 LUG. 1981

15179

*Prodotto
di [redacted]
Vendite e
Brevetti*

24/509

01020047

Ufficio di ROMA 2 - Trascrizione N. RP 15172 del 1981
Ispezione T1 2323/ del 20210919

Pag. 3 - segue

giusta tipo di frazionamento eseguito ed approvato
dall'UTE di Roma n. 141 del 12 luglio 1974 prot. n. 67 che tro
vasi allegato ad atto del 12 luglio 1974, reper
torio 21293 registrato a Roma il 30 detti n. 8514-va
II3. Ai fini fiscali i componenti hanno confermato
in lire 4.200.000 il valore dell'immobile di cui
alla menzionata scrittura privata
e mediante il quale la signora [redacted]
in [redacted] indivisamente ha venduto ai coniugi [redacted]
e [redacted] che hanno acquistato
in ragione di una quota pari a settecento metri
quadri indivisi ed alla signorina [redacted] che
ha acquistato in ragione di quattrocentoventimetri
quadri indivisi il terreno in ANGUILLARA SABAZIA,
località via Sasale Sant'Angelo di complessivi mq.
I.120 (millecentoventi) confinante con proprietà
degli stessi acquirenti, rimanente proprietà della
venditrice per due lati, proprietà [redacted]
[redacted], e strada al catasto terreni al foglio 26 par
ticelle frazionate 190 (ex 94/e) di are. 3,75- 191
(ex 94/g) di are. 2,25 e 199 (ex 94/h) di are. 5,20
(totale mq. 1120 RD 52,23 RA 11,77) giusta le risul
tanza del tipo di frazionamento eseguito il 6 mag
gio 1981 n. 114 prot. n. 20429 che trovasi allegato
ad trascrivendo atto di detto terreno è formato da

Ufficio di ROMA 2 - Trascrizione N. RP 15172 del 1981
Ispezione T1 2323/ del 20210919

Pag. 4 - segue

due corpi). Prezzo convenuto e pagato lire L.950.000
(unmilionenovacentosessantamila);
e mediante il quale i signori [redacted] e [redacted]
[redacted], nonché E. [redacted] si sono assegnati:
reciprocamente le quote come in appresso formate del
terreno in Anguillara Sabazia, sopra descritto, e che
hanno dichiarato di accettare a tacitazione dei loro
diritti e precisamente:
1) ai coniugi [redacted] in [redacted]
[redacted] che in regime di comunione legale di beni
hanno accettato appezzamento di terreno agricolo in
Anguillara Sabazia, della superficie di metri quadri
2020 (duamilaventi) confinante con restante terreno
proprietà signora [redacted], [redacted]
medesima e strada privata, in catasto alla pagina
2774 foglio 26 numero 120 (ex 94/b) di are 12,75 RD
59,47 RA 13,39- 191 (ex 94/g) di are 2,25 RD 10,49
RA 2,36;- 199 (ex 94/h) di are 5,20 RD 24,25 RA 5,46
(totale mq.2020 RD 94,21 RA 21,21);
alla signora Ridolfi Anna l'appezzamento di terreno
in Anguillara Sabazia di metri quadri 1500 (millecin-
quecento) confinante con [redacted], [redacted]
[redacted] e lotto di terreno assegnato ai coniugi [redacted]
[redacted] mediana strada privata, in catasto alla
pagina 2774, foglio 26, numero 190 (ex 94/e) di are

01020048

Ufficio di ROMA 2 - Trascrizione N. RP 15172 del 1981
Ispezione T1 2323/ del 20210919

Pag. 5 - Fine

8,75 RD 17,49 RA 3,94; - 192(ex 94/d) di are 11,25 RD

52,47 RA 11,82(totale metri quadri 1.500 RD 69,96

e lire 15,76, giusta tipo di frazionamento sopra cita

to. I comparenti hanno dichiarato che il valore dell'im

mobile assegnato ai coniugi [REDACTED] è di li

re 3.535.000, quello assegnato a [REDACTED] è di li

re 2.625.000. pari ai diritti a ciascuno spettanti

per cui non si è proceduto a conguagli di sorta.

La cessione e le assegnazioni sono state fatte nello

stato di fatto e di diritto in cui gli immobili tro

vavansi, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze,

dipendenze e pertinenze, azioni, ragioni, obblighi

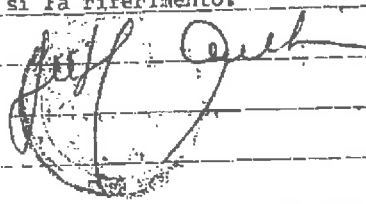
usi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e

di diritto in cui trovavansi così come si avveva di

ritto di possedere dalle parti in virtù dei citati

titoli. Il tutto come meglio risulta dal trascrivendo

rogito al quale si fa riferimento.



Questo documento NON ha valore legale.

BNCFL73E45D024V - 95a34913-9ec7-4c74-8bc5-aff677259011



Anno: 2015 - Ortofoto





CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA
PROVINCIA DI ROMA

AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

Prot. 3017/2003
N. 3017/86/R

**SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE
AI SENSI DELLA LEGGE 47/85**

VISTA la domanda presentata in data 26/03/1986 prot. 3017 dalla Sig. [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED] residente in Roma [REDACTED] n. 30, codice fiscale [REDACTED], tendente ad ottenere, in relazione alla Legge 47/85, la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune in Loc. "LA RICCIA", sull'area segnata in catasto al foglio 26 particella 192;

ACCERTATA la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dalla Legge 47/85;

VISTO che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata in complessive € 529,65;

VISTO che l'interessato ha presentato n. 2 ricevute di versamento, a titolo di oblazione, della somma di € 529,65;

VISTO l'atto di proprietà del richiedente;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 11/12/1986 dalla Sig. Anna RIDOLFI con la quale si dichiara l'epoca dell'abuso;

VISTO l'elaborato grafico, allegato alla presente, redatto dall'Arch. [REDACTED];

VISTA la relazione tecnica redatta in data 07/06/1988 dall'Arch. [REDACTED];

VISTA la documentazione fotografica sottoscritta dalla Sig. [REDACTED];

VISTA la planimetria presentata al Catasto per l'iscrizione dell'immobile con l'attestazione dell'avvenuta presentazione del 06/08/1985 n. 8368. Foglio 26 particella 192 subaltemi 2-3;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 17/11/1997 dalla Sig. [REDACTED] con la quale si dichiara che l'unità è considerata come prima casa;

VISTA la perizia stragiudiziale redatta in data 03/02/1998 dall'Arch. [REDACTED] con la quale si dichiara la presenza di fossa a tenuta stagna a svuotamento periodico;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 30/09/2003 dalla Sig. [REDACTED] con il quale si dichiara che è in regola con il pagamento delle quote consortili;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 17/11/1998 dalla Sig. [REDACTED] con la quale si dichiara di non avere carichi pendenti;

VISTA l'attestazione a saldo degli oneri concessori per un importo di € 475,06;

VISTA l'attestazione a titolo di diritti di segreteria per un importo di € 129,11;

VISTA l'attestazione a titolo di diritti di istruttori per un importo di € 103,29;

VISTI i riferimenti dei dipendenti Uffici Comunali dai quali emerge la inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto;

VISTA la Legge del 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

ACCORDA

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



fatti salvi i diritti dei terzi,

alla Sig. [redacted] nata a Roma il [redacted] residente in Roma [redacted] n. 30, codice fiscale [redacted], ai sensi della Legge 47/85,

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

per le seguenti opere edilizie abusive, realizzate in questo Comune in Loc. "LA RICCIA", sull'area segnata in catasto al foglio 26 particella 192:

REALIZZAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO DI UNA CANTINA.
REALIZZAZIONE AL PIANO TERRA DI UNA ABITAZIONE.
SU = MQ. 34,62 SNR = MQ. 13,60 VVP = MC. 145,00

Anguillara Sabazia, li 30/09/2003.

Il Responsabile del Procedimento

[redacted]
Giuseppe M. Di...

Il Responsabile dell'Area

[redacted]
[Signature]




Il sottoscritto [redacted] nella qualità di Proprietario, dichiara di aver ritirato in data 30/09/03 la presente con allegato elaborato grafico.

