

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mammucari Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

---

UDIENZA DEL 28-02-2017

---



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2016 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.800,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

---

In data 19/06/2016, il sottoscritto Arch. Mammucari Aldo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email info@studiomammucari.it, PEC a.mammucari@pec.archrm.it, Tel. 06 96 40 982, Fax 06 96 36 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ombrone, 29, piano S1, T

## DESCRIZIONE

---

---

Villino con annesso cortile esclusivo, composto da piano rialzato e piano seminterrato, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, sito in Località Tor San Lorenzo, Nuova California, in zona prettamente residenziale; ingresso carrabile e pedonale alla proprietà da Via Ombrone mediante viale privato.

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ombrone, 29, piano S1, T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento

Trascrizione del 20/04/2016 — Registro Generale 18273 Registro Particolare 12451

Tribunale di Velletri Repertorio 713/2016 del 03/02/2016;

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Maria Chiara Bartole depositato in atti;

- nonché dalla successiva relazione preliminare delegata al Notaio Maria Cristina Spicci depositata in atti;

si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 C.P.C., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina a nord con la part. 3640 sub. 9-10 graff. (immobile facente parte dell'intero fabbricato quadrifamiliare); ad est con la part. 3640 sub. 3-4 graff. (immobile facente parte dell'intero fabbricato quadrifamiliare) ed in parte (ingresso) con Via Ombrone; a sud con la part. 3633 e ad ovest con la part. 1016.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,25 mq	49,78 mq	1,00	49,78 mq	2,70 m	rialzato
Box	11,25 mq	12,38 mq	0,50	6,19 mq	2,70 m	rialzato
Cantina	53,80 mq	59,18 mq	0,50	29,59 mq	2,70 m	seminterrato
Intercapedine ripostiglio	12,65 mq	13,92 mq	0,20	2,78 mq	2,00 m	seminterrato
Cortile	210,00 mq	210,00 mq	0,18	37,80 mq	0,00 m	terra
Portico	8,20 mq	8,20 mq	0,35	2,87 mq	2,70 m	rialzato
Portico	8,20 mq	8,20 mq	0,35	2,87 mq	2,70 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile costituito da:

- piano rialzato composto da una parte abitabile (soggiorno/pranzo disimpegno, bagno e camera) di circa 45,25 mq; da una parte destinata catastalmente a garage (in uso a cucina) di 11,25 mq ed un portico a livello di 8,45 mq.

- piano seminterrato cantina (oggi adibito a 3 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio) di circa 53,80 mq, un locale deposito ricavato nell'intercapedine praticabile di circa 12,65 mq, oltre un portico incassato adiacente la scala esterna di circa 8,45 mq;

- cortile ad uso esclusivo di circa 210 mq di cui circa 25,70 mq coperti a portico e circa 40 mq coperti da tettoia, entrambi abusivi non regolarizzabili.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/2006 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3640, Sub. 12 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,52 Rendita € 551,32 Piano T-S1 Graffato 13
Dal 06/04/2006 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3640, Sub. 14 Categoria C6 Cl.9, Cons. 11 Rendita € 76,69 Piano T
Dal 26/07/2006 al 16/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3640, Sub. 12 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 551,32 Piano T-S1 Graffato 13
Dal 26/07/2006 al 25/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3640, Sub. 14 Categoria C6 Cl.9, Cons. 11 mq Rendita € 76,69 Piano T
Dal 16/12/2016 al 25/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 3640, Sub. 12 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 630,08 Piano T-S1 Graffato 13

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	3640	14		C6	9	11 mq		76,69	T	
	54	3640	12		A7	4	4		630,08	T-S1	13

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 10/10/2016, si accertava la non corrispondenza delle planimetrie catastali in atti dell'immobile con lo stato dei luoghi, oltre la mancanza del numero civico in toponomastica ed in particolare:



- al sub 12 graff. 13 (abitazione) si è verificato l'ampliamento del piano seminterrato utilizzando il vano intercapedine non praticabile, ed inoltre non vi era definito il numero civico;
- al sub 14 (garage) non era definito il numero civico.

Si rendevano pertanto necessarie le seguenti variazioni in procedura DOCFA:

- sub 12 graff. 13, denuncia e variazione planimetrica per ampliamento DOCFA N. RM0786028 del 16/12/2016, che ha cambiato i dati censuri dell'immobile in quanto è stato inserito un vano in S.N.R., oltre variazione di toponomastica inserendo il numero civico "29";
- sub 14, variazione di toponomastica DOCFA N. RM 0029807 del 24/01/2017 per inserimento del numero civico "29".

Si fa presente che allo stato dei luoghi il garage (sub. 14) è in uso a cucina, ma non si è potuto fondere catastalmente con l'abitazione (sub 12 graff. 13) in quanto non può essere regolarizzata urbanisticamente tale fusione, ovvero il garage non può essere trasformato un superficie residenziale.

Si rende noto inoltre che sono stati rilevati in loco anche un portico ed una tettoia, che però non sono stati accatastati in quanto strutture abusive non regolarizzabili.

## PRECISAZIONI

---

Si fa presente che nell'atto di compravendita con cui gli esecutati hanno acquistato l'immobile oggetto di pignoramento, vi è menzionato che "sono compresi nella seguente vendita i diritti spettanti all'unità immobiliare in oggetto sui beni comuni non censibili Fg 54 part. 3640 sub. 1 e 2" vedasi elaborato planimetrico allegato.

Inoltre al momento del sopralluogo il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava al sottoscritto che all'interno della sua proprietà vi è un pozzo artesiano comune alle quattro unità immobiliari della quadrifamiliare, ad uso di acqua domestica e irrigazione giardini. Con un serbatoio di accumulo acqua su strada per le restanti tre villette, mentre l'esecutato prende l'acqua direttamente dal pozzo.

C'è un accordo bonario riguardo la spesa di elettricità per l'utilizzo del pozzo, sostenuta dall'esecutato di circa 120 € annui, che divide con gli altri tre proprietari delle villette.

E' comunque presente la predisposizione per l'allaccio all'acqua comunale, anche se non ci si è mai allacciato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Buono

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Ardea Uff. Urbanistica - Edilizia Privata Area Usi Civici, risulta presentata istanza di liquidazione usi civici e pagati i rispettivi diritti di istruttoria, vedasi allegato, ma non è stata rilasciata alcuna attestazione da codesto ufficio.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### Strutture:

il fabbricato quadrifamiliare di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponature perimetrali e copertura a tetto inclinato rivestito in tegole.

Struttura in legno del portico non sanabile ancorata al fabbricato e struttura in legno della tettoia non sanabile poggiata sui muretti di confine del viale.

### Rivestimenti esterni del fabbricato e del cortile di proprietà:

l'intero fabbricato è intonacato con malta cementizia e tinteggiato nella scala dei gialli con alcune parti rivestite a cortina; i muretti del cortile sono intonacati con malta cementizia e tinteggiati in bianco con parti nel basamento in porfido, vi sono inoltre alcuni cancelletti e ringhiere di divisione interne in ferro, così come il cancello elettrico d'ingresso.

### Pavimentazioni interne ed esterne:

pavimentazione interne in piastrelle cm 35x35 in tutti i vani tranne il bagno al piano seminterrato cm 20x20.

pavimentazione esterna parte in piastrelle in gress (intorno al fabbricato) e parte a porfido.

### Rivestimento pareti:

le pareti sono rivestite con intonaco civile, tutti i vani sono tinteggiati; rivestimenti in maioliche cm 20x20 al bagno del piano seminterrato fino ad un'altezza di ml. 2,10, maioliche cm 35x20 al bagno del piano seminterrato; maioliche cm 10x10 in cucina.

### Infissi e porte:

portone d'ingresso in metallo con rivestimento in legno; porte interne in legno tipo tamburato; infissi alle finestre e porta-finestre in legno con doppio vetro e grate in ferro, eccezion fatta per la finestra della cucina con persiana in ferro.

Impianto elettrico, videocitofono e telefonico funzionante.

### Impianto Idrico:

completo nei bagni e nella cucina con adduzione di acqua da pozzo artesiano comune alle 4 villette del fabbricato quadrifamiliare, vedasi paragrafo "precisazioni". Apparecchi igienico-sanitari nei bagni completi, con doccia al piano seminterrato e vasca al piano rialzato.

Riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia a gas, situata nel cortile in vano dedicato, ed elementi riscaldanti in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

La villetta risulta occupata dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiaravano di essere sposati in comunione dei beni, ivi residenti e che hanno consentito l'espletarsi del sopralluogo.

