

Studio Tecnico Geom. Mario CARBONARI
 Perizie – Catasto – CTU del Tribunale di Velletri
 Via dei Garofani n.15 - NETTUNO- (RM) 00048
 Tel/fax 069804184- 069881042 cell.3394956673
 Email: mariocarbonari@tiscali.it

Riferimento:

TRIBUNALE CIVILE di VELLETRI
Sezione "ESECUZIONI IMMOBILIARI"
Esecuzione N. 360/08

promossa da "CENTRO LEASING BANCA SPA"
 contro "1/2 di quota proprietà indivisa ~~Sig. MANGINI Alfonso~~"

Oggetto: richiesta di delucidazioni ad integrazione della perizia in atti.

Il sottoscritto geom. Mario CARBONARI, nato a Nettunia (RM) il 26 aprile 1942, cf. CRBMRA42D26F879Z, residente a Nettuno (RM) in Via dei Garofani n. 15, nominato C.T.U. dal Chiar.mo Sig. Giudice dott. Riccardo AUDINO, per l'esecuzione immobiliare n. 360/08 in oggetto, inerente alla casa unifamiliare ubicata in Comune di Nettuno, località "Cervicione" Via delle Amarene n. 4, già Via del Mandarino n. 1, composta da un piano scantinato, un piano terra, copertura a tetto, area giardinata circostante, di proprietà indivisa al 50% del Sig. ~~MANGINI Alfonso~~, facendo seguito alla richiesta di delucidazioni ad integrazione della perizia in atti (depositata in Tribunale in data 28 febbraio 2010) inviatami per Via Fax in data 28 febbraio 2011 dall' Avv. Eleonora PRISCO per lo Studio Notarile del Notaio Maria Cristina SPICCI e per conoscenza agli Avvocati Sergio dr. DIVITA e Antonio dr. STANIZZI nella qualità di Rappresentanti e Difensori del Procedente,

nella quale si formalizzava la richiesta di voler precisare:

1)-se la domanda di sanatoria depositata in data 07 marzo 1986 a mio avviso possa essere accolta, atteso che l'immobile costruito senza alcuna Autorizzazione Comunale nell'anno 1982, oltretutto ricade in Zona S3 (Zona Agricola Vincolata del Piano Regolatore Generale) dove in base all' art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono consentite soltanto costruzioni necessarie per la conduzione agricola che rispettino determinati requisiti, secondo quanto evidenziato alla pagina 10 (dieci) della perizia.

Risposta:

La domanda di sanatoria, presentata dal dante causa, nei termini della Legge N. 47/85, con istanza protocollo n. 3909 in data 07 marzo 1986 -pratica n. 1501- PUO' ESSERE ACCOLTA- perchè la Legge N. 47 del 28 febbraio 1985 va in deroga alla Normativa Urbanistica.

(A titolo di cronaca faccio presente che il Comune di Nettuno, Settore Condono Edilizio, ha rilasciato e sta rilasciando i Permessi di Costruire in Sanatoria su aree ricadenti in Zona S3 del P.R.G.)

2)-se le opere di ampliamento realizzate dall' esecutato successivamente all'acquisto risalente al 26 gennaio 1994 (opere analiticamente elencate alla pagina 7, sette, della perizia)

a mio avviso siano o meno suscettibili di sanatoria, considerata anche l'intervenuta variazione effettuata a mia cura degli identificativi catastali.

Risposta:

Le opere di ampliamento eseguite dall'esecutato successivamente alla data dell'acquisto della casa, e dettagliatamente descritte a pagina 7, sette, della perizia di CTU, SONO SUSCETTIBILI di SANATORIA in quanto ricadenti nei termini della Legge n. 12/04 del 08 novembre 2004 perchè la volumetria in ampliamento non supera i 200 mc. (duecento metri cubi) ed i cui termini di presentazione della domanda scadevano il 10 dicembre 2004, ma che attualmente sono ancora sanabili entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dell'asta come previsto dai termini dell'Art. 46, comma 5, del D.P.R. N. 380/01 e dall'Art. 40, comma 6 della Legge 47/85,e dall' art. 48 della Lex 12/04=

NOTA TECNICA:

Faccio presente che le variazioni catastali sono state effettuate per essere in sintonia con il quesito n. 4 della CTU (procedere, 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 alla redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate).

Evidenzio il fatto che l'ampliamento effettuato arriva fino al confine di proprietà, e la Lex 724/94 articolo 39 comma 2° recita che il "rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi"

Però allo stato di fatti, sono trascorsi piu' di quindici anni dall'abuso ed ormai lo stato di fatto è consolidato anche perchè, ad oggi, nessuno ha sollevato eccezioni in merito all'ubicazione del manufatto eretto in ampliamento dalla casa fino al confine di proprietà.

Dopo l'aggiudicazione dell'asta, il subentrante, per sanare tutto quanto, entro i 120 giorni dall'aggiudicazione dell'asta, dovrà fare redigere da un tecnico iscritto all'Albo Professionale, un progetto a sanatoria facendo evidenziare nelle planimetrie del piano terra e del piano scantinato, la parte soggetta alla Legge 47/85 e gli ampliamenti successivi che ricadono nei termini della Legge 12/04.

Il Comune di Nettuno, Ufficio Condono Edilizio, calcolerà l'oblazione e saldo e i relativi oneri concessionari e rilascerà il Permesso a Costruire in Sanatoria.

Infine, il nuovo aggiudicatario dovrà presentare istanza per il rilascio del certificato di agibilità secondo il disposto del DPR 380/01 articolo 25=

Si fa presente che l'immobile è in comproprietà indivisa al 50% con la moglie dell'esecutato e che materialmente non è possibile dividere in due parti uguali l'immobile, data l'articolazione interna, la posizione dei servizi e impiantistica.

La divisione in due unità abitative comporterebbe un radicale ed oneroso lavoro di ristrutturazione interna.

In fede a tutto quanto sopra

il CTU
Geom. Mario CARBONARI
NETTUNO

ALLEGATO A LEGGE METTONINA
N° 2274
MARIO CARBONARI
NETTUNO
PDAN 001-2011

Nettuno 18 Aprile 2011

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari-

PROCEDURA ESECUTIVA N. 360/08 (UDIENZA di prima comp.17 giugno 2009)

Promossa da : CENTRO LEASING BANCA SPA

Avv. Sergio DIVITA C/O Avv. Antonio STANIZZI
(Via Archimede n. 138 – ROMA – 00197)

Contro: Quota di 1/2 dell'immobile ubicato in Comune di NETTUNO (RM) località Cervicione, Via delle Amarene n. 4, già Via del Mandarino n. 1, casa di abitazione da cielo a terra composta da piano scantinato, piano terra e copertura a tetto, con annessa area di pertinenza adibita a giardino.

GIUDICE dell'Esec.ne: Chiar.mo Dr. Avv. Riccardo AUDINO

Perito (C.T.U.) : geom. Mario CARBONARI
(Cell. 3394956673 - Fax 069804184 Studio 069881042)

Custode Giudiziario: -----

Notaio Delegato: D.ssa Maria Cristina SPICCI

Altri Creditori:

Oltre il CENTRO LEASING BANCA SPA risultano i creditori:

- 1)-la UCB – CREDICASA SPA.
- 2)-il SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONARIO PROVINCIA DI ROMA.
- 3)-la GERIT SPA AGENTE RISCOSSIONE PROVINCIA DI ROMA.

RELAZIONE PERITALE **-Stima di Beni Immobili-**

Ill.mo Sig. G.E. Dr. Avv. Riccardo AUDINO

Il sottoscritto **Geom. Mario CARBONARI**, iscritto al n. 2274 dell'Albo dei Geometri di Roma e Provincia, cf CRBMRA42D26F879Z, e con Studio in Nettuno (RM) 00048, Via dei Garofani n. 15, è comparso davanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 14 gennaio 2009, durante la quale veniva nominato Esperto nella **procedura esecutiva N. 360/08**, promossa dal CENTRO LEASING BANCA SPA con sede in Firenze, su quota di 1/2 dell'immobile ubicato in Comune di Nettuno (RM) in località Cervicione, Via delle Amarene n. 4, già Via del Mandarino n. 1, CASA unifamiliare composta da piano scantinato, piano terra, copertura a tetto e area di pertinenza adibita a giardino.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti **QUESITI**:

-l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

1---verificare, 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2---descrivere, previo necessario accesso, 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.)

3---accertare 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 si rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel 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;

4---procedere, 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;

5---indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6---indicare 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e 40, comma 6° della Legge 28.02. 1985 n. 47;

7---dire, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8---dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti /ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, 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;

9)---accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10—ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11—indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12—determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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);

13)---riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14)---inviare, 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 **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 del 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;

15)---intervenire 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;

16)---depositare 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Micr. Word;

17)---allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18)---allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19)---segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20)---provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21)---estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

In linea preliminare, prima dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. geom. Mario Carbonari ha accertato:

-la presenza e l' idoneità in atti, della documentazione prescritta ex art. 567, 2° comma c.p.c.

-che il bene pignorato si riferisce esclusivamente a quello per il quale si fa riferimento nella documentazione di cui sopra.

-che la descrizione dell' immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta.