FIRMA [redacted]

Studio di Architettura ed Urbanistica
Dott. Arch. [REDACTED]
Piazza del Comune I ANGUILLARA S

nr. 9018251

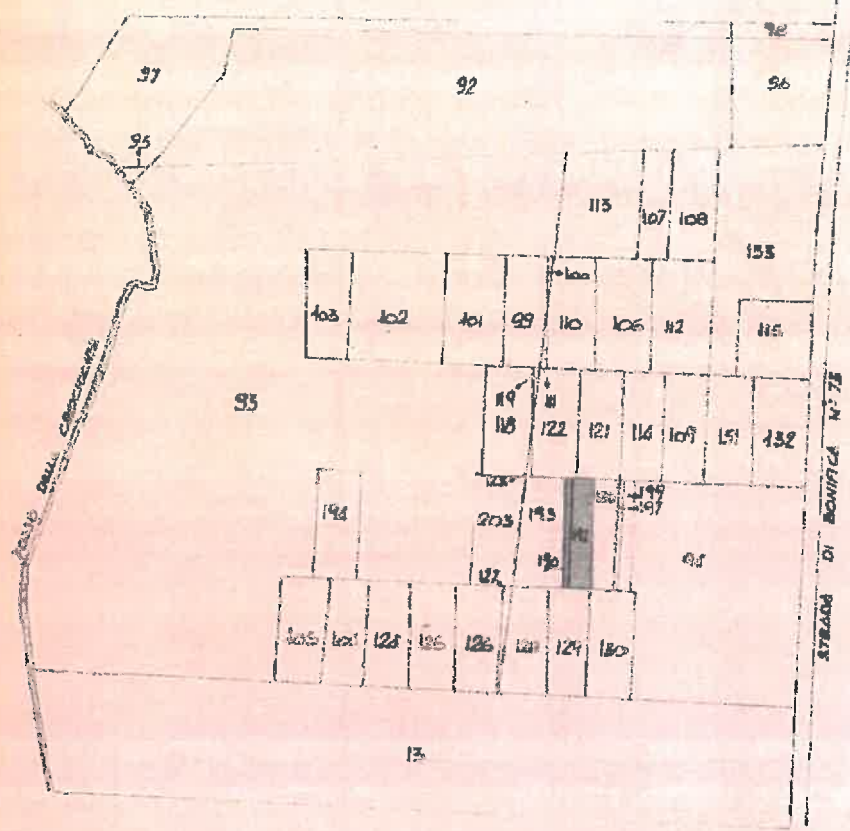
Comune: ANGUILLARA
strumento urbanistico: P.R.G.

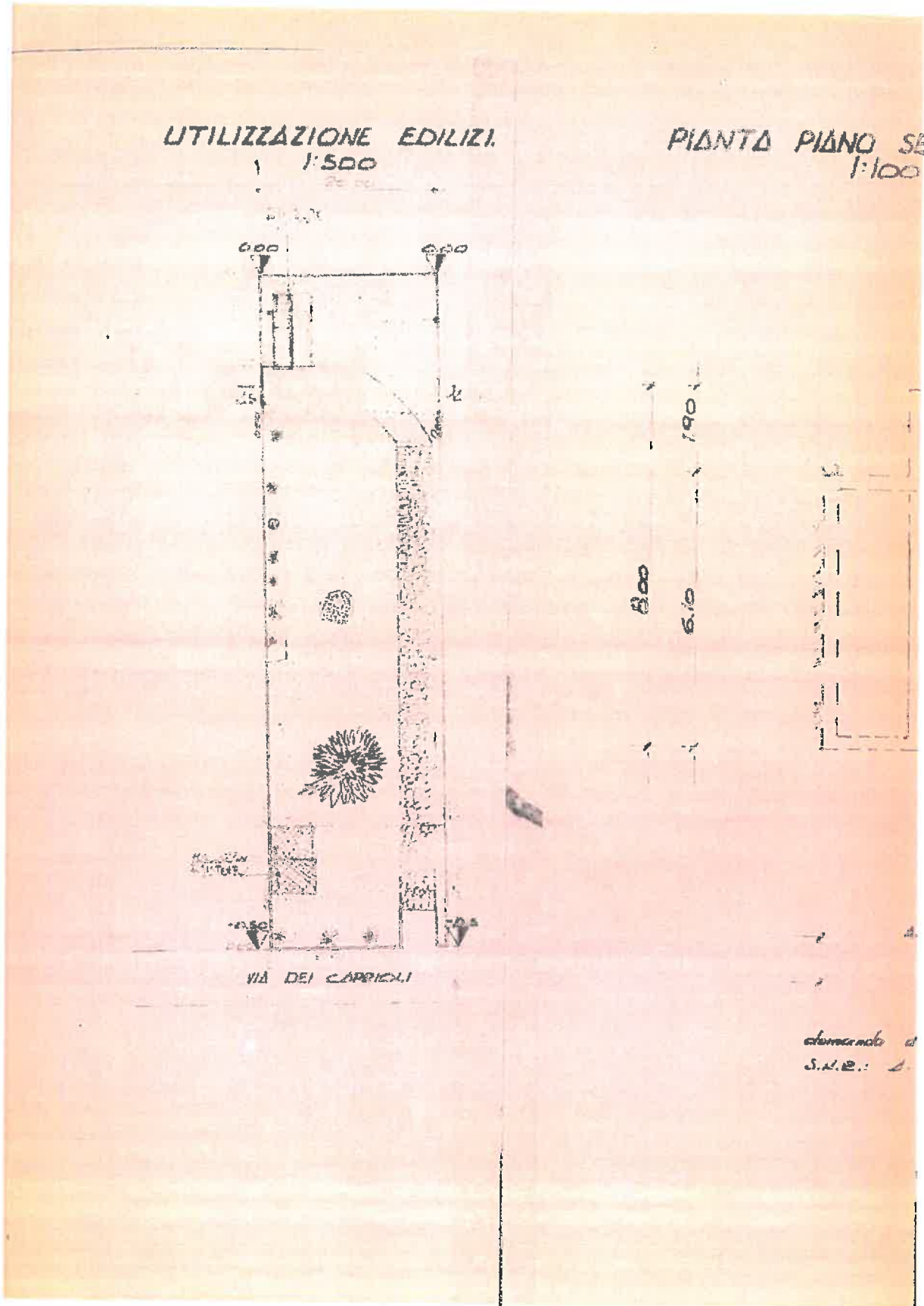
PROGETTO	dati catastali
STATO di CONSISTENZA LEGGE 47/85	FOLLIO 26 PARTICELLE 18-192 scala grafici 1:100
DOMANDA DI CONDONO N°: 0323558010	
DOMANDA DI CONDONO N°: 0394556901	
COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA Concessione Legge 47/85 art. IV, dificazioni. Numero prop di. 10 SET 2009	
 RISPONSABILE [Signature]	 [Signature]
proprietà [REDACTED]	progettista [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]	[REDACTED]

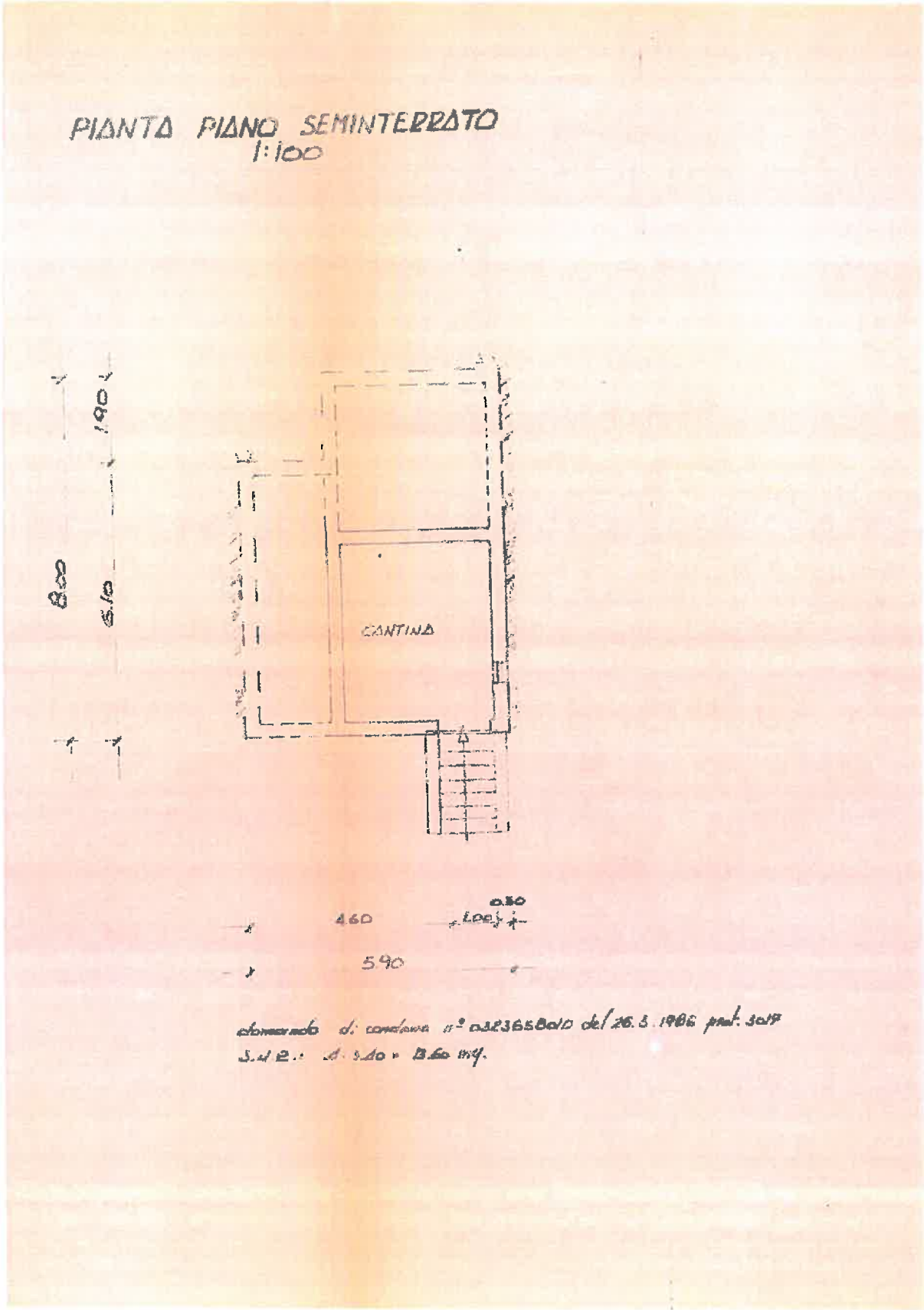
STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)
tel.0766/830104 - - cell.340/8274010
e.mail: Geom.fbinaccioni@tiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it
C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565