Durante la redazione del verbale hanno voluto dichiarare che all'interno dell'immobile sono residenti e vi abitano anche le seguenti persone:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dipendente part time(500€ al mese) con tre figli minorenni;



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disoccupata con un figlio minorenne;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disoccupato.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato inoltre di essere invalido dal 2004 al 100%, mentre la moglie è affetta da pancreatite cronica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1981 al 05/12/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Carosi	22/10/1981	57902	20090
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/11/1981		23858
Dal 05/12/2003 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sammartano	05/12/2003	9744	2589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/12/2003		37608
Dal 26/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sammartano	26/07/2006	17737	8035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/07/2006		30812

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rende noto che i primi due atti risalenti al ventennio, ovvero quello del 22/10/1981 e quello del 05/12/2003, sono atti di compravendita di terreno; difatti la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* compra il terreno per edificarvi il fabbricato quadrifamiliare di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 28/07/2006  
Reg. part. 13504  
Quota: 464000,00  
Importo: € 232.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 20/04/2016  
Reg. gen. 18273 - Reg. part. 12451  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il villino in oggetto presenta delle difformità dal progetto legittimato, alcune possono essere sanate, mentre altre dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato concessionato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea risulta che il fabbricato quadrifamiliare costituito di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire N. 70 E2005 rilasciata il 09/05/2005 Prat. Edilizia N. 276/04; con allegati grafico, relazione tecnica ed inizio lavori del 07/07/2004;
- Denuncia di Inizio Attività in corso di esecuzione Prat. Edilizia N. DIA 97/06 prot. n. 14842 del 29/03/2006 in variante al suddetto Permesso di Costruire per modifiche spazi interne al villino 3 (oggetto di esecuzione) e diversa sagoma dell'intercapedine al piano interrato dei quattro villini.

La parte eseguita non ha fornito alcun libretto di caldaia aggiornato e manutenzione periodica, per cui non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Lo stato dei luoghi risulta avere le seguenti difformità col progetto concessionato:

- il piano seminterrato (denominato interrato sui grafici inerenti i titoli edilizi) è stato ampliato utilizzando il vano intercapedine non praticabile;



- al piano rialzato (denominato terra sui grafici inerenti i titoli edilizi) il vano garage (sub. 14) è attualmente in uso a cucina e non vi è la relativa rampa di accesso dal cortile; inoltre in loco è presente la parete di divisione con relativa porta tra il soggiorno/pranzo e la camera.

- sono stati rilevati nel cortile un portico di circa 25,70 mq ed una tettoia di circa 40 mq.

Delle suddette difformità alcune possono essere sanate ed alcune dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato di progetto, in particolare:

- l'ampliamento al piano seminterrato può essere regolarizzato in quanto viene costituito un vano in superficie non residenziale (cantina) ed anche la parete divisoria tra soggiorno/pranzo e camera al piano rialzato anch'essa può essere regolarizzata; entrambi possono essere legittimati con S.C.I.A. a sanatoria con una spesa di circa 3.500,00 € tra spese tecniche, diritti ed oneri concessori.

- al piano rialzato il garage non può essere trasformato in cucina, ovvero in superficie residenziale e quindi dovrà essere ripristinata la rampa di progetto con una spesa pari a circa 800,00 €;

- per quanto riguarda il portico e la tettoia nel cortile non sono entrambi regolarizzabili urbanisticamente in quanto non rispettano le distanze minime dai confini previste dal Regolamento Edilizio Comunale di Ardea, dovranno quindi essere smontati con una spesa pari a circa 5.000,00 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vi è solamente un accordo bonario riguardo la spesa di elettricità per l'utilizzo del pozzo artesiano, sostenuta dall'esecutato di circa 120 € annui, che divide con gli altri tre proprietari delle villette, vedasi paragrafo "precisazioni".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ombrone, 29, piano S1, T  
Villetta con annesso cortile esclusivo, composto da piano rialzato e piano seminterrato, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, sito in Località Tor San Lorenzo, Nuova California; ingresso carrabile e pedonale alla proprietà da Via Ombrone mediante viale privato.

Catasto Fabbricati

- Fg. 54, Part. 3640, Sub. 14, Categoria C6

- Fg. 54, Part. 3640, Sub. 12, Categoria A7, Graffato 13

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 145.068,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche intrinseche quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità, ovvero buoni; 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario: discreto in quanto si trova in zona prettamente residenziale a circa 5 minuti di auto dall'asse commerciale di Tor San Lorenzo; 3) dell'andamento dei prezzi di mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al



parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI; nel caso i valori ricavati dalle suddette indagini vanno da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 2.100,00 €/mq. Considerando le buone caratteristiche generali dell'immobile, ma tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo valutare come valore unitario 1.100,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Villetta Ardea (RM) - Via Ombrone, 29, piano S1, T	131,88 mq	1.100,00 €/mq	€ 145.068,00	100,00	€ 145.068,00
				Valore di stima:	€ 145.068,00

Valore di stima: € 145.068,00

Deprezzamento del 6,40 %

**Valore finale di stima: € 135.800,00**

Al valore di stima è stato applicato un deprezzamento di circa 6,40 % derivante dalla spesa, pari a circa 9.300,00 €, allo scopo di poter sanare alcune difformità ed il ripristino dello stato di progetto di altre opere non conformi (vedasi paragrafo regolarità edilizia).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 30/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mammucari Aldo



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1- Verbale d'incarico
- ✓ 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ A3- Titolo di proprietà attuale dell'immobile
- ✓ 4 - Estratto di mappa
- ✓ 5 - Elenco immobili ed elaborato planimetrico
- ✓ 6 - Visure storiche catastali
- ✓ 7 - Planimetria abitazione ante variazione
- ✓ 8 - Planimetria abitazione post variazione e registrazione docfa
- ✓ 9 - Planimetria garage
- ✓ 10 - Registrazione docfa variazione toponomastica garage
- ✓ 11 - Permesso di Costruire Relazione Tecnica Inizio Lavori e Grafico
- ✓ 12 - D.I.A. Grafico e Fine Lavori
- ✓ 13 - Usi civici
- ✓ 14- Grafico planimetrie dello stato attuale dell'immobile
- ✓ 15 - Documentazione fotografica
- ✓ 16 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Ombrone, 29, edificio unico, piano S1, T  
Villetta con annesso cortile esclusivo, composto da piano rialzato e piano seminterrato, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, sito in Località Tor San Lorenzo, Nuova California, in zona prettamente residenziale; ingresso carrabile e pedonale alla proprietà da Via Ombrone mediante viale privato.  
Catasto Fabbricati  
- Fg. 54, Part. 3640, Sub. 14, Categoria C6  
- Fg. 54, Part. 3640, Sub. 12, Categoria A7, Graffato 13  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il villino in oggetto presenta delle difformità dal progetto legittimato, alcune possono essere sanate, mentre altre dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato concessionato.

**Prezzo base d'asta: € 135.800,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.800,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Ombrone, 29, piano S1, T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3640, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 54, Part. 3640, Sub. 12, Categoria A7, Graffato 13	<b>Superficie</b>	131,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Villetta con annesso cortile esclusivo, composto da piano rialzato e piano seminterrato, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, sito in Località Tor San Lorenzo, Nuova California, in zona prettamente residenziale; ingresso carrabile e pedonale alla proprietà da Via Ombrone mediante viale privato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dagli esecutati residenti ed altri (vedasi relazione)		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 28/07/2006  
Reg. part. 13504  
Quota: 464000,00  
Importo: € 232.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 20/04/2016  
Reg. gen. 18273 - Reg. part. 12451  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura









Da: "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
 Oggetto: CONSEGNA: Invio relazione perizia di stima E.I.139-2016  
 Data: Lun, 30 Gennaio 2017 5:59 pm  
 A: a.mammucari@pec.archrm.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/01/2017 alle ore 17:59:35 (+0100) il messaggio  
 "Invio relazione perizia di stima E.I.139-2016" proveniente da

" a.mammucari@pec.archrm.it",

ed indirizzato a " stefanopeconi@ordineavvocatiroma.org",  
 è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di  
 conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec282.20170130175912.24560.06.1.15@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message

"Invio relazione perizia di stima E.I.139-2016" sent by " a.mammucari@pec.archrm.it",  
 on 30/01/2017 at 17:59:35 (+0100) and addressed to  
 " stefanopeconi@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as  
 certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec282.20170130175912.24560.06.1.15@pec.aruba.it

**Attachments:**

<b>untitled-1.1.2</b>	
Size:	2 k
Type:	text/html
<b>Invio relazione perizia di stima E.I.139-2016</b>	
Size:	28 M
Type:	message/rfc822
Da:	a.mammucari@pec.archrm.it
<b>dati-cert.xml</b>	
Size:	1 k
Type:	application/xml
<b>smime.p7s</b>	
Size:	3.5 k
Type:	application/pkcs7-signature
Info:	S/MIME Cryptographic Signature

Firmato Da: MAMMUCARI ALDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5038cf18bdceff5d4a97ec0535266af8e



N. Raccomandata

15070831773-7



# Posteitaliane

EP1815/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (ex 6129E) - SL | 1 | Ed. 09

## Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO		N° CIV.		
	VIA / PIAZZA		RM		
	C.A.P.	COMUNE	PROV.		
00040		ARDEA			
MITTENTE	MITTENTE		N° CIV.		
	VIA / PIAZZA		3		
	C.A.P.	COMUNE	PROV.		
00049		VELLETRI			
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.		
Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)		

Sig.  
Sig.

presso il Tribunale di Velletri al n. 139/2016  
IO SPA  
Avv. Stefano Peconi)

Fraz. 55595      Sez. 02      Operaz. 409  
 Causale: R      30/01/2017 17:38  
 Peso gr.: 34      Tariffa € 7.40      Affr. € 7.40  
 Serv. Agg.: AR  
 Bollo (accettazione manuale)      TASSE

azione di stima e relativi allegati inerenti la

procedura in oggetto.