-che i dati catastali sono corretti e adatti ad identificare l'immobile pignorato, anche se successivamente è stata presentata la variazione catastale per ampliamenti al piano terra e piano scantinato (vedi quesito N.2).

-che dalla documentazione esaminata vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte degli esecutati sul bene pignorato al tempo del pignoramento.

Per cui, effettuati i vari sopralluoghi, le indagini e verifiche tecnico amministrative, le misurazioni, e tutti gli accertamenti necessari, eseguito l'esame di tutta la documentazione depositata in atti e di quella recepita presso gli Uffici competenti, si procede alla redazione della presente

RELAZIONE TECNICA VALUTATIVA

Risposta ai quesiti:

Quesito 1)-verificare, 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)..

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. e per la corretta identificazione planimetrica dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare ho provveduto a richiedere le planimetrie di accatastamento e l'estratto di mappa catastale.

In linea preliminare, prima dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto CTU geom. Mario Carbonari ha accertato:

-che i beni pignorati si riferiscono esclusivamente a quelli per i quali si fa riferimento nella documentazione di cui sopra.

- Che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta.
- Che i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare gli immobili pignorati (anche se successivamente sono state presentate le variazioni catastali per ampliamento sia al piano terra che al piano scantinato –vedi quesito N.2)
- Che dalla documentazione esaminata vi è certezza in ordine alla titolarità della quota di 1/2 del diritto di proprietà da parte dell'esecutato, sui beni pignorati al tempo del pignoramento.
- Che per quanto riguarda l'idoneità in atti, della documentazione prescritta ex art. 567, 2° comma c.p.c. il sottoscritto fa riferimento alla sottoesposta relazione Notarile del Notaio Maria Cristina SPICCI .

Dalla relazione redatta dal Notaio Maria Cristina SPICCI di Marino: il 13 marzo 2009, per gli accertamenti e le verifiche relative alla procedura in oggetto risulta che:

L'Atto di pignoramento trascritto a favore del Centro Leasing Banca Spa, con sede in Firenze, nei confronti dell'esecutato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 11 luglio 2008 al numero 23626 di formalità, sulla quota di proprietà pari ad un mezzo sui seguenti immobili: quota di 1/2½ degli immobili posti in Nettuno (RM) in Via delle Amarene n. 4, rappresentati al NCEU del Comune di Roma:

- al foglio 5, particella 595, subalterno 2, categoria A/7, di vani 5; (abitazione PT)
- al foglio 5, particella 595, subalterno 3, categoria C/6 di mq. 86; (garage P. S1)
- al foglio 5, particella 595, subalterno 1, categoria Corte di mq. 800. (piano Terra) bene comune non censibile.

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a)-L'istanza di vendita degli immobili pignorati, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt.501 e 497 c.p.c., in quanto l'atto di pignoramento è stato notificato in data 3 giugno 2008, mentre l'istanza di vendita è stata depositata in data 18 luglio 2008.
- b)-La certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati, è stata tempestivamente depositata in data 17 ottobre 2008, in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- c)-Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e la regolarità delle iscrizioni.
- d)-I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati al momento del pignoramento, successivamente in fase di CTU i dati sono stati modificati a seguito della variazione catastale descritta nel successivo quesito n. 2.
- e)-La quota di proprietà di 1/2 (un mezzo) degli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Sandro Pantaleo di Nettuno in data 26 gennaio 1994, repertorio n. 17656, trascritto in data 28 gennaio 1994 al numero 2105 di formalità.
- f)-Gli immobili sopradescritti sono gravati dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- 1)-Ipoteca volontaria per £. 234.000.000, iscritta a garanzia di un mutuo di £. 180.000.000 concesso con atto a rogito Notaio Sandro Pantaleo di Nettuno del 26 gennaio 1994, repertorio n. 17657, a favore della UBC – CREDICASA SPA, nei confronti dei coniugi e gravante sulla quota di un mezzo ciascuno dei suddetti immobili.

2)-Ipoteca legale per € 199.768,00, iscritta in data 24 gennaio 2005 al numero 726 di formalità, a favore del SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROVINCIA di ROMA, nei confronti dell'esecutato e gravante sulla quota di un mezzo dei suddetti immobili.

3)-Ipoteca giudiziale per € 18.000,00, iscritta in data 19 maggio 2006 al numero 8760 di formalità, in virtù del D.I. emesso in data 27 aprile 2006 dal Tribunale di Firenze, a favore della CENTRO LEASING BANCA SPA, nei confronti dell'esecutato, gravante sulla quota di un mezzo dei suddetti immobili.

4)-Ipoteca legale per € 66.598,00, iscritta in data 12 marzo 2007 al numero 5340 di formalità, a favore della GERIT SPA AGENTE RISCOSSIONE PROV. DI ROMA nei confronti dell'esecutato, gravante sulla quota di un mezzo del solo appartamento censito al foglio 5, particella 595, subalterno 2 (due).

TRASCRIZIONI:

1)-Atto di pignoramento di cui sopra, trascritto a favore della CENTRO LEASING BANCA SPA in data 11 luglio 2008 al numero 23626 di formalità.

ANNOTAZIONI

-in difformità da quanto previsto dall'art. 498 c.p.c. dalla documentazione in possesso del sottoscritto Notaio, non risultano effettuati avvisi ai creditori iscritti e non intervenuti ossia alla UGC –CREDICASA SPA; da accertare inoltre se l'intervento depositato dalla GERIT in data 12 gennaio 2009 riguarda ambedue le ipoteche testè menzionate, in quanto l'intervento in oggetto contiene un generico riferimento ad estratti di ruolo e non già un circostanziato richiamo alle due ipoteche legali che, fra l'altro, rilevano anche ai fini delle notifiche ex art. 498 c.p.c.

-In difformità a quanto previsto dall'art. 599 c.p.c. dalla documentazione in possesso del sottoscritto Notaio, non risulta effettuato avviso alla comproprietaria non esecutata.

-Per consentire al G.E. di avere riferimenti validi per provvedere ai sensi e per gli effetti dell'art. 600 c.p.c. è opportuno che il C.T.U. nella sua relazione, precisi se è tecnicamente possibile individuare una quota spettante al debitore separandola da quella spettante alla comproprietaria

Per quanto riguarda la provenienza della proprietà ultraventennale:

1)-La proprietà dei beni, oggi oggetto di esecuzione immobiliare, proviene dall'atto di vendita a rogito il Notaio Sandro Pantaleo di Nettuno in data 26 gennaio 1994, repertorio n. 17656, registrato all'Ufficio del Registro di Anzio in data 11 febbraio 1994 al N. 144, Serie 1 V. trascritto a Roma 2 in data 28 gennaio 1994 al R.G. n. 3049 e al R.F. n. 2105, dove l'esecutato acquistata l'immobile in oggetto **congiuntamente alla moglie al 50%, in regime di comunione legale dei beni.**

2)-La venditrice, a sua volta, aveva acquistato la piena proprietà del terreno, sul quale aveva costruito a sua cura e spese il fabbricato oggi in esecuzione immobiliare, con atto a rogito Notaio Giuseppina Grosso di Anzio, in data 19 maggio 1984, repertorio n. 4134, registrato ad Anzio il 06 giugno 1984 al n. 1318, Vol. 30 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 14 giugno 1984, al n. 14285 di formalità e per successiva divisione a rogito stesso Notaio Giuseppina Grosso in data 19 maggio 1984, repertorio n. 4138 registrato ad Anzio il 07 giugno 1984 al n. 1322 Volume 30, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 14 giugno 1984 al n. 14279 di formalità.

Quesito 2)-Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc.).

Trattasi di UNA unità negoziale:

-Villino unifamiliare ubicato in Comune di Nettuno (RM) località Cervicione, Via delle Amarene n.4, (già Via del Mandarino n. 1) articolato su un piano seminterrato, piano terra con la copertura a falde di tetto, area giardinata ciscostante, pignorato per la quota di 1/2.

IN ORIGINE:

Il villino aveva una forma rettangolare con i lati di ml. 10,30 x ml. 10,00 contornato da un giardino esclusivo della superficie di mq. 800,00/circa, l'ingresso avviene da Via delle Amarene n. 4 (già Via del Mandarino n.1) tramite un cancello carrabile ed uno pedonale.

Il piano seminterrato: era suddiviso in due locali intercomunicanti adibiti a garage della superficie utile interna di mq. 91,18 con ingresso tramite rampa carrabile.

Il Piano Terra: comprendeva un soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con bagno annesso e bagno, il tutto per una superficie utile interna di mq. 88,80 ed altezza interna variabile da ml. 2,40 a ml. 2,80, veranda coperta antistante il soggiorno e la cucina della superficie di mq. 20,60. Correda il villino un'area circostante adibita a giardino della superficie di mq. 800,00/circa= Il descritto villino fu costruito nell'anno 1982 senza la prescritta Autorizzazione Comunale ma per l'abuso fu presentata dalla precedente proprietaria, la domanda di sanatoria nei termini della Legge N. 47 del 28 febbraio 1985, protocollo n. 3909 pratica n. 1501 in data 07 marzo 1986, l'Oblazione e gli Oneri Concessori non sono stati integralmente pagati, da conteggi fatti dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Nettuno risulta un residuo a dare, alla data del 02.11.2010, di € 840,08 per saldo della Oblazione ed interessi e di € 4.151,30 per il saldo degli Oneri Concessori ed interessi oltre € 100,00 per i diritti di istruttoria e € 200,00 per i diritti di segreteria.