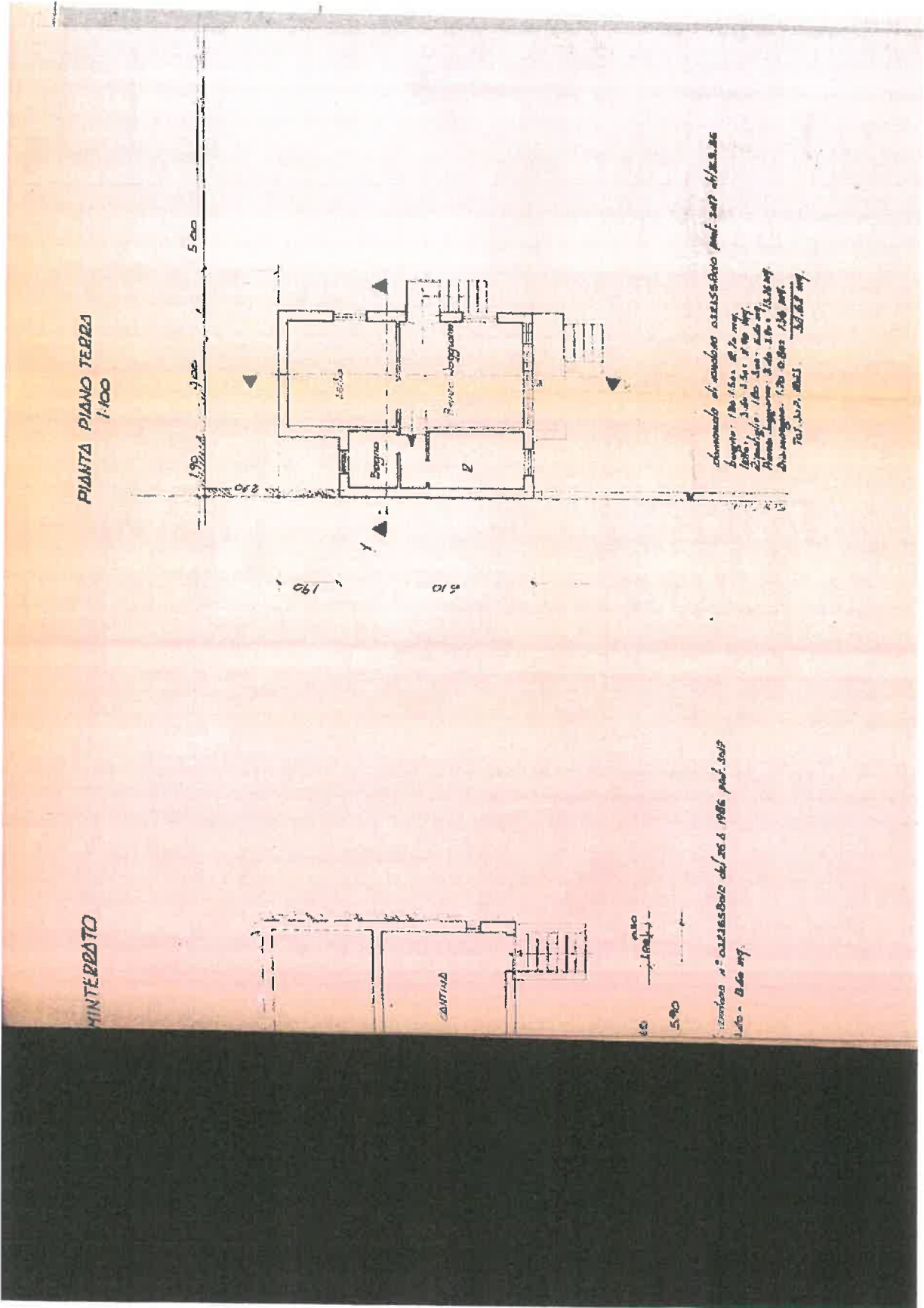
PLANIMETRIA CATASTALE
1:4.000

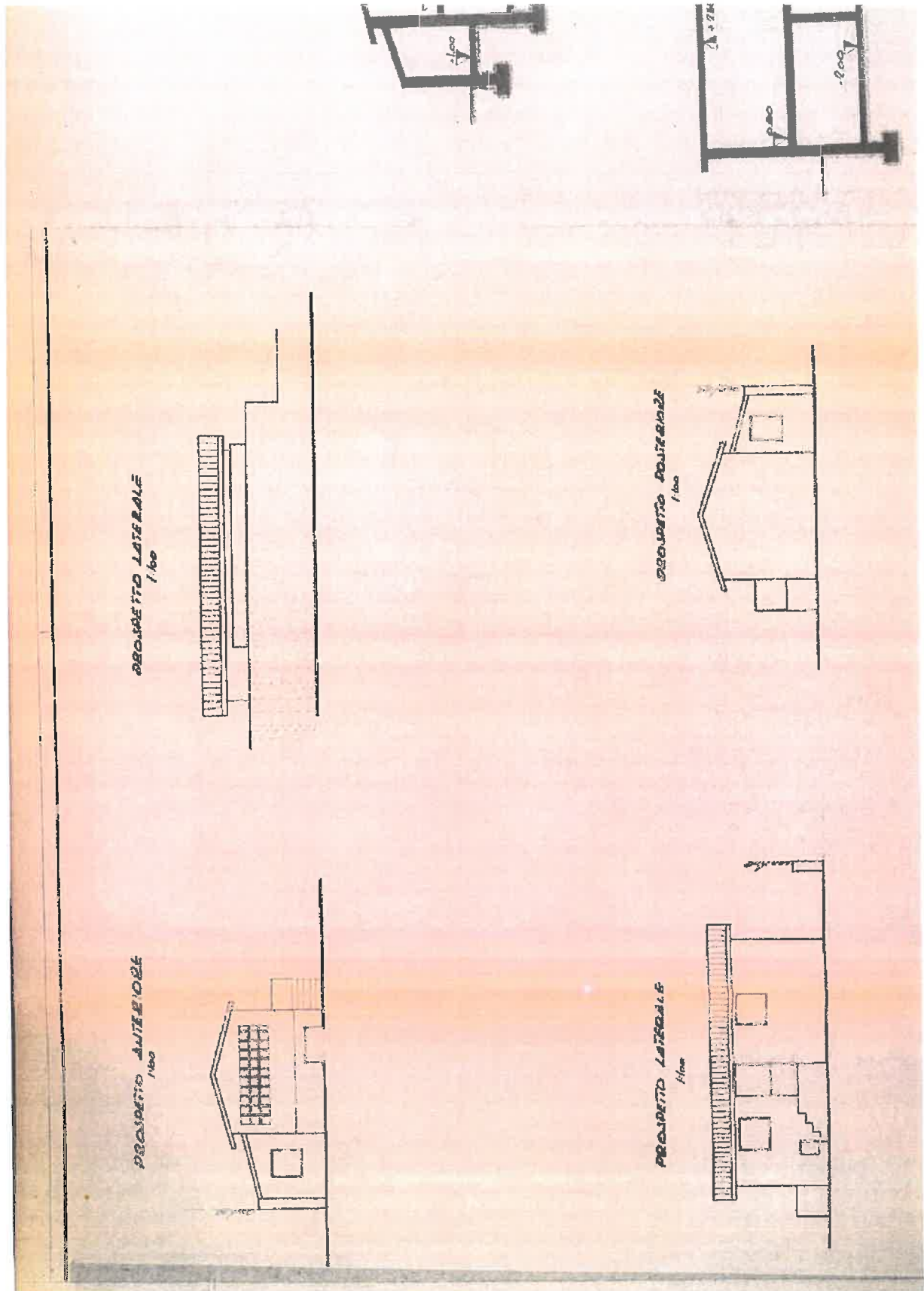
taglio 26 parcelle: 190-192

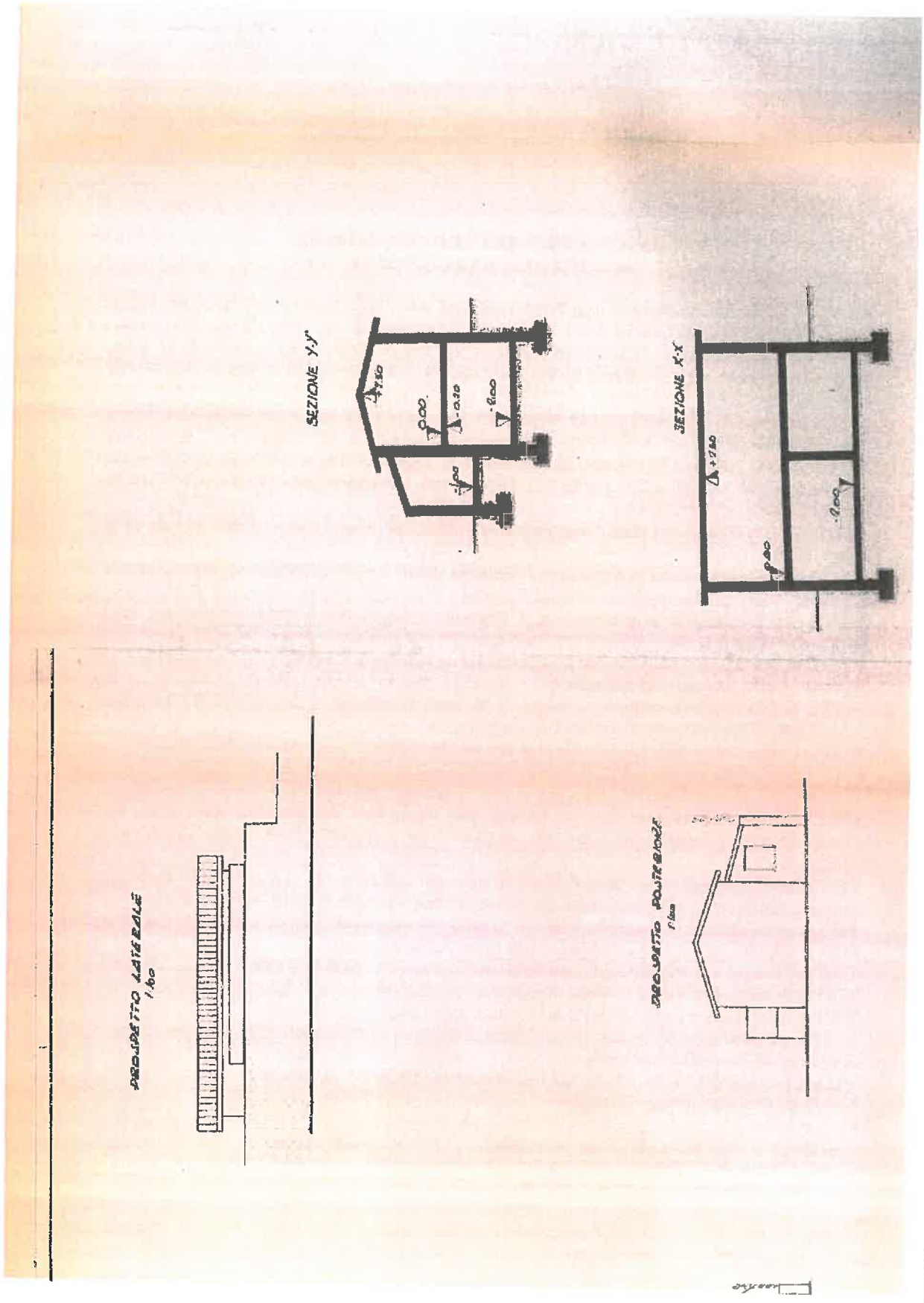














CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA
PROVINCIA DI ROMA

AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

Prot. 2474/2003
N. 2474/95/R

**SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE
AI SENSI DELLA LEGGE 724/94**

VISTA la domanda presentata in data 24/09/1986 prot. 9446 dalla Sig. [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] residente in Roma [REDACTED] n. 30, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] tendente ad ottenere, in relazione alla Legge 47/85, la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune in [REDACTED], sull'area segnata in catasto al foglio 26 particella 192;

VISTA la domanda presentata in data 17/02/1995 prot. 2474 dalla Sig. [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] residente in Roma [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], tendente ad ottenere, in relazione alla Legge 724/94, la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune in Via dei Caprioli, sull'area segnata in catasto al foglio 26 particella 192;

ACCERTATA la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dalla Legge 724/94;

VISTO che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata in complessive € 360,44;

VISTO che l'interessato ha presentato n. 1 ricevuta di versamento, a titolo di oblazione, della somma di € 360,44;

VISTE le attestazioni a titolo di oneri concessori per un importo di € 92,96;

VISTO l'atto di proprietà del richiedente;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 16/02/1995 dalla Sig. Anna RIDOLFI con la quale si dichiara l'epoca dell'abuso;

VISTO l'elaborato grafico, allegato alla presente, redatto dall'Arch. [REDACTED];

VISTA la relazione tecnica redatta in data 07/06/1988 dall'Arch. [REDACTED];