Colgo l'occasione per inviare distinti saluti.

Velletri 30/01/2017

Arch. Aldo Mammucari



Arch. ALDO MAMMUCARI  
V.lo Giorgi, 3 00049 Velletri (RM)  
Tel. 06.9640982 – 3392575153  
mail: info@studiomammucari.it

Raccomandata A.R.

Sig.  
Sig.ra

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta presso il Tribunale di Velletri al n. 139/2016**  
PROCEDENTE:

ESECUTATI:

Adempimenti art. 569 del c.p.c.

Prossima Udiienza del 28/02/2017

In allegato alla presente si rimette copia della relazione di stima e relativi allegati inerenti la  
procedura in oggetto.

Colgo l'occasione per inviare distinti saluti.

Velletri 30/01/2017

Arch. Aldo Mammucari







14842

AL COMUNE DI ARDEA  
SPORTELLO UNICO DELL' EDILIZIA  
Via Laurentina, Km 38,00  
00040 - Ardea

OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN CORSO DI ESECUZIONE ai sensi ex art 22 e 23 del D.P.R. 6  
Giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni.

Richiedente:

Ubicazione:

Ardea

Il sottoscritto  
residente in \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore unico della Società \_\_\_\_\_  
Sede legale in \_\_\_\_\_ proprietaria del terreno sito in Ardea  
località "Nuova California" Via Ombrone snc, distinto al N.C.E.U. al foglio 54, particella 1018, lotto 618 sul  
quale è in corso di costruzione un villino quadrifamiliare ; ai sensi ex art 22 e 23 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380  
e successive modificazioni, denuncia l'inizio attività in corso di esecuzione dei lavori edili da eseguire sull' immobile  
di sua proprietà consistenti in:

- costruzione di tramezzi interni per una diversa distribuzione degli spazi interni (villino n° 3)
- diversa sagoma dell' intercapedine posta al piano interrato (villini n° 1-2-3-4)

Il sottoscritto dichiara sotto la propria personale responsabilità:

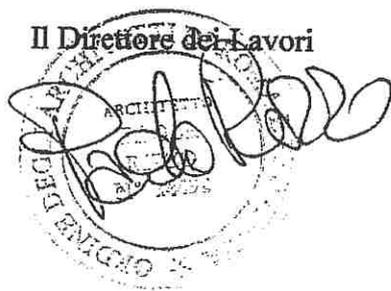
- che i lavori sono in corso di esecuzione
- che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale
- zona di P.R.G.: "B6" completamento
- che l'immobile è in corso di costruzione con regolare permesso di costruire n° 70 E 2005 rilasciato dal Comune di Ardea in data 09/05/2005
- che l'immobile non è soggetto di cui Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42
- che le opere da eseguire sono quelle descritte nell'allegata relazione tecnica asseverata a firma dell' Arch. Paola Rizzo iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 14492 e verranno eseguite come da progetto allegato
- che nomina direttore dei lavori l'Arch. Paola Rizzo iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 14492
- che i lavori verranno eseguiti dalla Ditta MA.GI Costruzioni di Mariani Gianni con sede in Velletri in Via Ettore Moresi, n° 1 P. I.V.A 08135611005 ditta già titolare del contratto di appalto
- Che i materiali di risulta verranno smaltiti nel rispetto della normativa vigente e che verrà tempestivamente denunciata la presenza di materiali contenenti amianto

Il sottoscritto provvederà a presentare comunicazione di fine lavori con allegato certificato di collaudo a firma di progettista abilitato in cui verrà attestata la conformità delle opere eseguite al progetto presentato ed inoltre ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguentemente le opere realizzate

Ardea marzo 2006



Il Progettista



Il Direttore dei Lavori

La Proprietà

Allegati:

- n° 2 copie di progetto
- n° 1 copia di relazione tecnica asseverata
- n° 1 dichiarazione impresa esecutrice (DURC)

Prot. 2272  
del 03/04/06

RIP

Foffia Rossi  
30/3/06  
pe

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA  
Ai sensi ex art. 22 (comma 1 o 2) e 23 del  
D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni

La sottoscritta Arch. Paola Rizzo con studio in Roma Via Fulvio Maroi n° 5 iscritta all' Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 14492 e recapito telefonico \_\_\_\_\_ dige la seguente relazione ai sensi ex art. 22 (comma 1 o 2) e 23 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni per incarico del Sig. l

proprietaria del terreno

sito in Ardea località "Nuova California" Via Ombrone snc distinto al N.C.E.U. al foglio 54 particelle 1018, lotto 618 sul quale è in corso di costruzione un villino quadrifamiliare.

A tal fine consapevole delle responsabilità penali e civili che si assume dichiara:

- che l'immobile è in corso di costruzione con regolare permesso di costruire n° 70 E 2005 rilasciato dal Comune di Ardea in data 09/05/2005
- che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale
- zona di P.R.G.: "B6" completamento
- che l'immobile non è soggetto di cui al Decreto legislativo 22/01/2004 n°42
- che in tale immobile si intendono eseguire le sotto elencate opere:
  - formazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni (villino n° 3)
  - diversa sagoma dell'intercapedine posta al piano interrato (villini n° 1-2-3-4)

Assevera che tali opere :

- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati od adottati
- non sono in contrasto con il regolamento edilizio vigente
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile
- rispettano le norme di sicurezza vigenti
- rispettano le norme igienico sanitarie vigenti
- rispettano le norme riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche
- rispettano le norme del codice stradale vigenti
- sono esclusivamente interne all'immobile e pertanto non comportano modifiche alla sagoma dello stesso
- non comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari
- non modificano la destinazione d'uso dell'immobile
- che le opere in C.A. verranno eseguite nel rispetto della normativa vigente
- che i materiali di risulta verranno smaltiti nel rispetto della normativa vigente e che verrà tempestivamente denunciata la presenza di materiali contenenti amianto
- le opere in corso di esecuzione sono:
  - formazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi interni come da planimetria allegata
  - diversa sagoma dell'intercapedine posta al piano interrato

Il tutto è evidenziato nell'elaborato grafico allegato che forma parte integrante della presente relazione:

Roma marzo 2006  
CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 34494005  
di Euro 75,00

IMPORTO IN LETTERE settantacinque/00  
INTESTATO A COMUNE DI ARDEA

CAUSALE  
Diritti di segreteria ed  
istruttoria per presentazione  
DIA

55/121 17 29-03-06 R1  
0040 €\*75,00\*  
VCY 0671 €\*1,00\*  
C/C 34494005

RICEVUTO  
29 MAR. 2006  
COMUNE DI ARDEA



ESEGUITO D

VIA - P

C



Mod. 13 Comunicazione nominativo responsabile del procedimento

Comune di Ardea  
Provincia di Roma

PRATICA EDILIZIA N. DIA 97/06  
Prot. n. 14842 del 29/3/06

(VARIANTE P.E. 276/04)

Egr... Sig.../Spett.le(1) \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_ 5

e. p. c. Egr.(2) \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_ 5

**OGGETTO: Comunicazione nominativo responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 20, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs. n. 201/2002**

Vista la domanda di ~~permesso di costruire~~ <sup>DIA</sup> presentata in data 29/3/06 con n. 14842 di prot. gen. Del Comune, in merito all'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrante nella tipologia:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizia fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in maniere permanente di suolo inedificato;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aereo ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato; consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: .....

MODIFICA DI SPAZI INTERNI E SAGOMA INTERCAPEDINE

da eseguirsi nell'edificio ubicato in via OMBROSE n. ...., identificato catastalmente al Foglio 54 de... mappal... n. 1018 sub ....., con la presente, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 4-5-7 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., si comunica che il Responsabile del Procedimento cui chiedere informazioni in merito a quanto presentato è: ACOM. POSSI ed i giorni e orari di ricevimento al pubblico sono i seguenti: Martedì ore 9-13 / 15.30-17.30 Venerdì ore 9-13.