ATTUALMENTE:

Dopo l'acquisto effettuato in data 26 gennaio 1994 l'esecutato ha eseguito delle opere di ampliamento senza la prescritta autorizzazione e senza aver proceduto alla sanatoria dell'immobile esistente già in essere, che hanno interessato sia il piano seminterrato che il piano terra e che consistono:

al piano seminterrato:

- l'ampliamento del locale garage in prosecuzione della parte pre-esistente eseguita con struttura di paretina di cemento armato laterale e solaio di latereocemento. Superficie utile ampliata mq. 44,00.
- la costruzione in ampliamento del garage ed in aderenza alla casa, di un vano compattato per circa ml. 1,50 di altezza da paretina di cemento armato e soprastante struttura di elementi di alluminio anodizzato e vetrate copertura a tetto con elementi prefabbricati coibentati. Superficie utile ampliata mq. 26,00.
- frazionamento di parte del locale garage e cambio di destinazione a locale pluriuso di mq. 52,00 con la fusione tramite scala interna con il soprastante piano terra, creando un vano pluriuso con servizio WC. Superficie utile ampliata mq.18,00.

Al piano terra:

- l'ampliamento della sagoma attraverso la chiusura con elementi di alluminio anodizzato e vetri della veranda coperta ed anessione della superficie al soggiorno e cucina. Sup. utile ampliatami. 18,00.
- Tutte queste opere sono state eseguite senza la prescritta Autorizzazione Comunale per cui ad

esecuzione immobiliare avvenuta si potranno riaprire i termini per ottenere il Condono Edilizio secondo l'Art. 46, comma 5, del DPR N. 380/01 e dall'Art. 40 comma 6 della Lex 47/85 pagando la dovuta Oblazione e gli Oneri Concessori. (per gli importi Vedi Quesito n. 6)

Notizie generali dell'immobile:

La struttura portante del villino è di muratura di blocchetti di tufo e malta di calce e pozzolana, con solaio dei tipo prefabbricato con debita armatura di ferro ad integrazione di getto di calcestruzzo; ad eccezione degli ampliamenti come sopra indicati. Tramezzature di mattoni forati, intonacatura esterna rifinita con malta di calce e pozzolana rustica fratazzata e tinteggiata al quarzo plastico colore beige e profilature marrone, intermane intonaco civile liscio tinteggiato a tempera, in fissi interni in alluminio anodizzato preverniciato, esterni con persiane di alluminio anodizzato preverniciato, porte di legno con maniglie di ottone brunito, pavimenti di monocottura colore beige posti in diagonale, i vani cucina e bagno sono maiolicati, pareti intonacate e tinteggiate a semilavabile. La zona di piano scantinato annessa all'abitazione ha i pavimenti di monocottura intonaci lisciati e tinteggiati a tempera, scala di legno di collegamento tra i due piani.

Le zone di scantinato adibite a garage, magazzino hanno le pareti rustiche, il pavimento di battuto di cemento. La rampa di ingresso al piano seminterrato attigua alla costruzione è protetta dal lato a confine da una paretina di cemento armato, il pavimento è di battuto di cemento. Il tetto di copertura del villino è rifinito con manto di tegole di cotto colore marrone antichizzato, canala di gronda e pluviali discendenti che sboccano a cielo aperto sul terreno circostante.

Il villino è contornato da un'area adibita a giardino di circa mq. 800,00 attrezzata con prato all'inglese, e posa di piante sempreverdi a medio fusto ornamentali, viale d'ingresso pavimentato con lastroni di porfido posti alla palladiana. Gli impianti tecnologici sono allacciati alle rispettive utenze. Impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti vernicate bianche.

Lo stato di uso e manutenzione esterno è mediocre, quello interno sufficiente, il grado di rifinitura è semplice ed austero. L'immobile non ha caratteristiche di lusso ma di semplice civile abitazione. Il Villino è tenuto in uso dal proprietario eseguito al 50% e dalla sua famiglia.

L'immobile è ubicato in una zona denominata Cervicione, posta all'estrema periferia del Comune di Nettuno a confine con Aprilia e Latina, non fa parte di nuclei urbanistici organizzati ma di costruzioni erette abusivamente e poi sanate con i vari condoni edili. La zona ha caratteristiche prettamente agricole con ampi poderi attrezzati per l'agricoltura, non è completamente urbanizzata ed è sprovvista di condutture del Gas, dell'Acquedotto e della Fognatura, manca l'illuminazione stradale notturna.

Nelle vicinanze ci sono abitazioni unifamiliari e plurifamiliari, sparse a macchia di leopardo in un contesto generale di ampi terreni agricoli con soprastanti poderi rurali.

Nel dettaglio l'appartamento ha una consistenza attuale che si articola in:

<u>-Piano Seminterrato</u> -locale garage,	sup. utile interna mq. 70,00
-ripostiglio	" " " " 38,00
Totale sup. utile interna mq. 108,00	
Superficie coperta totale mq. 120,00	

<u>-Piano Terra:</u>	-parte di veranda coperta	sup. utile interna mq. 18,00
	-soggiorno	" " " " 31,00
	-cucina	" " " " 12,50
	-disimpegno	" " " " 1,50
	-Camera da letto	" " " " 14,00
	-Bagno	" " " " 5,50
	-Camera da letto e bagno	" " " " 23,00
Totale sup. utile interna mq. 106,00		
Superficie coperta totale mq. 125,00		

Piano seminterrato sottostante PT.

-sala pluriusi (cantina)	sup. utile interna mq.	52,00
-disimpegno scala	" " "	14,50
-WC	" " "	3,00
Totale sup. utile interna mq.		69,50
Superficie totale coperta mq.		80,00

Area giardinata circostante di mq. 800,00

In Catasto NCEU del Comune di NETTUNO (RM) :

A seguito delle variazioni catastali per ampliamento sia al piano terra che al piano S1 le originarie indicazioni catastali vengono così modificate:

- a) si Sopprime il foglio 5, particella 595 sub. 2 (appartamento)
e si Costituisce il foglio 5, particella 595, sub. 501, categoria A/7, classe 2, vani 7, piano T-S1 con rendita catastale di € 958,03 (Appartamento PT-S1 con corte annessa).
- b)-si Sopprime il foglio 54, particella 595 sub. 3 (garage)
e si costituisce il foglio 5, particella 595 subalterno 502, categoria C/6 classe 2, piano S1, con la rendita catastale € 602,39 (Garage P. S1)
- c)-il foglio 5 particella 595 sub. 1 (corte) è un bene comune non censibile.

Confini:

Il Villino confina con Via delle Amarene n. 4 (già Via del Mandarino n. 1) prop. Sivieri, prop. Caronti, prop. Becherelli, salvo altri...

Quesito 3—Accertare 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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.

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento identifica senza dubbio alcuno l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, ed i dati catastali si riferiscono alla situazione dell'immobile antecedente gli ampliamenti al piano scantinato e al piano terra, (foglio n. 5 particella 595 sub. 1 —bene comune non censibile, foglio n. 5 particella 595 sub. 2 piano terra appartamento, e foglio n. 5 particella 595 sub. 3 piano S1 il garage) effettuata successivamente la Variazione Catastale per ampliamenti, ristrutturazione interna per allineare catastalmente la nuova situazione dei vari ambienti che compongono il villino la definitiva situazione catastale è la seguente:

- Appartamento piano terra-S1 Foglio n. 5, particella 595 sub. 501 Cat. A/7, cl. 2, r.c. € 958,03;
- Garage piano S1 Foglio n. 5 particella n. 502, Cat. C/6 cl. 2 r.c. € 602,39
- Corte al piano terra bene comune non censibili fg. 5 p.lla 595 sub. 1 mq. 800=
- I dati catastali, anche se oggi modificati per la variazione derivante dagli ampliamenti eseguiti, rappresentano la storia catastale del compendio pignorato. (vedi quesito N. 4).

Quesito 4)—Procedere, 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.

A seguito degli ampliamenti e fusioni eseguite il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare al NCEU le dovute variazioni con l'aggiornamento sia della certificazione catastale che della rendita.

I definitivi dati catastali come riportato nel precedente quesito n. 3 sono:

- Foglio n. 5, particella 595, subalterno 501, categoria A/7, Piano T-S1 Classe 2, vani 7, rendita catastale € 958,03 per l'appartamento al piano terra e S/1=
- Foglio n. 5, particella 595, subalterno 502, categoria C/6, Classe 2, Piano S1 rendita catastale di € 602,39 per il garage e ripostiglio al piano S1.
- Foglio n. 5 particella 595 subalterno 1, resta il bene comune non censibile.

Quesito 5)— Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il villino ricade in una zona S3 –Zona Agricola Vincolata- del Piano Regolatore Generale ed è disciplinata dall'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevedono:

“In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc. /mq. ed una altezza non superiore a ml. 7.50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.”