VISTA la documentazione fotografica sottoscritta in data 25/06/1996 dalla Sig. [REDACTED];

VISTA la planimetria presentata al Catasto per l'iscrizione dell'immobile CAT. C/6 con l'attestazione dell'avvenuta presentazione del 03/06/1999 prot. M04499/99. Foglio 26 particella 192;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 30/09/2003 dalla Sig. [REDACTED] con il quale si dichiara che è in regola con il pagamento delle quote consortili;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 17/11/1998 dalla Sig. [REDACTED] con la quale si dichiara di non avere carichi pendenti;

VISTA l'attestazione a saldo degli oneri concessori per un importo di € 197,83;

VISTA l'attestazione a titolo di diritti di segreteria per un importo di € 258,22;

VISTA l'attestazione a titolo di diritti di istruttori per un importo di € 206,58;

VISTI i riferimenti dei dipendenti Uffici Comunali dai quali emerge la inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto;

VISTA la Legge del 23/12/1994, n. 724 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;



ACCORDA

fatti salvi i diritti dei terzi,

alla Sig. [redacted] nata a Roma il [redacted] residente in Roma [redacted] n. 30, codice fiscale [redacted] ai sensi della Legge 724/94,

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

per le seguenti opere edilizie abusive, realizzate in questo Comune in Via dei Caprioli, sull'area segnata in catasto al foglio 26 particella 192:

REALIZZAZIONE AL PIANO TERRA DI UN MANUFATTO ADIBITO A MAGAZZINO.
SNR = MQ. 30,44 VVP = MC. 92,00

Anguillara Sabazia, li 30/09/2003.

Il Responsabile del Procedimento

[redacted]

Il Responsabile dell'Area

[redacted]



Il sottoscritto [redacted] nella qualità di
PROPRIETARIO dichiara di aver ritirato in data 30/09/03 la presente
con allegato elaborato grafico.

FIRMA

[redacted]

Studio di Architettura ed Urbanistica
 Dott. [REDACTED]
 Piazza del Comune, 15 Anguillara Sabazia (RM)

COMUNE: Anguillara Sabazia
strumento urbanistico: P.R.G.