Distinti saluti.

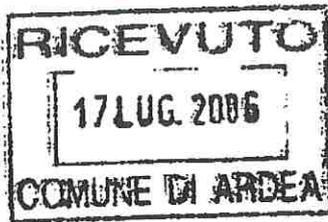
Data, 5/4/06

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- (1) Richiedente il permesso di costruire  
(2) Progettista



PROT. URB. N. 5023 DEL 18/07/06



Al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ardea Via Laurentina, Km 31.500 00040 Ardea (RM)

31738

OGGETTO: Comunicazione di fine lavori

Il sottoscritto

in sede in Anzio (RM) in Via Ardeatina Km 38.00

COMUNICA

Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n° 380/2001 i in qualità di titolare del:

- Permesso di Costruire n° 70 E 2005 rilasciato in data 09/05/2005 dal Comune di Ardea
- DIA protocollata in data 30/03/2006

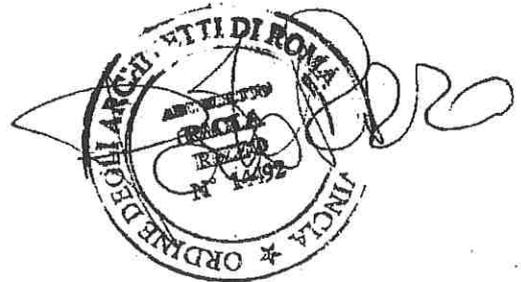
In riferimento ai lavori di realizzazione di un edificio quadrifamiliare ad uso residenziale sito in località "Nuova California" Via Ombrone snc , che in data 14/07/2006 sono stati ultimati i lavori previsti negli atti abilitativi citati:

DICHIARA

- Sotto la propria responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività
- di aver provveduto al pagamento dell'intero contributo di costruzione dovuto
- con la firma della presente i soggetti interessati autorizzano il Comune di Ardea a raccogliere e trattare, per fini strettamente connessi a compiti istituzionali, i propri dati personali, limitatamente a quanto necessario, per rispondere alla richiesta di intervento che li riguarda, in osservanza della legge 675/96 e s.m.i. sulla tutela dei dati personali

Il Direttore dei Lavori

Paola Rizzo codice fiscale RZZPLA67H50H501K CON STUDIO IN Roma in Via Fulvio Maroi, 5 Numero di Iscrizione albo professionale n° 14492 dell'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con qualifica di Architetto.



L' Impresa Esecutrice

ARDEA

**IA. GI. COSTRUZIONI**  
**DI MARIANI GIANNI**  
Via E. Mattei, 1 - Tel/Fax 06 2927200  
00049 VELLETRI (RM)  
Partita IVA 06155110041

Ardea 14/07/2006

**Dichiarazione**  
**MAMMUCARI ALDO**  
P. IVA 07121001



# COMUNE DI ARDEA

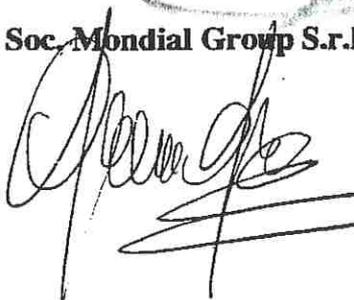
PROVINCIA DI ROMA

**OGGETTO:** Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi D.P.R. 380/0  
immobile in corso di realizzazione sito in Ardea  
località "Nuova California" Via Ombrone snc  
Permesso di Costruire n° 70 E 2005 del 09.05.05

**DATI CATASTALI:** Località "Nuova California"  
Foglio 54, particella 1018, lotto n° 618

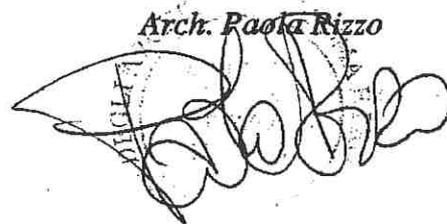
**IL PROPRIETARIO:**

Soc. Mondial Group S.r.l.