Quesito N. 6)— Indicare 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 N. 47=

Il villino è stato edificato nell'anno 1982 senza la prescritta Autorizzazione Comunale ma per l'abuso fu presentata dal precedente proprietario la domanda di sanatoria nei termini della Legge N. 47 del 28.02.1985, con istanza protocollo n. 3909 pratica n. 1501 in data 07 marzo 1986, ed è stata pagata parzialmente sia l'Oblazione che gli Oneri Concessori.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Condono del Comune di Nettuno risulta che alla data del 11 febbraio 2010 occorre effettuare un saldo per l'Oblazione ed interessi di € 840,08 e per gli Oneri Concessori ed interessi di € 4.151,30 oltre € 100,00 per diritti di istruttoria e di € 200 per diritti di segreteria, per un totale di € 5.255,38=

A causa degli ampliamenti eseguiti dal proprietario eseguito, dopo l'acquisto (26 gennaio 1994) ad esecuzione immobiliare assegnata, si dovrà ricorrere al Comune di Nettuno per la riapertura dei termini della sanatoria edilizia come previsto dall'Art.46, comma 5, del DPR N. 380/01 e dall'Art. 40, comma 6 della Legge 47/85=

Il Costo per la nuova sanatoria nella riapertura dei termini del condono edilizio previsto per Legge, è
 Oblazione lex Regionale 12/04 mq. 88,00 x € 110,00 = € 9.680,00
 Oneri Concessori mq. 88,00 x € 55,00 = € 4.840,00
 Diritti di istruttoria € 100,00
 Diritti di Segreteria € 200,00

Oneri Tecnici:

-Progetto a sanatoria con piante,prospetti sezioni, schemi grafici delle superfici e volumi.	€ 1.500,00
-Relazione tecnica (art. 35 lex 47/85)	€ 200,00
-Collaudo statico strutturale	€ 500,00
-Perizia giurata superficie e volume	€ 350,00
-Certificazioni tecniche e domande varie	€ 200,00
-spese di eliografia,bolli, radex, fotocopie ecc.	€ 150,00

TOTALE € 17.720,00
 ^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Ottenuto il permesso a costruire in sanatoria si dovrà richiedere al Comune di Nettuno l'Agibilità secondo i termini del DPR 380/01, articolo n. 24, con il seguente costo:

-Domanda di agibilità con tutti gli allegati tecnici di rito.....	€ 500,00
-Certificazioni degli impianti tecnologici.....	€ 650,00
-Certificazione della classe energetica	€ 450,00
-Autocertificazione finale di agibilità e collaudo.....	€ 200,00
-Spese per bollati, radex, fotocopie ecc.....	€ 75,00

TOTALE € 1.875,00
 ^^^^^^

SPESA TOTALE per ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria definitivo comprendente la prima fase (lex 47/85) e la seconda fase dell'ampliamento (lex 724/94 e l'agibilità.

Per la lex 47/85	€ 5.255,38
Per la lex 326/03.....	€ 17.720,00
Per l'agibilità	€ 1.875,00

TOTALE € 24.850,38
 ^^^^^^

Che si arrotondano a € 25.000,00 (€ Venticinquemila/00)

Quesito N. 7)- Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti ; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato deve essere venduto in unico lotto cosi' come attualmente è impiantato, costruito ed

accatastato come si trova in loco perché data la disposizione articolativa interna dei vari ambienti e la posizione dei servizi, non consente una razionale divisione in due unità immobiliari.

In riferimento a quanto indicato dal Notaio Maria Cristina SPICCI nelle Annotazioni della sua relazione ipocastale, il sottoscritto CTU precisa che non è tecnicamente possibile individuare una quota spettante al debitore separandola da quella spettante alla comproprietaria, in considerazione dell'impostazione planimetrica dei vani che compongono l'immobile.

Quesito 8)—Dire se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, 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=

I beni sono stati pignorati pro quota al 50% ad uno due coniugi (al marito) comproprietario in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La formazione di un unico lotto è dettata dalla impossibilità di frazionare l'Appartamento in due o più unità immobiliari considerata l'articolazione distributiva dei vari vani che compongono il villino sia al piano scantinato che al piano terra, gli accessi l'articolazione interna e l'ubicazione dei servizi e dei vani che lo compongono.

Un unico lotto rispecchia la realtà attuale dell'Appartamento così come si trova impiantato ed articolato e come risulta accatastato nella variazione ultima presentata al NCEU.

Quesito 9)—Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L' immobile esegutato è tenuto in uso dai due coniugi comproprietari al 50% ed in regime di comunione legale dei beni, che lo abitano stabilmente con tutta la famiglia.

Quesito n. 10)—Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile in esecuzione immobiliare è di proprietà indivisa , al 50%, da parte dei due coniugi comproprietari in regime di comunione legale dei beni ed è occupato dagli stessi.

Quesito n. 11)—Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalandone se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sui beni pignorati non gravano vincoli , storici, alberghieri o di inalienabilità o di indivisibilità, nessun onere di natura condominiale né usi civici.

Il suolo sul quale è stata edificata la costruzione ricade in Zona Agricola Vincolata la cui normativa non prevede la realizzazione di unità ad uso abitativo ma solo di fabbricati rurali per la conduzione dell'attività agricola.

Quesito n. 12—Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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).

Valutazione dell' immobile: La stima dell' unità immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie totale coperta, e come riferimento base il prezzo metroquadrato di immobili similari.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è tenuto conto anche dei fattori incrementativi e decrementativi, che influiscono sui parametri base da adottare, la ubicazione, l'esposizione, il grado di rifinitura e lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà.

Le fonti di informazione sono state rilevate da Agenzie Immobiliari (Tecnocasa e Euroimmobiliare) da operatori economici che orbitano nel territorio, da consulenti immobiliari, da Imprenditori Edili, dalla mia esperienza personale, e non ultimo dalla Banca dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma che per villini in zona periferica espone un prezzo minimo di € 1.500,00/mq ad un massimo di € 1.700,00/mq. da cui tenendo presente la superficie utile interna ed il prezzo medio metro-quadrato in considerazione dello stato d'uso e manutenzione, grado di rifinitura, ubicazione, assetto ed articolazione interna,tutti i fattori incrementativi e decrementativi, lo stato attuale della regolarità tecnica, edilizia,e amministrativa si esprime la seguente valutazione:

-Appartamento Piano Terra sup. coperta = mq. 125,00 x € 1.500,00 = € 187.000,00
-Dipendenza al P. S1 del P.T. sup. coperta = mq. 80,00 x € 1.000,00 = € 80.000,00
-Piano scantinato ,garage e rip. = mq. 120,00 x € 850,00 = € 102.000,00
-Area a giardino recintata, di mq. 800,00 a corpo € 25.000,00

A detrarre le spese per la sanatoria delle opere abusive	Sommano € 394.000,00
	€ 25.000,00
TOTALE € 369.000,00	
^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	

VALORE della QUOTA 1/2 € 184.500,00

Che si arrotonda a € 185.000,00 (€ Centoottantacinquemila/00)

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Schema riassuntivo della perizia

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 360/08 RGE**

Promossa da	CENTRO LEASING BANCA SPA		
Nei confronti di	Quota di 1/2 di proprietà indivisa, del villino unifamiliare composto da piano scantinato, piano terra, copertura a tetto e area a giardino circostante ubicato in Comune di Nettuno (RM) località Cervicione, Via delle Amarene n. 4=		
Giudice dell'Esecuzione	DR. AVV. RICCARDO AUDINO		
Custode Giudiziario	-----		
C.T.U	GEOM. MARIO CARBONARI		
LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 185.000,00 € CENTOOTTANTACINQUE MILA
NETTUNO	ProvRM	Indirizzo Via delle Amarene n. 4=	Recapito ----- Recapito 3394956673 Tel. Fax 06.9804184

Diritti:

Piena proprietà	1/2	quota	50%	DEL CONIUGE ESECUTATO	
Piena proprietà	1/2	quota	50%	DELLA MOGLIE NON ESECUTATA	
Nuda proprietà		quota			
Usufrutto		quota			
Altro		quota			
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>	X	<i>Bene comune</i>	<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>			
Stato civile libero		<i>convivente</i>			

Pertinenze:

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	X
Ufficio	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	

1. Aree scoperte (giardino e posto auto scoperto)	X
Autorimessa	X
Ripostiglio	

Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Terreno agricolo	
Villino a schiera	

Servitù	
Altro	
Piscina e barbecue	

Dati Catastali: Comune di NETTUNO (RM) Via delle Amarene n. 4, Villino unifamiliare con area annessa distinto al NCEU:

- al Foglio n. 5, particella n. 595, subalterno 501, categoria A/7, classe 2, vani 7, con la rendita catastale di € 958,03 Piano Terra-S1 (per l'appartamento);
- al Foglio n. 5, particella 595, subalterno 502, categoria C/6, classe 2, con la rendita catastale di € 602,39, Piano S1 (per il garage e ripostiglio).
- al Foglio n. 5, particella 595, subalterno 1, Bene Comune non Censibile (CORTE) al piano terra.

Confini: Il Villino unifamiliare confina con Via delle Amarene n. 4, dove ha l'accesso, prop. Sivieri, prop. Caronti, prop. Becherelli, salvo altri.