PROGETTO:
STATO CONSISTENZA ^{D. LEGGE 724/94}

COMUNE	PROV. ROMA	CANTONE	CIRCOLO
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

NOTE:

DATI CATASTALI
 FOGLIO N. 26
 PARTICELLE N. 170, 172

SCALA GRAFICA
 1:100 (1:50 E 1:200)

DATA
 AGGIORNAMENTO

DATI RELATIVI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA DA RILASCIARE
 N. DEL

PROGETTISTA

PROPRIETA'

[REDACTED]

FIRMA DEL PROPRIETARIO

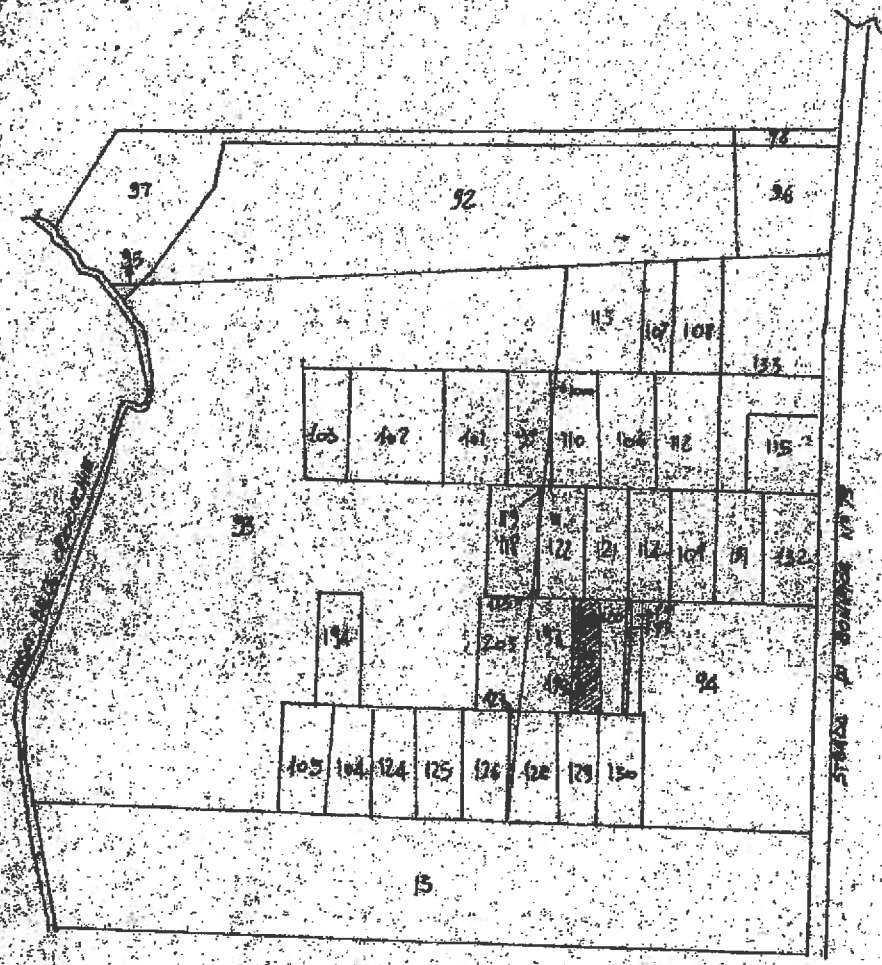
[REDACTED]

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
 Protocollo/Prestazione N. 31880/2021 del 23-09-2021
 Doc. Ediliziale - Copia Documentata



PLANIMETRIA CATASTALE
1:4000

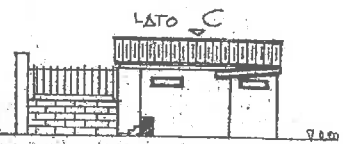
foglio 26 particelle: 130-132



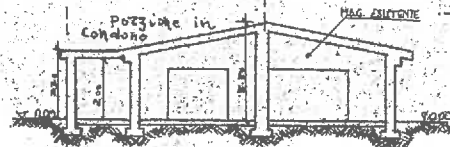
PROSPETTO - FRONTALE



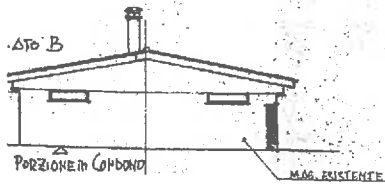
PROSPETTO - LATERALE



SEZIONE A-A

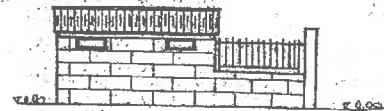


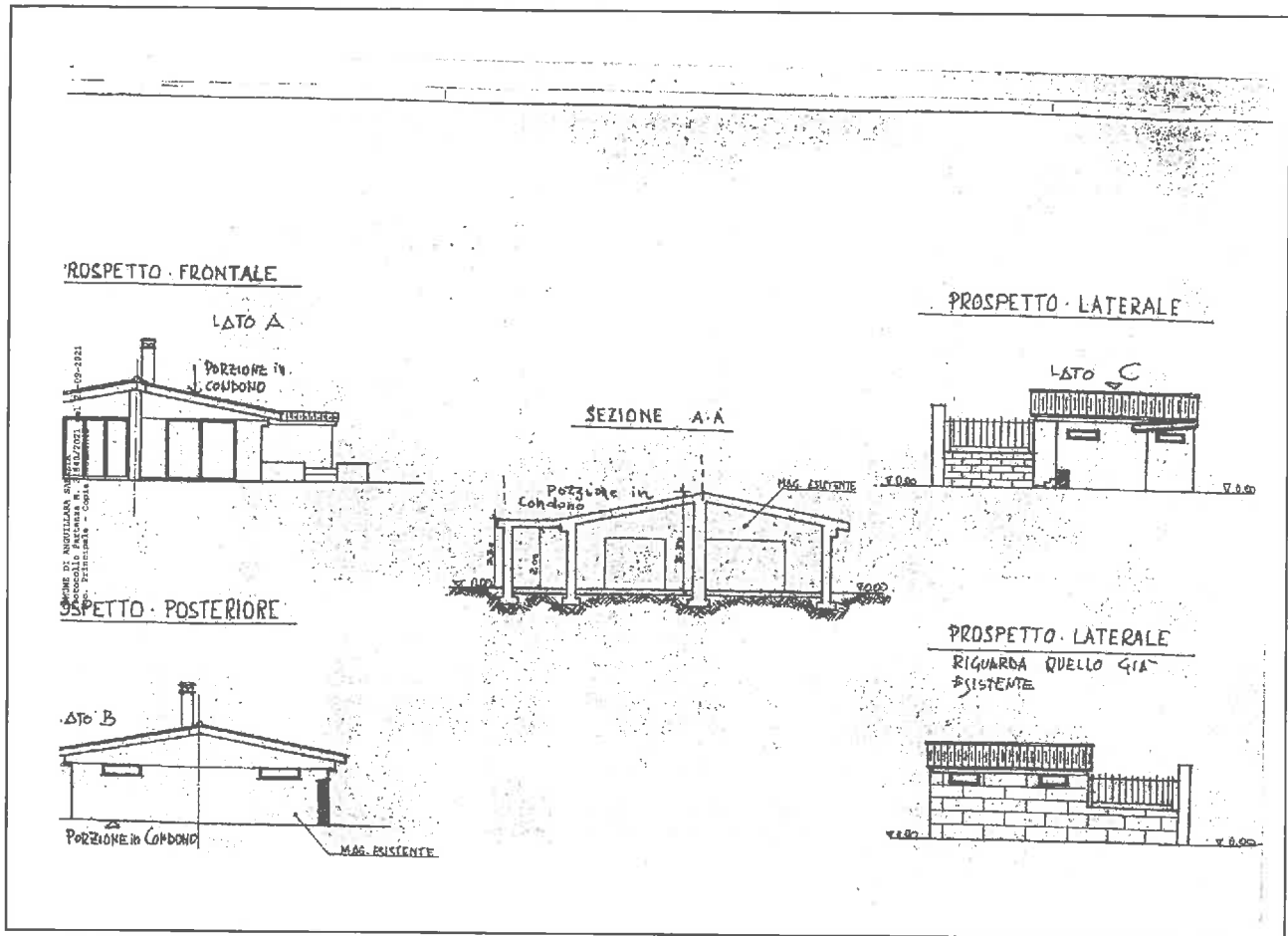
PROSPETTO - POSTERIORE

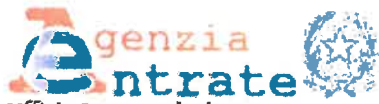


PROSPETTO - LATERALE

RIGUARDA QUELLO GIÀ
ESISTENTE







Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Ispezione ipotecaria

Data 19/09/2021 Ora 08:31:05

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 2220 del 19/09/2021

Inizio ispezione 19/09/2021 08:29:16

Richiedente BNCFL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4278

Registro particolare n. 2920

Presentazione n. 47 del 30/01/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	91280/11458
Data	20/01/2004	Codice fiscale	[REDACTED]
Notaio	[REDACTED]		
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				Gruppo graffiati 1
Comune	A297 - ANGUILLARA SABAZIA	(RM)		
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 26	Particella 192	Subalterno 1	
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza 3 vani		
Indirizzo	VIA DELLE GAZZELLE		N. civico SNC	
Piano	T			