**IL TECNICO**

Arch. Paola Rizzo

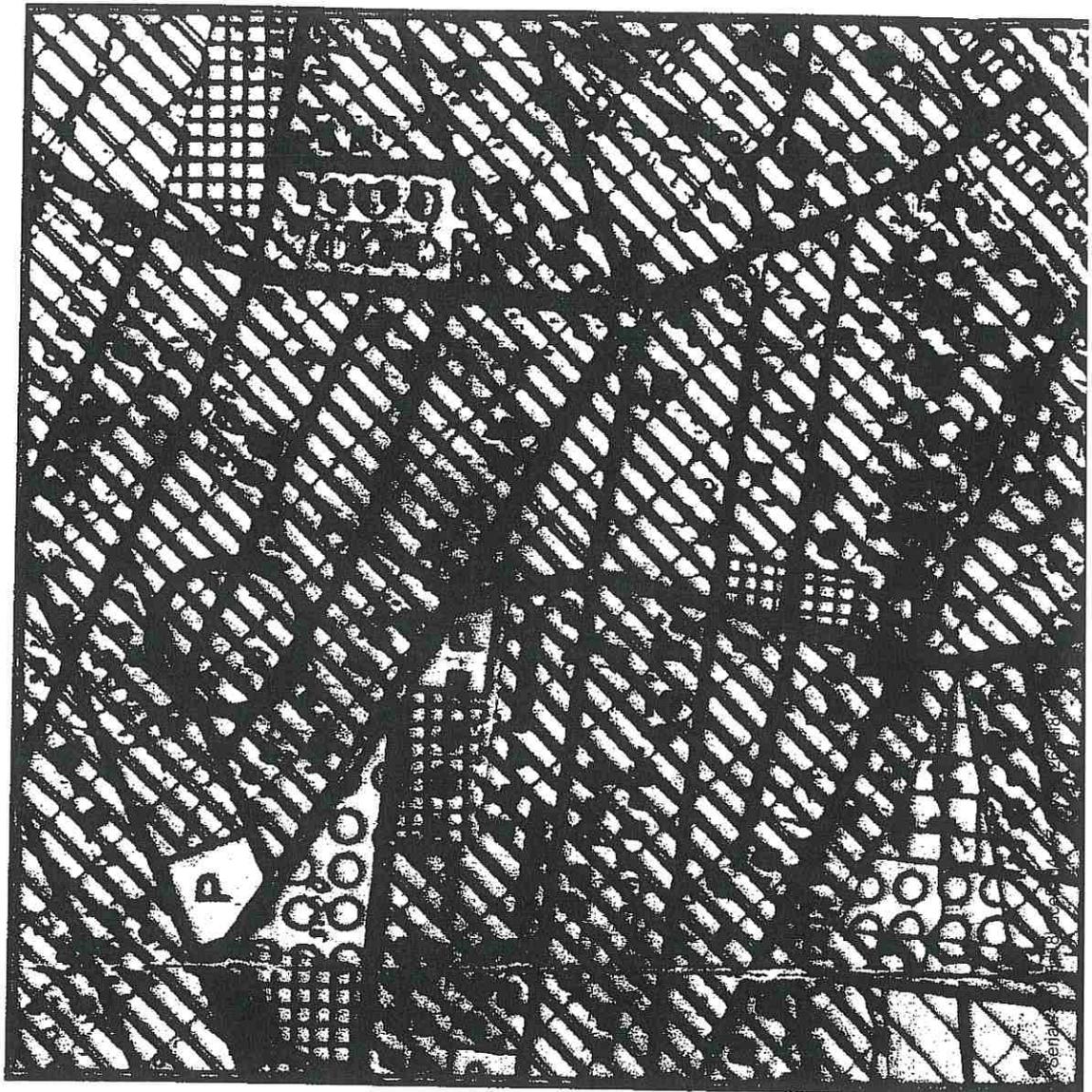


**TAVOLA UNICA**

**Elaborati:** INQUADRAMENTO TERRITORIALE , PLANIMETRIE,  
SEZIONI, PROSPETTI, ANTE E POST OPERAM sc. 1:100

Ardea, Marzo 2006

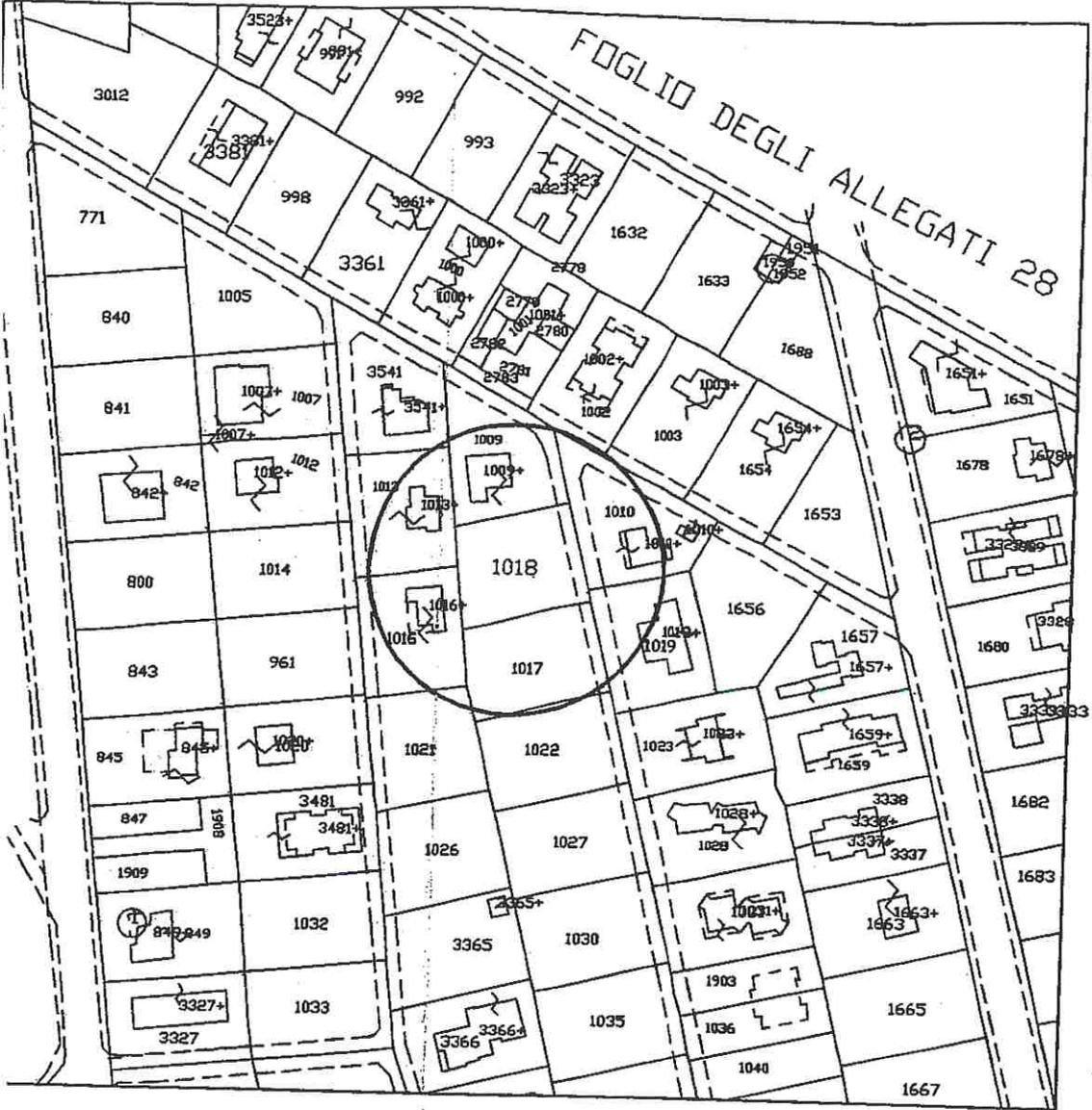




STRALCIO P.R.G.