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	SUPERFICIE COPERTA DEL PIANO TERRA MQ. 125,00 SUPERFICIE COPERTA DIPENDENZA P.T./S1 MQ. 80,00 SUPERFICIE COPERTA GARAGE E RIPOSTIGLIO AL PIANO SCANTINATO MQ. 120,00							
Superfici delle pertinenze	AREA GIARDINATA AL PIANO TERRA (CORTE) MQ. 800							
Anno di costruzione	1982		Anno di ultima ristrutturazione			1994		
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>		
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>		
Impianto elettrico	Norma	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a</i>	Impianto term.	<u><i>Autonom</i></u>	<u><i>Centralizz</i></u>		
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	Tenuto in uso dall'esecutato proprietario al 50% indiviso, in regime di comunione legale dei beni.			
Legge 47/85 e successive	Immobile totalmente abusivo , occorre definire la pratica di sanatoria edilizia, domanda presentata in data 07 marzo 1986 protocollo 3909, Pratica N. 1501 presentata dal dante causa ,e ad esecuzione avvenuta occorre presentare la richiesta di sanatoria con la riapertura dei termini previsti dalla Legge per sanare gli ampliamenti eseguiti successivamente sia al piano terra che al piano scantinato.							
Vendite successive al pignoramento:	nessuna.							
Altri dati	Nessuno.							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° d'ordine	Data	Nota	N° Reg.	N° d'ordin e	Data
IPOTECA VOLONTARI A PER ATTO DI MUTUO NOTAIO PANTALEO	1765 7		26.01.9 4	IPOTECA LEGALE	5430		12.03.0 7
IPOTECA LEGALE	726		24.01.0 5	PIGNORAMENT O	2362 6		11.07.0 8
IPOTECA GIUDIZIALE	8760		19.05.0 6				

LOTTO UNICO:

Quota di 1/2 indivisa del VILLINO unifamiliare in:

Comune di NETTUNO (RM), in località Cervicione, Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare composto da un **piano scantinato** articolato in due vani comunicanti adibito a garage e da un altro vano adibito a ripostiglio della superficie coperta totale di mq. 120,00; un **piano terra** suddiviso in ingresso da veranda coperta, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto, bagno, una camera da letto con bagno annesso, il tutto della superficie coperta di mq. 125,00 con una dipendenza adibita a locale pluriasi in piano scantinato collegata internamente da scala composta da due vani comunicanti e vano WC per una superficie coperta di mq. 80,00; area esterna adibita a giardino esclusivo della superficie di circa mq. 800,00=

In Catasto NCEU del Comune di Nettuno U(RM) è censito al Foglio n.5, particella n. 595, subalterno 501, categoria A/7, classe 2, vani 7, rendita catastale € 958,03 (l'appartamento Pt-S1) foglio n. 5 particella 595 subalterno 502, categoria C/6, classe 2, rendita catastale € 602,39; foglio n. 5 particella 595 subalterno 1, bene comune non censibile CORTE di mq. 800=

Confini: Via delle Amarene n. 4 (già Via del Mandarino n. 1), prop. Sivieri, prop. Caronti, prop. Becherelli, salvo altri.

L' unità Immobiliare non è libera ma è tenuta in uso dal coniuge secutato al 50% in regime di comunione legale dei beni e dalla sua famiglia.

Immobile completamente abusivo, occorre definire la pratica di sanatoria edilizia.

Prezzo a base d'Asta € 185.000,00 (€ Centoottantacinquemila/00).

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO:

QUOTA di 1/2 (un mezzo) INDIVISA del VILLINO UNIFAMILIARE

ubicato in Comune di Nettuno (RM) in Via delle Amarene n. 4, composto da un piano scantinato adibito a garage e ripostiglio della superficie coperta di mq. 120,00, un piano terra articolato in tre vani, cucina,due bagni, per una superficie coperta di mq. 125,00 e sottostante dipendenza pluriuso con WC in piano scantinato, della superficie coperta di mq. 80,00; giardino (corte) al piano terra di mq. 800,00. In Catasto NCEU è censito al Foglio n. 5, particella 595, sub. 501, cat. A/7. Cl. 2 vani 7, r.c. € 958,03; foglio n. 5 particella 595 sub. 502, cat. C/6 cl. 2 r.c. € 602,39= foglio n. 5 particella 595 sub. 1 corte (bene comune non censibile).

Confini: Via delle Amarene n. 4, prop. Sivieri, prop. Caronti, prop. Becherelli salvo altri..

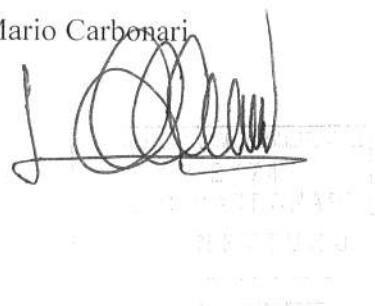
Il Villino è occupato dall'esecutato proprietario indiviso al 50% in regime di comunione legale dei beni e dalla sua famiglia che lo abitano stabilmente.

L'Immobile è completamente abusivo, occorre definire la sanatoria edilizia.

Prezzo a base d'Asta € 185.000,00 (€ Centoottantacinquemila/00).

Il C.T.U.

Geom. Mario Carbonari



Velletri 19 febbraio 2010

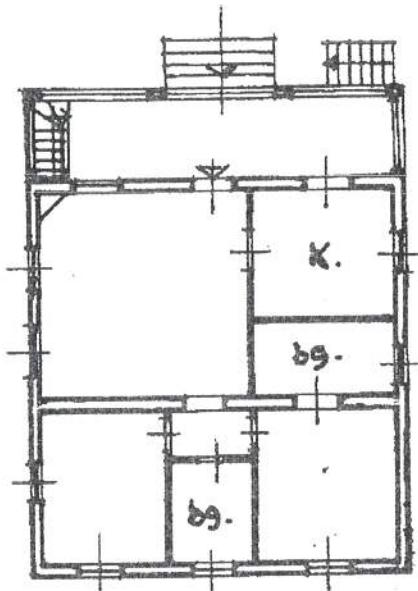


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

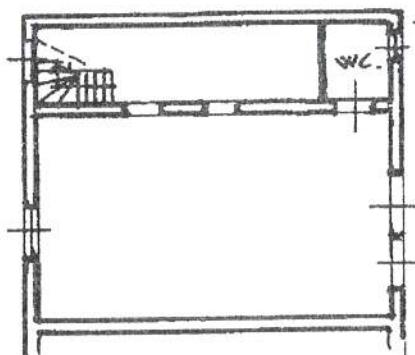
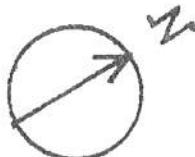
cheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno	
Via Delle Amarene	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Carbonari Mario
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 595	Geometri
Subalterno: 501	Prov. Roma
	N. 2274

- fronte su Via delle Amarene -



PIANO TERRA
Abitazione h:2,80



PIANO S1
Cantina h:2,40

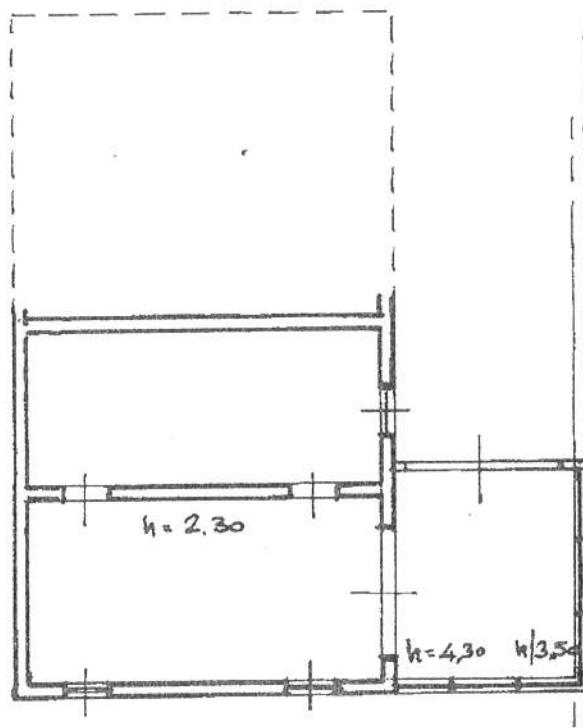
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

cheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno	
Via Delle Amarene	civ. 4
Identificativi Catastali:	
Sezione: Foglio: 5 Particella: 595 Subalterno: 502	Compilata da: Carbonari Mario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma
	N. 2274