Immobile n. 2				Gruppo graffiati 1
Comune	A297 - ANGUILLARA SABAZIA	(RM)		
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 26	Particella 192	Subalterno 2	
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza 3 vani		

Ispezione telematica

n. T1 2220 del 19/09/2021

Inizio ispezione 19/09/2021 08:29:16

Richiedente BNCFL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4278

Registro particolare n. 2920

Presentazione n.47 del 30/01/2004

Indirizzo VIA DELLE GAZZELLE N. civico SNC
Piano T

Immobile n. 3

Comune A297 - ANGUILLARA SABAZIA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 26 Particella 192 Subalterno 3
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 14 metri quadri

Indirizzo VIA DELLE GAZZELLE N. civico SNC
Piano T

Immobile n. 4

Comune A297 - ANGUILLARA SABAZIA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 26 Particella 192 Subalterno -
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 31 metri quadri

Indirizzo VIA DEI CAPRIOLI N. civico SNC
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a ROMA (RM)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE N. 295/2019 GE D.SSA DOMINICI

VERBALE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE

Il giorno *20/03/2021* alle ore *09,15*, il sottoscritto Avv. [REDACTED] nominato con provvedimento del G.E. D.ssa [REDACTED] Custode giudiziario del compendio pignorato oggetto della procedura esecutiva n. 295/2019 RGE Tribunale di Civitavecchia si è recato presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Anguillara Sabazia via Caprioli n. 6.

L'immobile consiste in un'abitazione facilmente accessibile dalla strada, le cui condizioni si presentano buone salvo maggiori dettagli all'esito della perizia ed è occupato dal Sig. [REDACTED]

il quale riferisce che il proprietario vuole in liquidazione, ed il pagamento del canone avviene nelle mani di un delegato. Si è di conseguenza in comune morale di Euro 4,000.00

Il custode consegna al Sig. [REDACTED] decreto di nomina con indicazione dell'udienza del 19/10/2021 ore 11:45, fissata per la comparizione delle parti.

Il Custode procede con le formalità di rito, dando gli avvertimenti del caso ed invita l'occupante a consentire l'accesso al CTU, al fine di effettuare la perizia di stima.

Il CTU geom. Fiorella Binaccioni presente procede con le operazioni di stima.

Il presente verbale viene chiuso alle ore [REDACTED] e sottoscritto dagli intervenuti

[REDACTED]
Geom. Fiorella Binaccioni
[REDACTED]

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1988 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO 'NECESSARIO E FUNZIONALE' AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] (De) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Oggetto: pignoramento del 17/12/2019 notificato dal Tribunale Civile di Civitavecchia trascritto in data 12/02/2020 al nn.6416/4503 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare in Anguillara Sabazia (Rm), in Catasto foglio 26 particella 192 sub. 1 - graffiato il sub. 2, piano T - consistenza 3 vani, categoria A4
- Magazzini e locale di deposito in Anguillara Sabazia (Rm), Via Delle Gazzelle, in Catasto foglio 26 particella 192 sub. 3, piano T - consistenza 14 metri quadri, categoria C2
- Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse in Anguillara Sabazia (Rm), Via Dei Caprioli, in Catasto foglio 26 particella 192, piano T - consistenza 31 metri quadri, categoria C6

Il sottoscritto Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di [REDACTED], in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ROMA 2

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 19/02/2020 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Nel ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato descritto in oggetto, censita al foglio 26 mappale 192, figura in proprietà di [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per atto di vendita e divisione a rogito Notaio [REDACTED] in data 3/5/1981, Repertorio numero 4535, trascritto il 2/7/1981 ai numeri 18506/15172;
Ridolfi Anna, sopra generalizzata, ha venduto le porzioni immobiliari in favore di [REDACTED], nato in [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione dei beni
con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 21/1/2004, Repertorio numero 81280, trascritto il 30/1/2004 ai numeri 4278/2920;

Si segnala

L'immobile censito al foglio 26 p.lla 192 sub.3 è stato soppresso con variazione del 21/1/2004, protocollo 43276, ed ha originato il mappale 192 sub. 3 del foglio 26

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

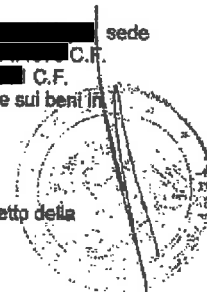
· **Ipoteca volontaria iscritta il 30/1/2004 ai numeri 4276/910 per Euro 220.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 110.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Aldo Garofalo in data 20/1/2004, Repertorio numero 91281, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro E [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, gravante sui beni in oggetto.**

pignoramento immobiliare trascritto il 12/2/2020 ai numeri 6416/4503 in favore di [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, gravante sui beni in oggetto.

Il sottoscritto Dott. [REDACTED]

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:



Firmato Da: FERRARI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42345b1916145e93

In Comune di Anguillara Sabazia (Rm):

- Catasto Fabbricati Fg. 28 part. 192 sub. 1 graffiato il sub.2, Via delle Gazzelle piano T, Categ. A/4, cl. 3, vani 3, superficie catastale mq. 44, rendita Euro 232,41;
 - Catasto Fabbricati Fg. 26 part. 192 sub. 501, (ex sub.3), Via dei Caprioli snc, piano S1, Categ. C/2 , cl. 12, mq. 14 Rendita euro 39,04
 - Catasto Fabbricati Fg. 26 part. 192 Via dei Caprioli, Categ. C/6 mq. 31 cl. 1, Rendita euro 32,02;
- in Ditta [REDACTED] nato in [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per
1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni

Pavia, 20 febbraio 2020

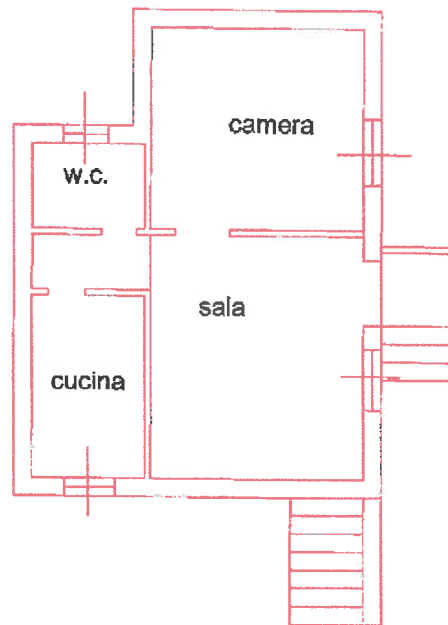


Firmato Da: FERRARI MICHELE Emesso Da: NAMIRJAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42345b1919145e93



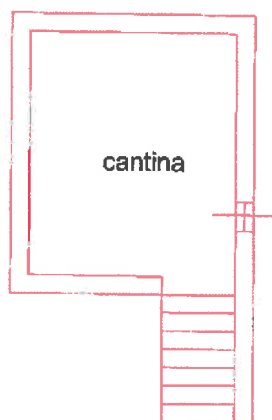
Firmato Da: FERRARI MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 42345b1919145e93

PIANO
TERRA



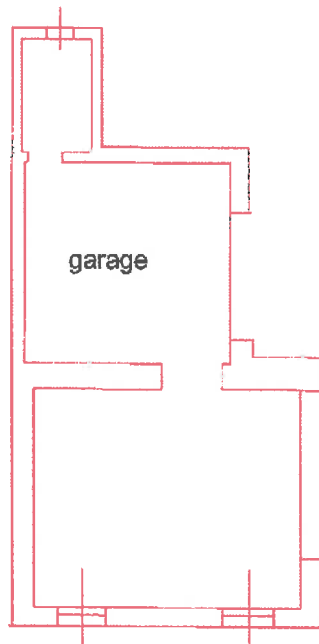
A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA', 'GEOMETRI DI VIETRI', and 'MONTALTO DI CASTRO (VT)'. The signature is a cursive scribble.