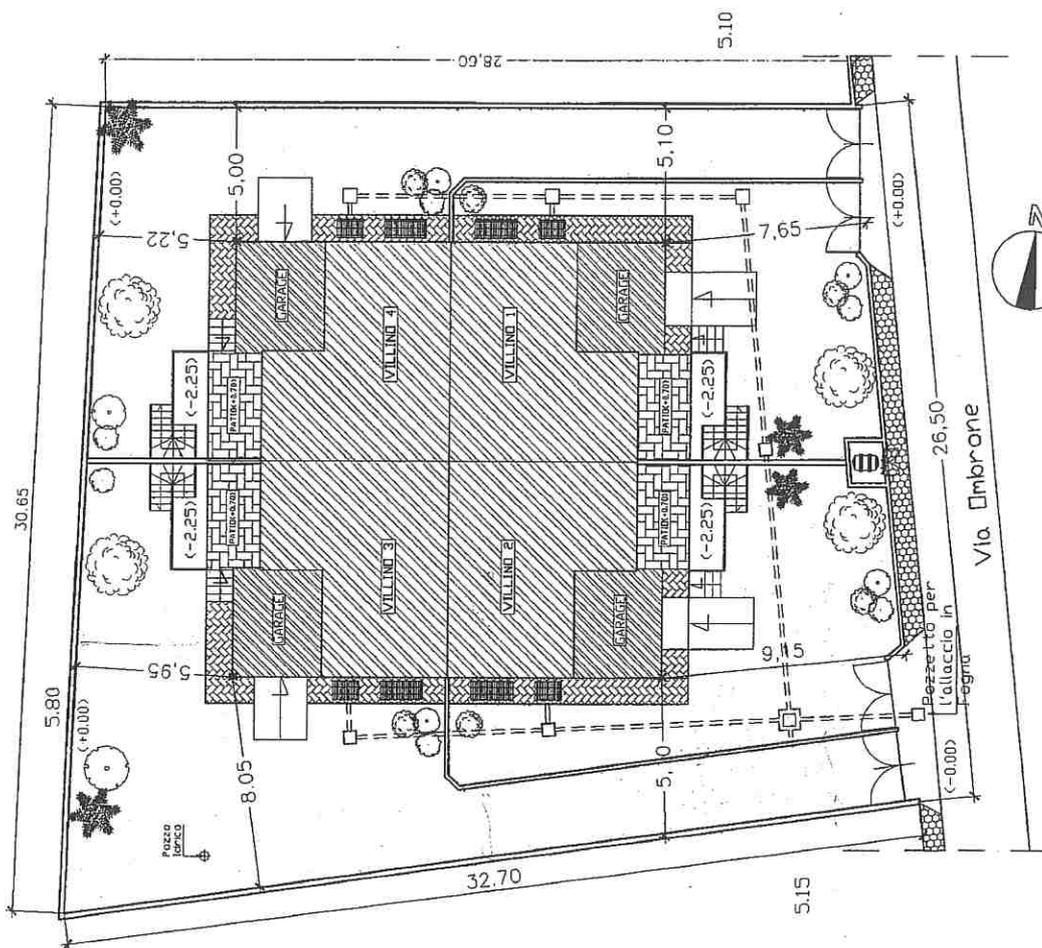
Rapp. 1:5000



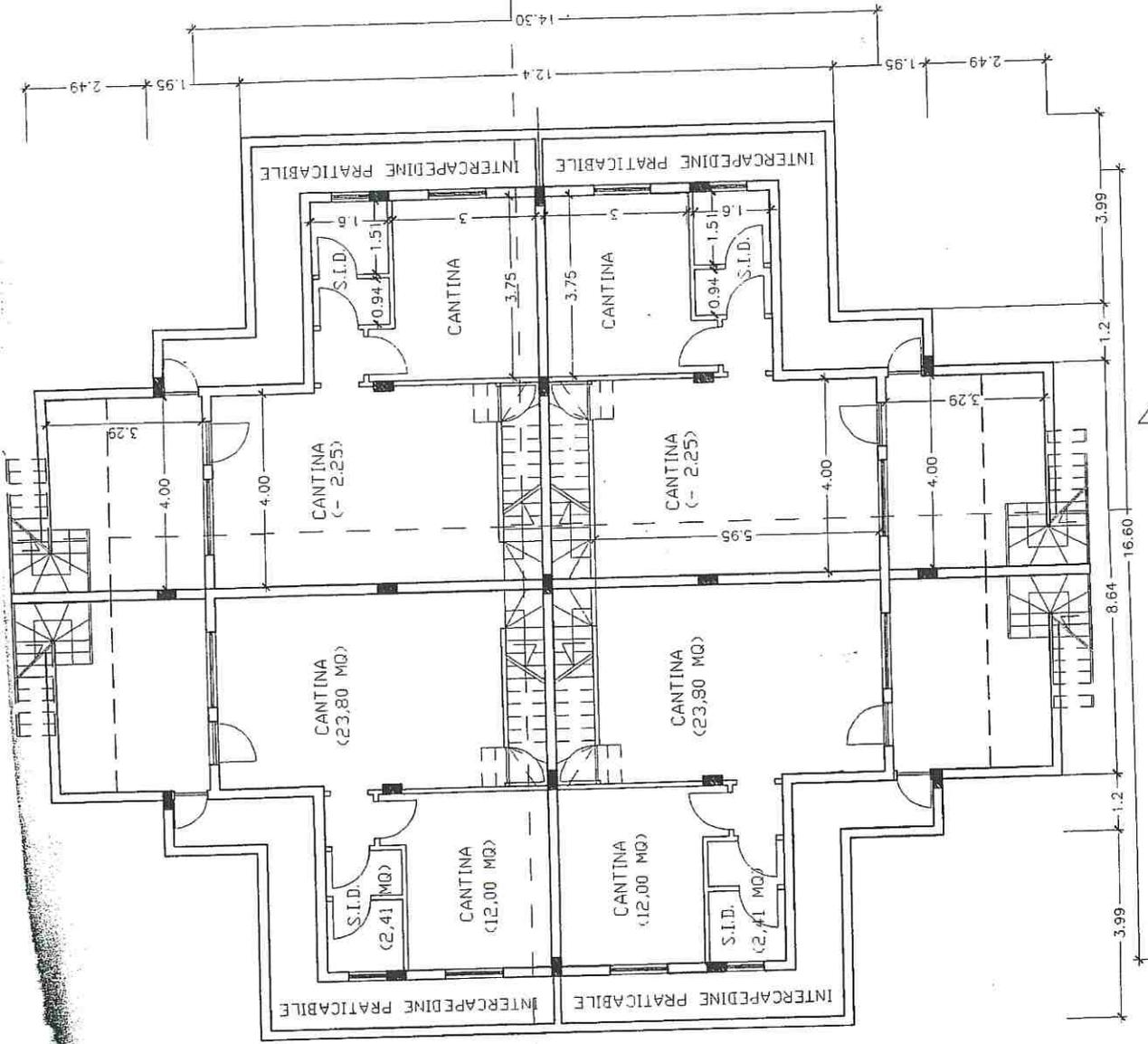


TRALCIO CATASTALE  
 Rapp. 1:2000

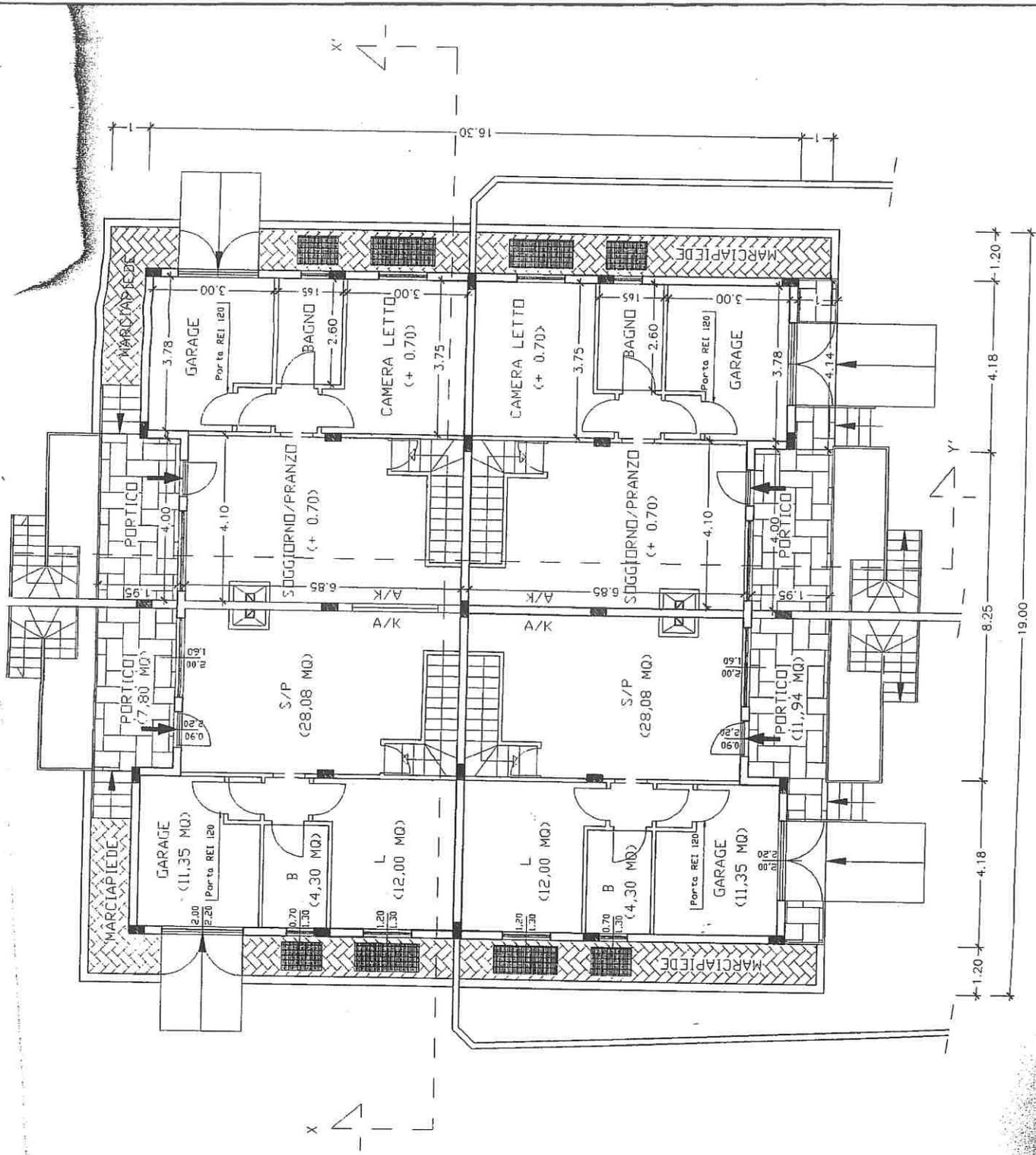




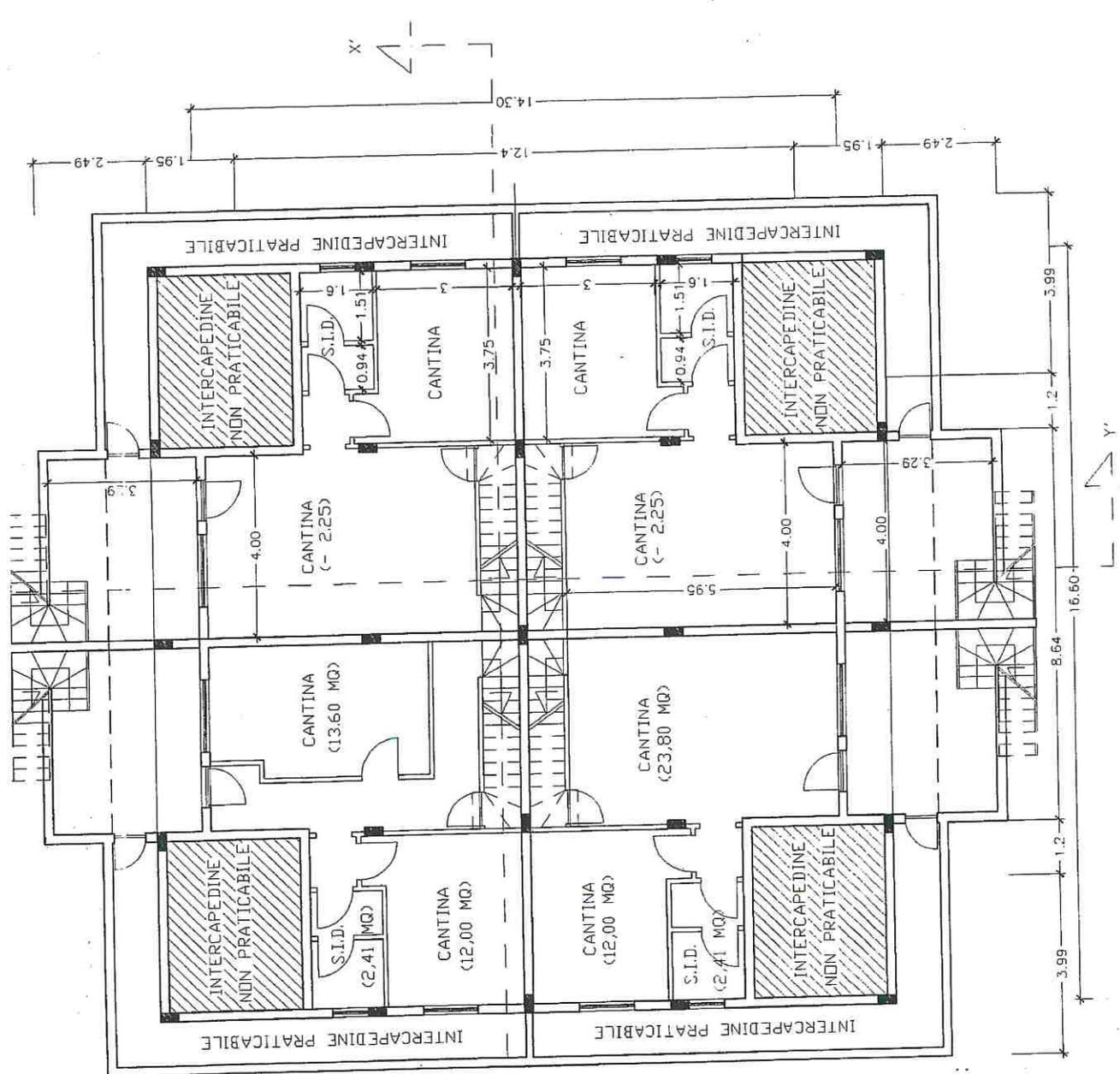
PLANIMETRIA GENERALE POST-OPERAM CON INDICAZIONE DEL VERDE E SCHEMA CON SMALTIMENTO LIQUAMI