PIANO S1

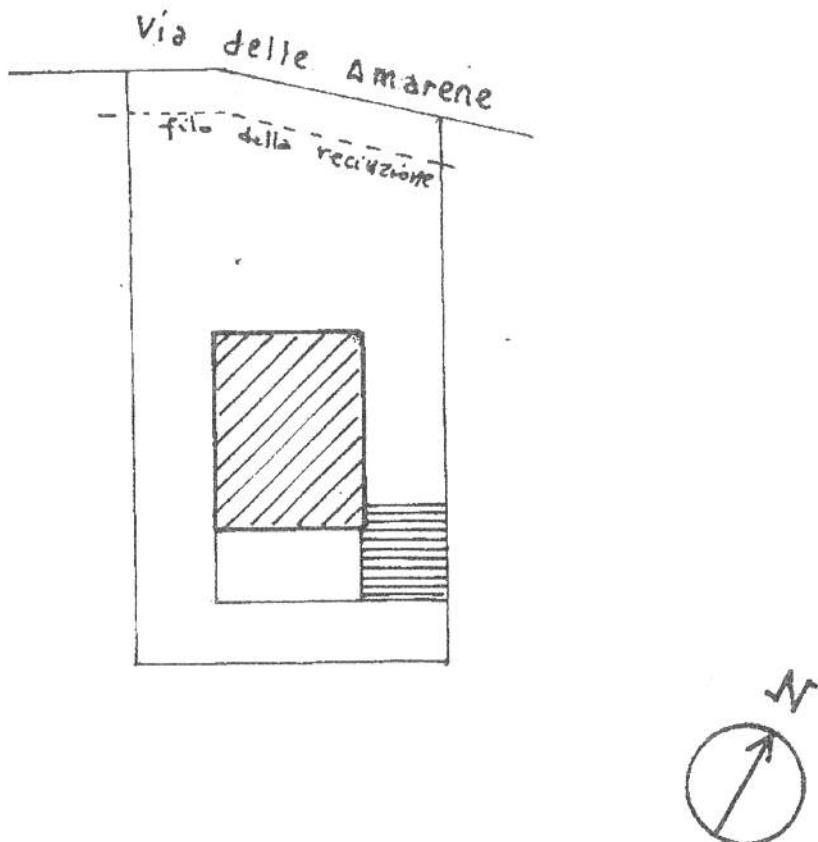
GARAGE
h. 2,30 - 3,50 - 4,30



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Cheda n. 2 Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. del Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno Via Delle Amarene		civ. 4
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 595 Subalterno: 501	Compilata da: Carbonari Mario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma	N. 2274



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 17:40:04
Visura n.: 719686 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di NETTUNO (Codice: F880)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA										
Unità immobiliare												
		DATI IDENTIFICATIVI										
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA	
1	Urbana	5	595	501	Cens.	Zona	A7	2	7 vani	Euro 958,03	VARIAZIONE del 22/02/2010 n . 18652 /1/2010 in atti dal 22/02/2010 (protocollo n . RM0210837) AMPLIAMENTO -RISTRUTTURAZIONE	
Indirizzo	VIA DELLE AMARENTE n. 4 piano: T-S1;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
INTESTATI		CODICE FISCALE										DIRITTI ONERI REALI
N.	DATI ANAGRAFICI										(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	
1	Affresco nuovo di LANUVIO n° 28/08/1921										(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	
2	MONDO PIAZZA nuova di FROSINONE n° 01/12/1956										(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 17.39.37
Visura n.: 719497 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta

Comune di NETTUNO (Codice: F880)
Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati
Foglio: 5 Particella: 595 Sub.: 502

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	5	595	502	Cens.	Zona	C/6	2	108 m ²	Euro 602,39	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2010 n. 17720 .1/2010 in atti dal 18/02/2010 (protocollo n. RM0202667)	VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo	VIA DELLE AMARENTE n. 4 piano: S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
Annotazioni												DIRITTI E ONERI REALI
INTESTATI	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE					
N.							MONCENSI SIMONE n. 17720/67*		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con			
1	MANCINI affittatrice nata a LANUVIO il 28/08/1951						MONNO PATRIZIA		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con			
2	MONNO Patrizia nata a FROSINONE il 07/12/1956						MANCINI ALFONSO		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni con			

Rilasciata da: Servizio Telematico

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 22/02/2010
Ora: 10:06:21
pag: 1 di 1

Catato Fabbricati	Comune di NETTUNO (Codice: M1DP)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: RM0210837	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Codice di Riscontro: 000AE8803	Unità a dest. speciale e particolare n.: 1	Unità in costituzione n.: 1
Operatore: PCCMRA	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		5	595	2							-
2	C		5	595	501	VIA DELLE AMARENTE n. 4, p. T-S1	U	A07	02	7	170	958,03

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 18/02/2010
Ora: 15:35:34
pag: 1 di 1

Catastro Fabbricati	Comune di NETTUNO (Codice: M1DP)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: RM0202667	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: 1
Codice di Riscontro: 0000G6X43	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: -
Operatore: BLFMSS	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: VARIAZIONE TOponomastICA	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	Dati di classamento proposti					
							ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	V		5	595	502	VIA DELLE AMARENTE n. 4, p. S1						-

Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: *Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.*



Panoramica esterna



Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: *Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in*

Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.



Panoramica esterna



Tribunale di VELLETRI
Esecuzione Immobiliare N. 360/08
Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA
Contro: *Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in
Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.*



Panoramica esterna



Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

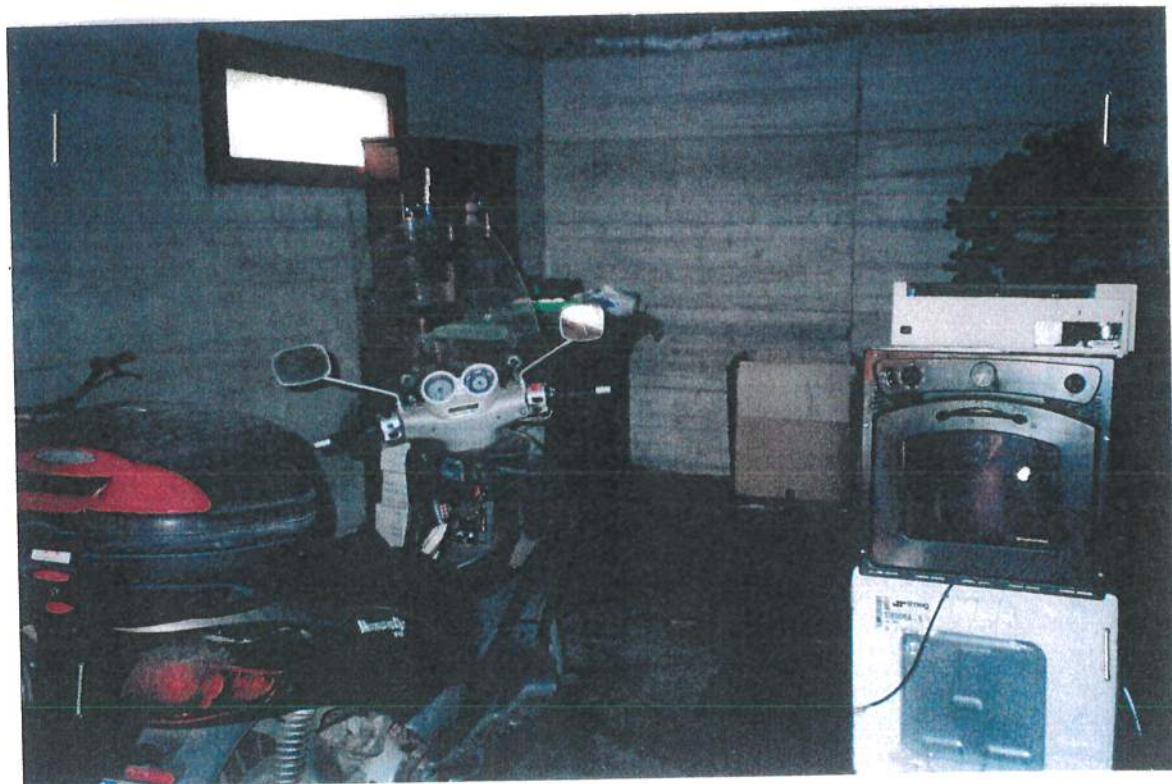
Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in

Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.



Interno del garage in piano S1



Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: *Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in*

Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.



Interno del ripostiglio in piano S1



Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in

Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.



Innerno del vano pluriuso in piano S1



Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in
Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.



Interno della veranda coperta al piano terra



Interno del soggiorno al piano terra

Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in
Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.



Interno della camera da letto al piano terra



Interno della camera da letto al piano terra

Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in

Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.



Interno del disimpegno al piano terra



Interno del bagno al piano terra

Tribunale di VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N. 360/08

Promossa da CENTRO LEASING BANCA SPA

Contro: *Quota di 1/2 di proprietà indivisa dell' immobile sito in Comune di Nettuno (RM) in*

Via delle Amarene n. 4, villino unifamiliare con area giardinata.



Interno del bagno al piano terra



COMUNE DI NETTUNO

PROVINCIA DI ROMA

PARTITA IVA 01133581007

CAP 00048

SERVIZI DEMOGRAFICI UFFICIO ANAGRAFE

CERTIFICATO DI RESIDENZA

DAL REGISTRO DELLA POPOLAZIONE DI QUESTO COMUNE, RISULTA CHE

~~MANCINI ALFONSO~~

~~NATO A LANUVIO (RM)~~

~~IL 28/08/1951~~

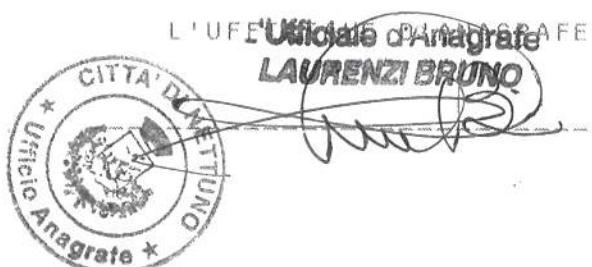
ATTO N. 61-1-A

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE DAL 19/04/1994

ABITANTE VIA DELLE AMARENE, 4

SI RILASCIA IL CERTIFICATO PER USO AMMINISTRATIVO

ADDI' 21/04/2009



N. 9346 DI REG.

DIR. SEGRET. 0,52



COMUNE DI NETTUNO

PROVINCIA DI ROMA

PARTITA IVA 01133581007

CAP 00048

SERVIZI DEMOGRAFICI UFFICIO ANAGRAFE

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

+-----+
! DI : MANCINI ALFONSO !
! VIA DELLE AMARENE, 4 !
+-----+

01 IS. MANCINI ALFONSO
NATO IL 28/08/1951 A LANUVIO (RM)
61-1-A

02 MONDO PATRIZIA
NATA IL 01/12/1956 A PROSINONE (FR)
160-1-A

03 MANCINI PAMELA
NATA IL 06/02/1978 A CIAMPINO (RM)
30-1-A

04 MANCINI VERONICA
NATA IL 24/11/1980 A MARINO (RM)
34-2-A

ADDI' 21/04/2009

SI RILASCIA PER USO AMMINISTRATIVO

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

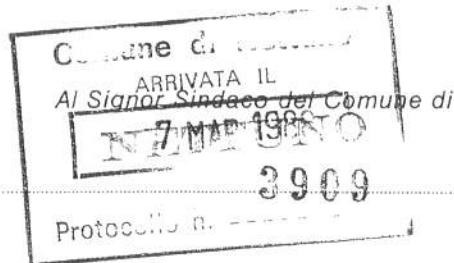
'Ufficiale d'Anagrafe
LAURENZI BRUNO



N. 9347 DI REG. DIR. SEGRET. 0,52

ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A	COMUNE
	PROVINCIA
	N. PROTOCOLLO 3909/1501