STATO
AUTORIZZATOPIANO
INTERRATO

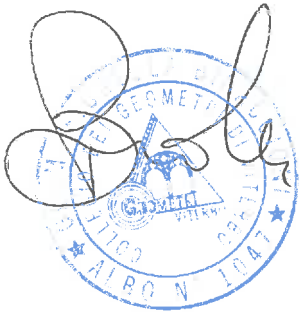
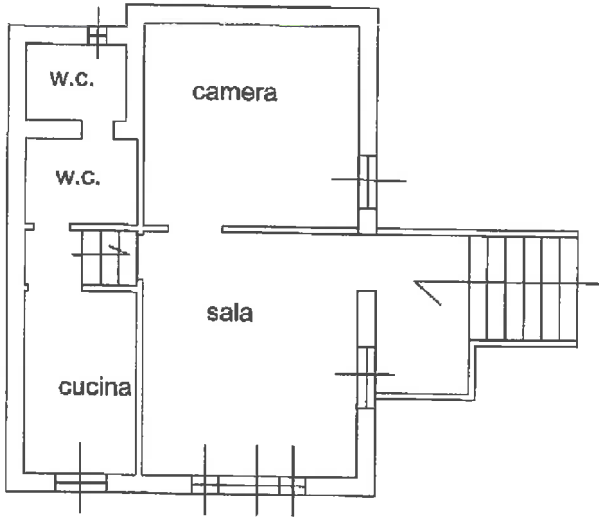


A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text "COLLEGE GEOMETRI DI VITERBO" around the top edge, "BINACCIONI FIORELLA" in the center, and "ALBO N° 1947" around the bottom edge. There is also a small logo in the center of the stamp.

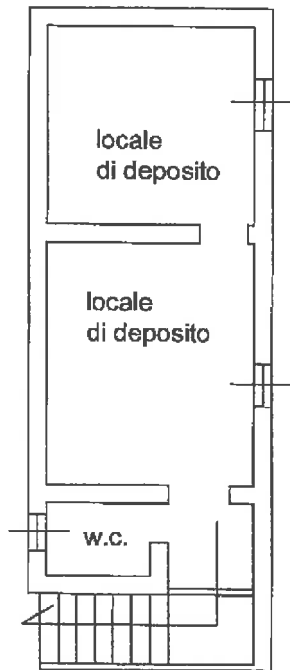
STATO AUTORIZZATO
PIANO TERRA



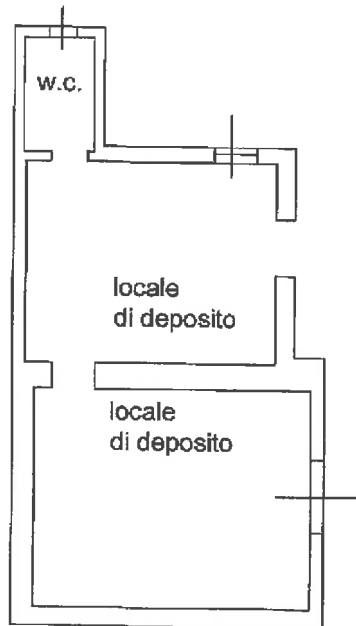
STATO DI FATTO
PIANO TERRA



STATO DI FATTO
PIANO INTERRATO

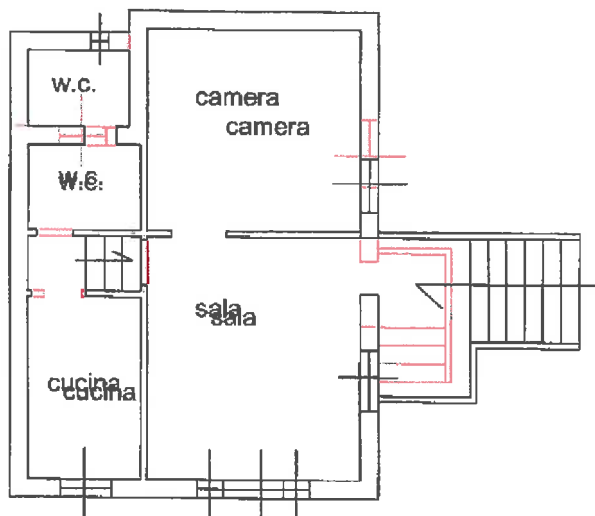


STATO DI FATTO
PIANO TERRA

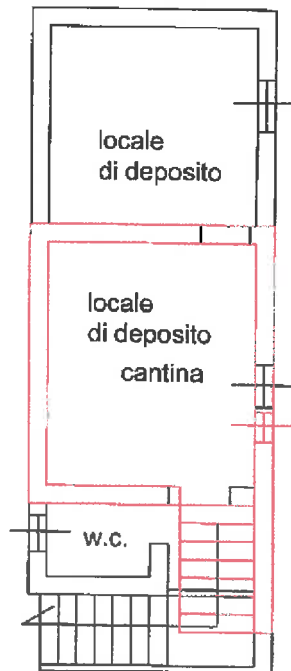


A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'COLLEGIO DEI GEOMETRI DI MONTALTO DI CASTRO' around the perimeter and 'ALBO N. 1000' at the bottom. In the center of the stamp is a logo featuring a triangle with a scale of justice and a gavel.

STATO SOVRAPPOSTO
TRA TITOLO EDILIZIO
E STATO DI FATTO
P.TERRA



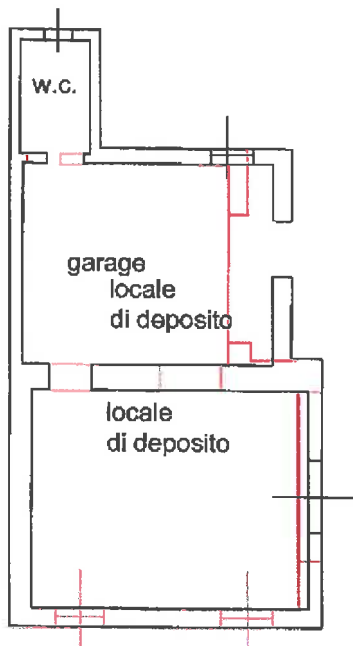
STATO
SOVRAPPOSTO
P.TERRA



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'COLLEGIO PROFESSIONALE DEI GEOMETRI ALTO N. 1074' and a central emblem.

STATO
SOVRAPPOSTO

ALLEGATO H
PAG.9/9



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text 'STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA' around the top edge, 'ALBO N. 1047' at the bottom, and 'CANTIERE DI VITERBO' in the center. There is a small logo in the center of the stamp.

ALLEGATO I
PAG.1/13



A blue circular stamp of the 'COLLEGIO DEI GEOMETRI ALBANO'. The stamp contains the text 'COLLEGIO DEI GEOMETRI ALBANO' around the perimeter and a central emblem. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



ACCESSO AL PIANO
INTERRATO



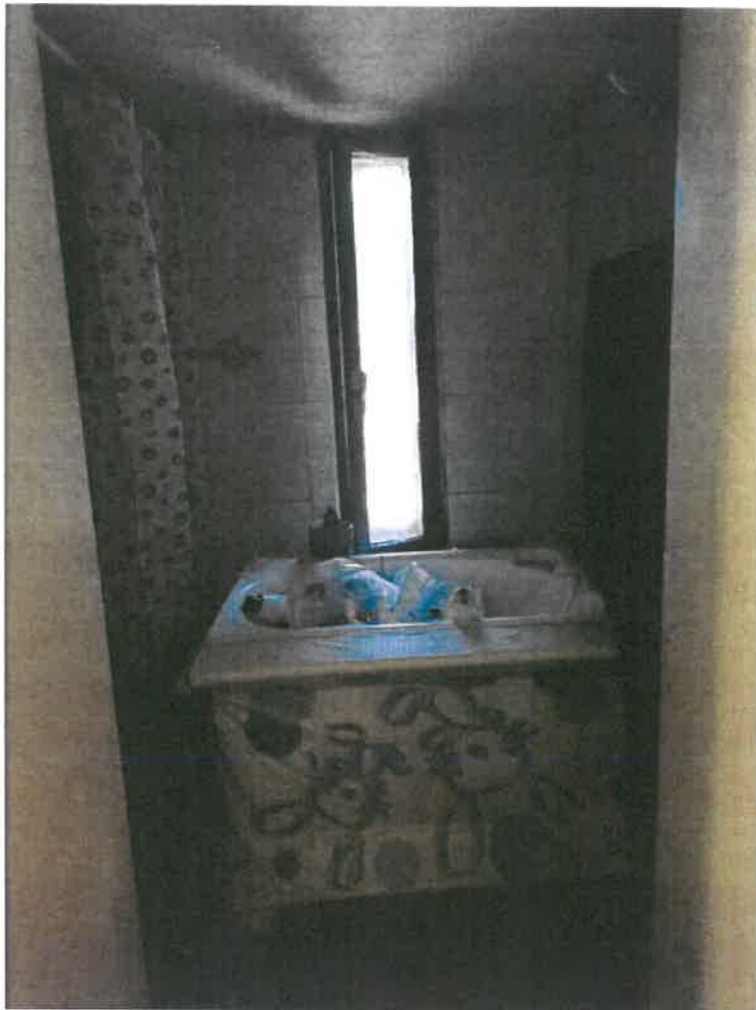
ABITAZIONE





CUCINA

[Handwritten signature]
A blue circular official stamp. The text around the perimeter reads "UFFICIO GEOMETRI DI MONTALTO DI CASTRO" at the top and "PROV. VITERBO" at the bottom. In the center, there is a logo featuring a triangle and the word "GEOMETRI".