PIANTA PIANO INTERRATO ANTE OPERAM SC. 1:100

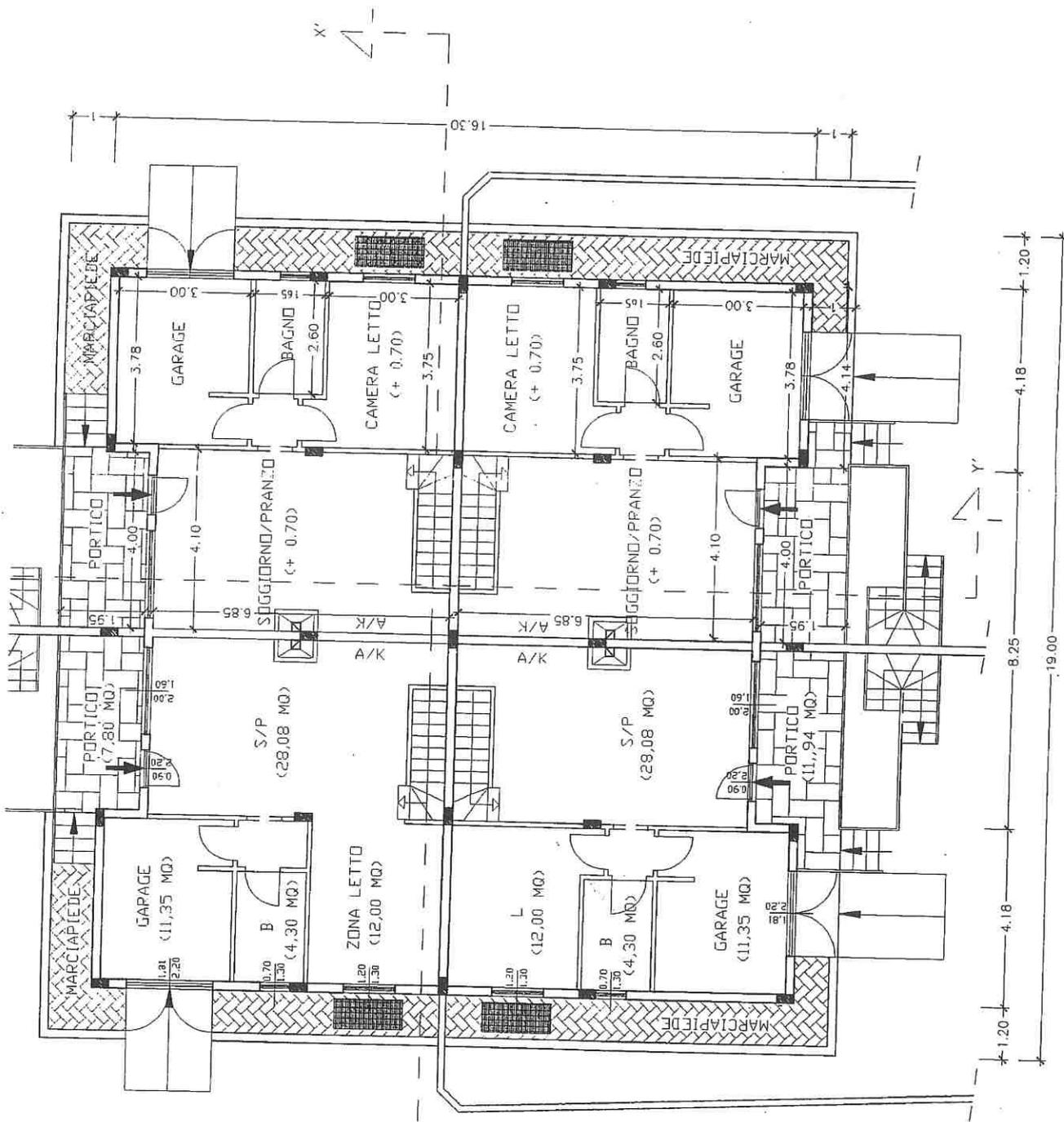


PIANTA PIAND TERRA ANTE OPERAM SC. 1:100



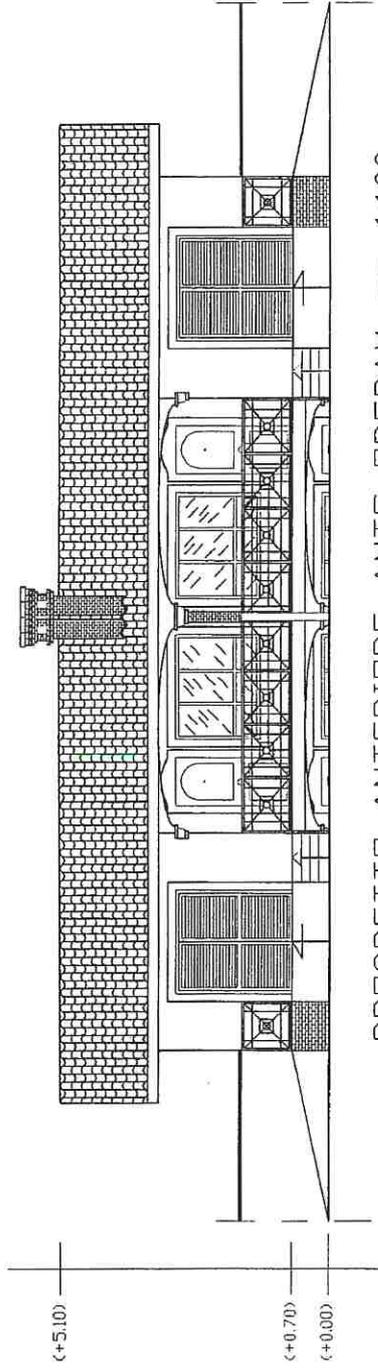
PIANTA PIANO INTERRATO POST OPERAM SC. 1:100



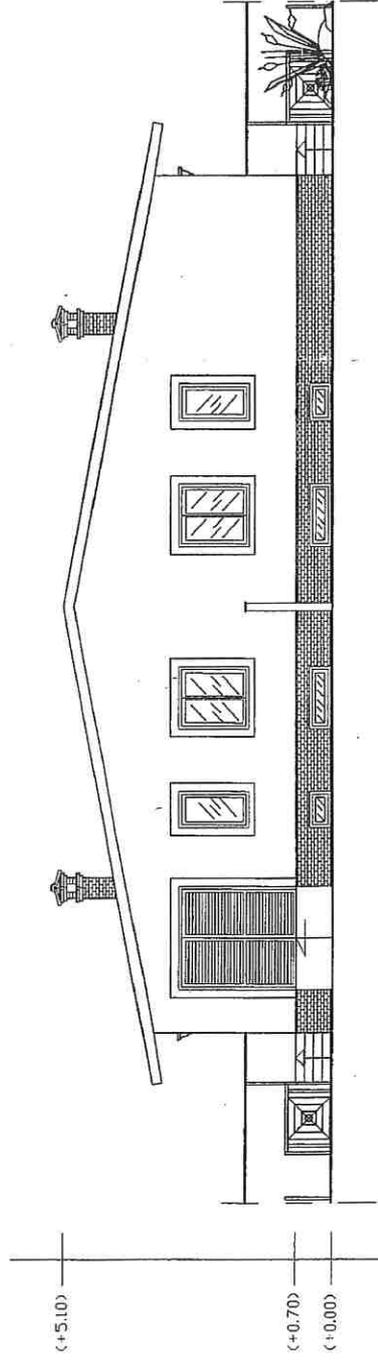


PIANTA PIANO TERRA POST OPERAM SC. 1:100

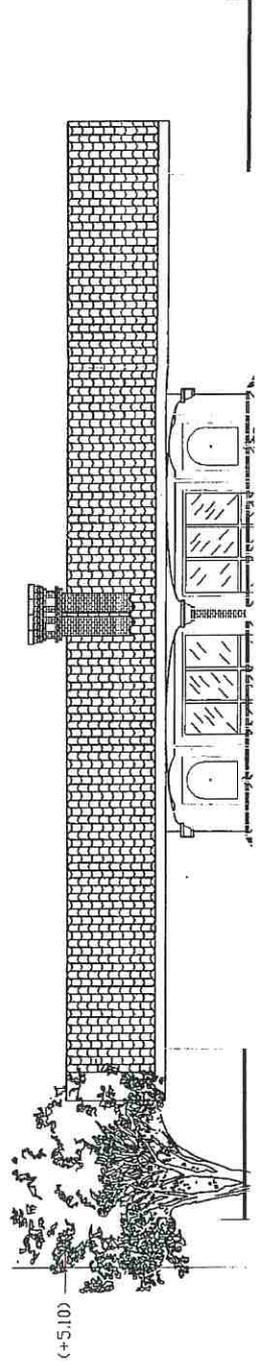
PIANTA PIANO INTERRATO ANTE OPERAM SC. 1:100