B	N. PROGRESSIVO	0146005600
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



RICHIEDENTE				
COGNOME O DENOMINAZIONE AMBROSI ADA				
NOME ADA				
NUMERO DI CODICE FISCALE MNR DAA 36 S 47 G 48 Q				
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla) RM		
NETTUNO				
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VIA DEL MANDARINO C.A.P. 090148				
NATURA GIURIDICA L				
Se il richiedente è persona fisica indicare:				
Sesso (M/F) F	giorno 21	DATA DI NASCITA mese 11 anno 1936	STATO CIVILE S	TITOLO DI STUDIO 3
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA PESCAROCCHIANO				PROVINCIA (sigla) RI
CONDIZIONE PROFESSIONALE 3			QUALIFICA <input type="checkbox"/>	ATTIVITÀ ECONOMICA <input type="checkbox"/>
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:				
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA <input type="checkbox"/>				

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI				DIMENSIONI	
Modelli allegati	Tipo	Numero	Dovute in complesso	Ammontare delle oblazioni	
				Già versate	1 ^a Rata
47/85-A	1	3969720		219000	16927
47/85-B					
47/85-C					
47/85-D					
TOTALE					
Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria					
Nello stesso comune 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>			In altro comune 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/>		

ORIGINALE PER IL COMUNE

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	3909 1501	
B	N. PROGRESSIVO	01460056000

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI		PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:		COGNOME O DENOMINAZIONE _____	
1 <input type="checkbox"/> si 2 <input checked="" type="checkbox"/> no		NOME _____	
MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)		RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE _____	
1 COMPRAVENDITA		PROVINCIA (sigla) _____	
— da privati <input type="checkbox"/>		FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____	
— da impresa di costruzioni <input type="checkbox"/>		C.A.P. _____	
— da altra impresa <input type="checkbox"/>		LOTTIZZAZIONE	
— da altri <input type="checkbox"/>		Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:	
2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE <input type="checkbox"/>		1 <input checked="" type="checkbox"/> no	
3 COSTRUITA IN PROPRIO <input type="checkbox"/>		2 <input type="checkbox"/> si con lottizzazione autorizzata e convenzionata	
		3 <input type="checkbox"/> si con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata	

Comune di Nettuno

APRILE 1986

7 MAR 1986

3909

PAT Signor Sindaco del Comune di

NETTUNO

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE AMBROSI

NOME ADA

NUMERO DI
CODICE FISCALE

ABR DGA 368476 438 Q

RESIDENZA
ANAGRAFICA COMUNE

PROVINCIA
(sigla)
RM

NETTUNO

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO

C.A.P.

VIA DEL MANDARINO

00068

NATURA GIURIDICA

1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M/F) F giorno 12 mese 11 anno 1936

STATO CIVILE ✓

TITOLO
DI STUDIO 3

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA

PESCAROCCIANO

PROVINCIA
(sigla)
RI

CONDIZIONE PROFESSIONALE

QUALIFICA

ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUÀ LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà

1

Locazione

3

Possesso ad altro titolo reale

2

Altro _____
(specificare)

4

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO
O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

PROPRIETARIO

(compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

1 si

2 no

NOME _____

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE

PROVINCIA
(sigla)

1 COMPRAVENDITA

LOTTIZZAZIONE

— da privati

1

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

— da impresa di costruzioni

2

1 no

— da altra impresa

3

2 si con lottizzazione autorizzata e convenzionata

— da altri

4

3 si con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE

5

3 COSTRUITA IN PROPRIO

6

NOTAIO

Via Dalmazio Birago, 8 - 00048 NETTUNO (RM)
Tel. 06 9881213 - Fax 06 98831011
e-mail: studio.pantas@tin.it

REPERTORIO N. 17656

RACCOLTA N. 8950



VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

000173

L'anno mille novecentonovantaquattro, oggi ventisei —

gennaio —

in Nettuno, nel mio studio:

Innanzi a me dottor Sandro Pantaleo, Notaio in Nettuno,
con studio in Via dell'Olmata n.9 iscritto nel Ruolo dei Di-
stretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

— Ambrosi Ada, nata a Pescorocchiano il giorno 7 novembre

[redacted], domiciliata in Nettuno via Lombardia [redacted] Parco Loricina
s.c., casalinga, codice fiscale MBR DAA 36S47 G498Q

— Mancini Alfonso, nato a Lanuvio il giorno 28 agosto 1951,
trasportatore, codice fiscale MNG LNS 51M28 0767Y e la moglie

— Monno Patrizia, nata a Frosinone il giorno 1 dicembre 1956,
coadiuvante artigiana, entrambi domiciliati in Nettuno, Via
delle Amarene n. 4, codice fiscale MNN PRZ 56T41 D810R

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, previa rinuncia d'accordo tra loro e con il mio con-
senso all'assistenza dei testimoni, con il presente atto sti-
pulano e convengono quanto segue:

Art. 1) La signora Ambrosi Ada vende ai signori Mancini

Alfonso e Monno Patrizia che dichiarano di acquistare in re-
gime di comunione legale, il seguente immobile sito in Comune

REGISTRATO AD ANZIO IL 11 FEB. 1994

AL N. 1144 SERIE A

ESATTEL 10: 300.000 lire, uniti in

IL DIRETTORE
Dr. M. Pantaleo

11 FEB 1994

1984 al n. 1318, vol.30 e trascritto presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 14 giugno 1984 al

n. 14285 di formalità e per successiva divisione a rogito

stesso notaio in data 19 maggio 1984, repertorio n. 4138, re-

gistrato in Anzio il 7 giugno 1984 al n. 1322, vol.30, tra-

scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Roma 2 in data 14 giugno 1984 al n. 14289 di formalità.

Garantisce inoltre la parte venditrice la libertà di quanto venduto da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale o ipotecario, o trascrizione pregiudizievole.

Art. 4) La vendita presente viene fatta ed accettata per il convenuto prezzo di lire duecentomilioni (L. 200.000.000) somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo.

Art. 5) La parte acquirente sarà immessa nel pieno possesso di quanto acquistato dalla data del 31 gennaio 1994 con i conseguenti diritti ed obblighi dalla stessa data.

Art. 6) La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore competente da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 7) Ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n.15 ed ai fini dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, previa ammonizione



000170

braio 1985, n.47.

000180

Si precisa al riguardo inoltre che nel caso in cui il versamento eseguito a titolo di obbligo a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria sopra citata fosse ritenuto insufficiente, la parte venditrice si obbliga ad integrarlo, secondo quanto verrà richiesto dal Comune di Nettuno e si obbliga altresì a provvedere a propria cura e spese a svolgere tutte le attività ed a produrre tutta la documentazione che dovesse essere richiesta dai competenti organi del citato Comune di Nettuno per il rilascio della concessione in sanatoria, compreso quindi il pagamento di tutti gli oneri, anche di urbanizzazione ulteriormente dovuti.

La parte venditrice ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n.15 ed ai fini dell'art. 3 comma 13 ter della legge 26 giugno 1990 n.165, previa ammonizione da me Notaio fatta sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che il reddito fondiario di quanto venduto con il presente atto — è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna —

Art. 3) Le parti contraenti dichiarano che fra di esse non esiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che sia considerato tale ai fini dell'imposta sulle succe-

000181

TRA scritto a ROMA 2

N. 28 GEN. 1994

R.G.V.

R.F.V.

N. 3066

N. 2105

Sette L. 45.000

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto
parte a macchina da persona di mia fiducia e parte a mano di
me Notaio e da me letto alle parti comparenti che da me in-
terpellate lo approvano, dispensandomi dalla lettura dell'al-
legato

Occupava pagine sette fin qui di tre fogli.