BAGNO



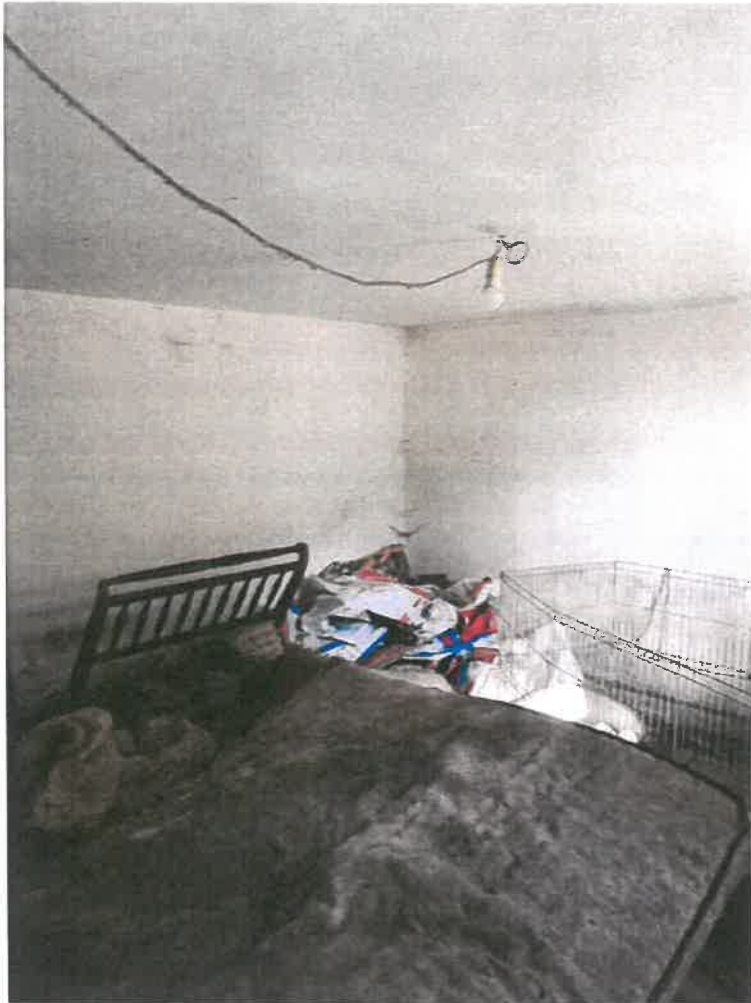
DISIMPEGNO



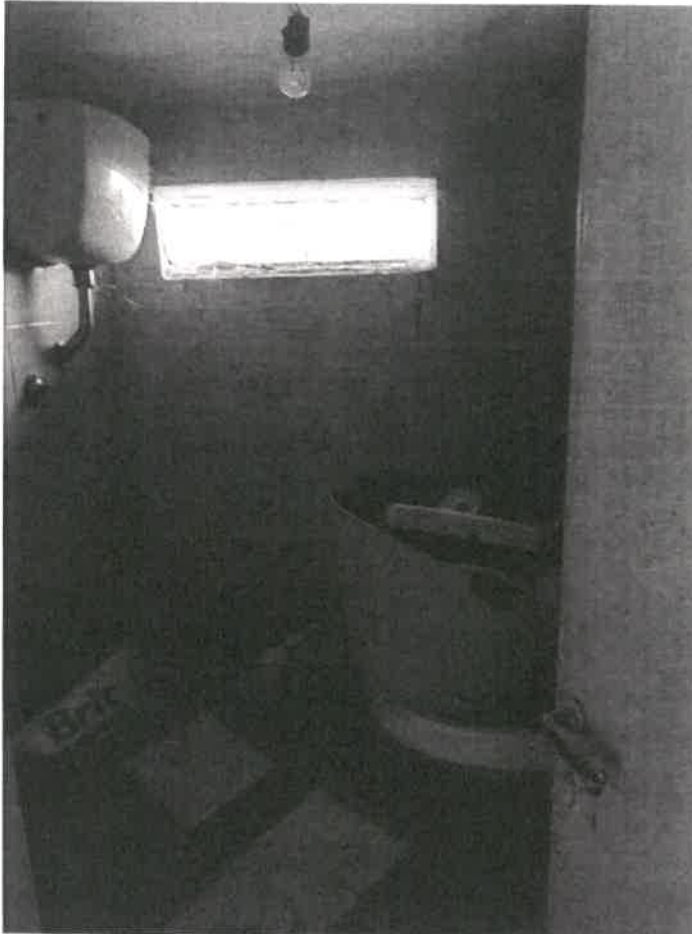


P.INTERRATO

A handwritten signature in black ink is positioned above a blue circular stamp. The stamp contains the text "STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA" around the perimeter and "MONTALTO DI CASTRO (VT)" at the bottom. In the center of the stamp, there is a logo featuring a scale of justice and the word "GIUSTIZIA".



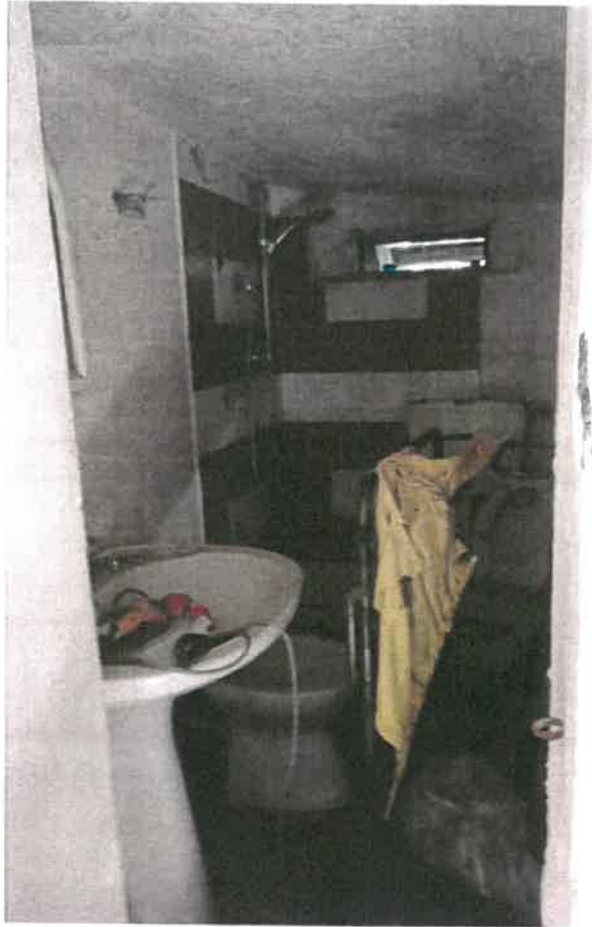
ALLEGATO I
PAG.9/13



W.C. P.INTERRATO



A blue circular stamp of the Collegio dei Geometri of Civitavecchia. The stamp contains the text "COLLEGIO DEI GEOMETRI DI CIVITAVECCHIA" around the perimeter and "ALBO N. 1001" at the bottom. In the center, there is a logo featuring a scale and a triangle. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text "COLLEGIO DEI GEOMETRI E INGEGNERI DI CIVITAVECCHIA" around the perimeter, "VITERBO" in the center, and "ALBO N. 1947" at the bottom.



A blue circular stamp with a signature over it. The stamp contains the text "ALBO N. 1901" and "COLLEGE". The signature is written in black ink and is quite stylized.

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@pec.it
C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565