Credito di Asolo

Mazzocchi Repubblica

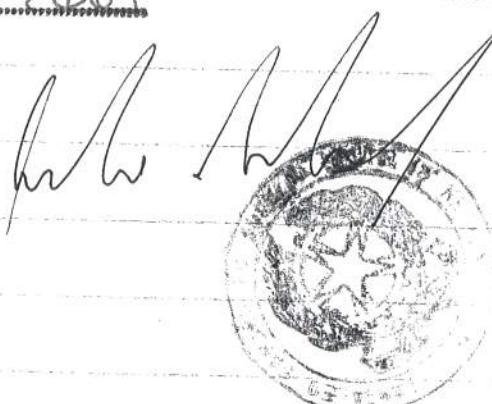
Mazzocchi Pellegrini



La presente copia, composta di n. TREDICI pagine è confor-

me all'originale; si rilascia per uso AMMINISTRATIVO.

Nettuno, li 2 APRILE 2009



NOTA SPESE E ONORARI	
CARTA BOLLATA	30.000
SCRITTURAZIONE	7.000
ONORARIO	420.000
T. ARCHIVIO	42.000
REPERTORIO	500
COPIA REG.	28.000
TOTALE	527.500

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO VIA AMARENTE, 1	C.A.P. 0019418	COMUNE NETTUNO	PROVINCIA (stato) L
---	--------------------------	--------------------------	-------------------------------

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa numero/i di mappa
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa numero/i di mappa
subalterno

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
- Zona B	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
- Zona C	3 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>
- Zona D	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
- Zona E	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
- Zona F	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 SI 2 NO

Se si, indicare il tipo di vincolo

<input type="checkbox"/>						
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato
- Porzione di fabbricato

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione
 - In difformità della licenza edilizia o concessione
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione
 - In difformità della licenza edilizia o concessione
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione
 - In difformità della licenza edilizia o concessione

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2
dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3

Anno di ultimazione: 19 **82**

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

1 SI 2 NO

parzialmente 3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (Intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza

Piani fuori terra + complesso il seminterrato	n 2
Piani entroterra	n 1
Volume totale (m ³) (visto per pieno)	mc 2450,00

— Superficie

- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq **83,12**
- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq **117,12**

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 SI 2 NO

RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI

N. di stanze	Abitazioni	A -- Secondo il numero delle stanze per abitazione					B -- Secondo classi di superficie utile in mq						
		3-1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 115 mq	da 116 a 130 mq	oltre 150 mq
1													

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso).

Lire/mq

36.00

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile

mq

89,10

3) Superficie non residenziale mq 117,16 × 0,6 =

mq

70,13

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3)

mq

160,12

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta

Lire/mq

.00

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)

6) Oblazione da versare

Lire

.00

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione

mq

150,10

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4)

mq

10,12

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1)

Lire/mq

24,00

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9)

Lire/mq

.00

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10)

Lire

2.600,00

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8)

Lire

369,12

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12)

Lire

3.969,12

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - Casi particolari (art. 38, co 6)

Lire

.00

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14)

Lire

3.969,12

16) Somma versata in data:

giorno mese anno
| | | | 1 | 9 | 8 |

- in unica soluzione

Lire

.00

- 1^a rata

Lire

249,00

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fini a 3 rate

fini a 8 rate

fini a 16 rate

Documentazione allegata

descrizione delle opere

Certificazione Catastale

dichiarazione stato lavori con foto-

Certificato Residenza

collaudo statico

Modello 7,40 - e Atto Notarile

Perizia Giurata

Documenti probatori - Ric

18 FEB 1986

Data

Firma del richiedente

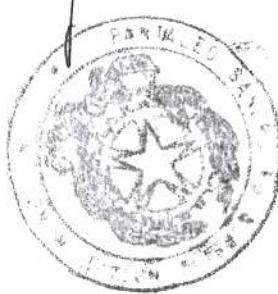
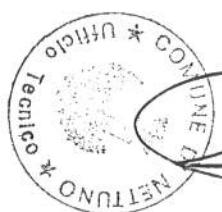


COMUNE DI NETTUNO
PROVINCIA DI ROMA

E' COPIA DEL MATERIALE ORIGINALE
AGLI ANNI
NETTUNO II 10 GEN. 1994



L'INGEGNERE CAPO
Pietro Luigi Simoncini



183 -

ANSWER: **UNPREDICTABLE**

B. M. J. M. A.

BICHIESTA N°

REPERTORIO N. 434

4346

RACCOLTA N. 2437

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno mille novecento ottantaquattro, il giorno 10 di marzo 1984

l'anno mille novecento ottantaquattro
presso Noggi 19 Maggio 1984

in Anzio, nel mio studio in viale Paolini n.7;

innanzi a me, dottoressa Giuseppa Grosso, notaio residente in Anzio, iscritto presso il Collegio Notarile

dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavec-

chia, non assistito dai testimoni cui hanno rinunzia-

to le parti costituende, di accordo tra loro e con il

mio consenso;

si sono costituiti:

1) MANGINTI PATRIZIA nata a Roma il 7 dicembre 1958,

casalinga, codice fiscale: MNG PRZ 58T47 H501E;

2) MULI RIERINO nato a Roma il 14 settembre 1941, con

mercante codice fiscale: TLL PRN 41P14 H501E

domiciliati a Roma.Via Prenestina Km.12,200;



verso il giorno 21/6/1969
delle parti e faccio da libella Coda
M. 7,67 l'uno si trova sotto il prezzo
1916 e Potevo chiedere più in alto, così
per 12/60 (137,87) lire circa di
tasse totale 16 Giugno 1969 a Lamezia
(Siciliano) con la bolla Mancini Patrizia / Tulli Pierino / Consiglio 111

Della identità personale delle parti costituite io

notaio sono certo.

I costituiti Mancini Patrizia e Tulli Pierino vendono e trasferiscono i diritti ad essi spettanti in ragione di 12/60 (dodici sessantesimi) a

Tulli Pierino (sempre a Lamezia) per 137,60
Vaccante M. 7,67 e cent. 11 (137,60), a Lamezia
l'uno e le cui tasse (137,60), che accettano
137,60 fra sessantesimi, ambrosi lieta, ed esatta
sul terreno in Nettuno, località Valle dello Sbirro,
distinto in catasto alla Partita n. 10337, foglio 5,
particelle: n. 6 (ex 6/a) di ha. 1.09.44 (un ettaro,
are nove, centiare quarantaquattro) con £. 229,82 e lire
98,50 di redditi; n. 520 (ex 7/c) di are 95,05 (no-
vantacinque are e cinque centiare) con £. 475,25 e lire
237,62 di redditi; per una superficie complessiva
catastale di mq. 20.449= ed effettiva di mq. 20.000=

circa, confinante con fosso, via comunale Pari
Cassuti, solo' atti

pervenuti, tali diritti, con atto da me notaio ricevuto
in data ventidue maggio mille novecento ottanta, rep.

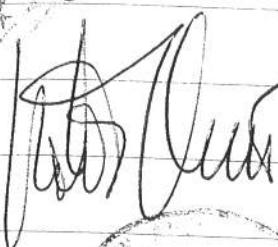
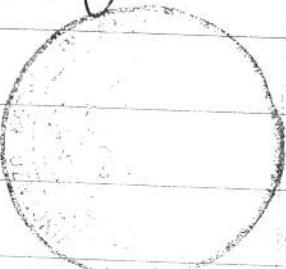
2202, registrato in Anzio il 10 giugno 1980 al n. 1084,
da Sivieri Marisa, Santina, Aureli Clelia.

Il prezzo è di lire 2900.000 (due milioni novem-
tessila)

già ricevuto dalla parte alienante che ne rilascia
quietanza di saldo alla parte acquirente, con dispen-
sa al Conservatore dei Registri Immobiliari dall'ac-
cendere ipoteche di ufficio.

La vendita segue con tutti i diritti, azioni e ragioni
inerenti, accessori, accessioni, dipendenze e pertinen-
ze; con le garanzie più late per la evizione e per
i vizi occulti; con il possesso oggi trasmesso alla
parte acquirente, una ai relativi oneri fiscali.

Le parti dichiarano che non sono tra loro parenti;
che non hanno fatto atti di modifica del loro regime
patrimoniale, ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.
151, art. 228; che mi hanno esonerato dalle relative
visure ipotecarie e catastali; che trattasi di terre-
no agricolo, non rientrante in un piano di lottizza-
zione autorizzato, non edificabile; che non vi sono di

Dichiarazione
Ottobre



ritti di prelazione vantati da confinanti, proprietari o terzi.

Le parti chiedono all'Ufficio del Registro le agevolazioni del quinquennio poiché il presente trasferimento avviene nei cinque anni da quello precedente, innanzi precisato.

Le spese del presente atto e le conseguenziali sono a carico della parte acquirente, per quanto le spettano.

La parte alienante mi consegna la dichiarazione per l'Invim, ai sensi di legge.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto alle parti costituite le quali, da me interpellate, ne hanno riconosciuto il contenuto conforme alla loro volontà, lo hanno approvato e firmato con me notaio. Il presente atto è stato scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto mia dettatura ed in parte di mia mano ed occupa un foglio per pagine tre e della presente righe diciannove.

*Riportato in esecuzione nella ferola 12/12/1977, si decreta inolte
nella corrispondenza appunto appunto
Riportato in esecuzione nella ferola 12/12/1977, si decreta inolte
nella corrispondenza appunto appunto*

*Questo punto le parti richiedono esigono
la seguente cancellazione, alla pagina*

Foglio N.
IL CONSERVATORE ELECATO

P