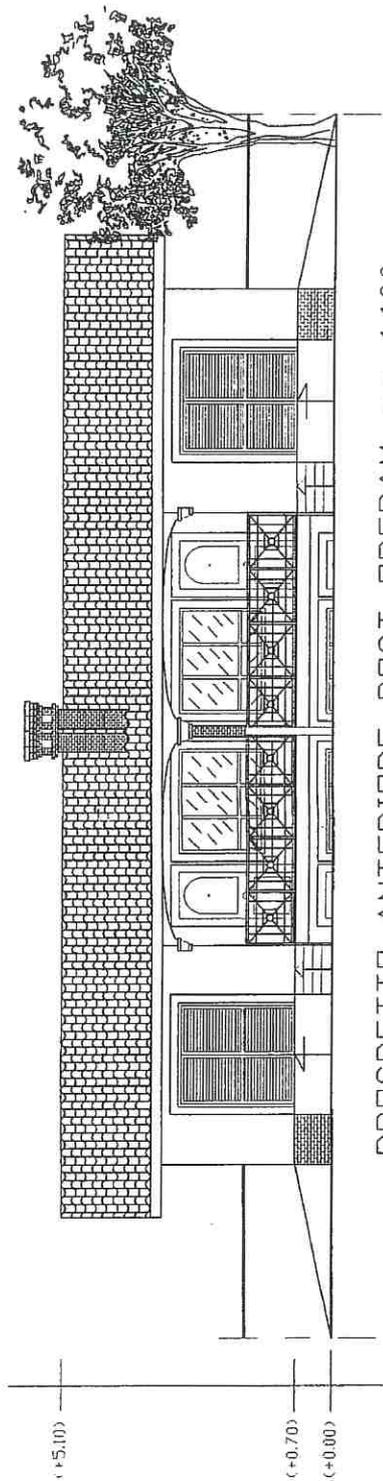


PROSPETTO ANTERIORE ANTE OPERAM SC. 1:100

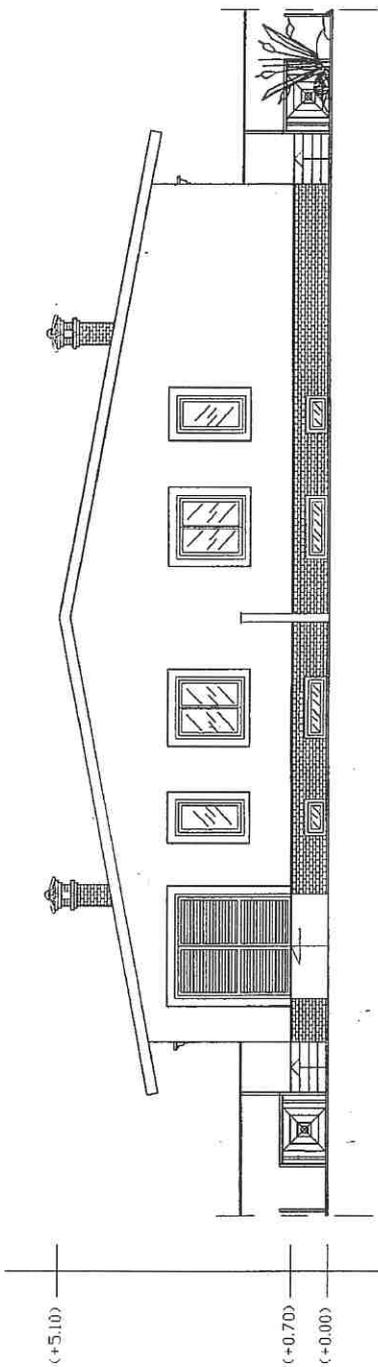


PROSPETTO LATERALE ANTE OPERAM SC. 1:100

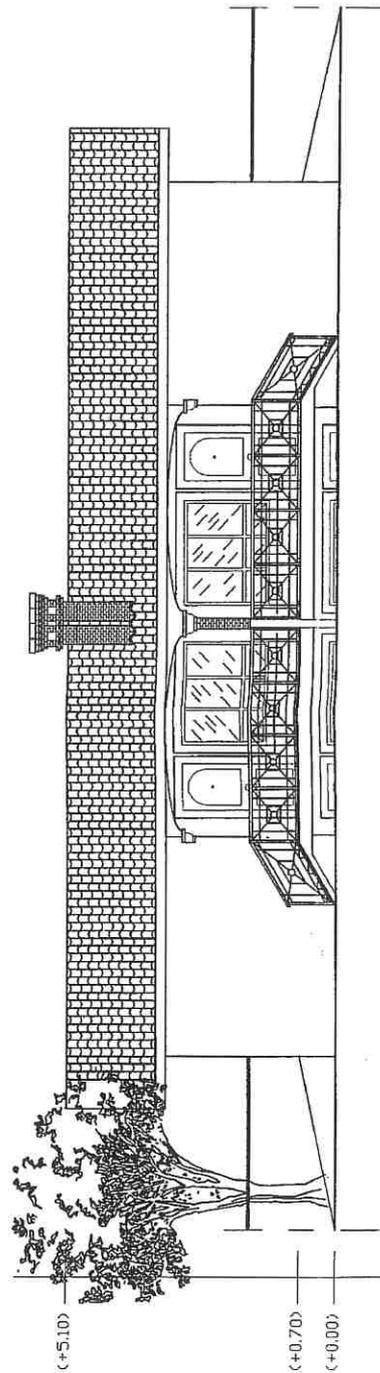




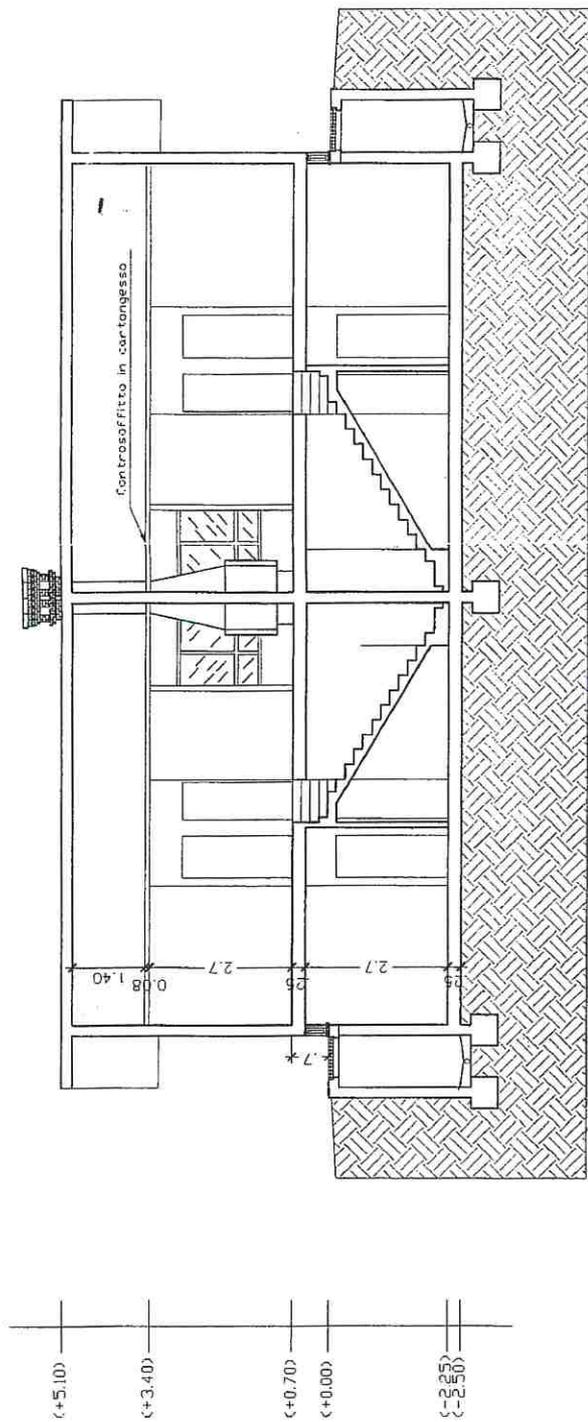
PROSPETTO ANTERIORE POST OPERAM SC. 1:100



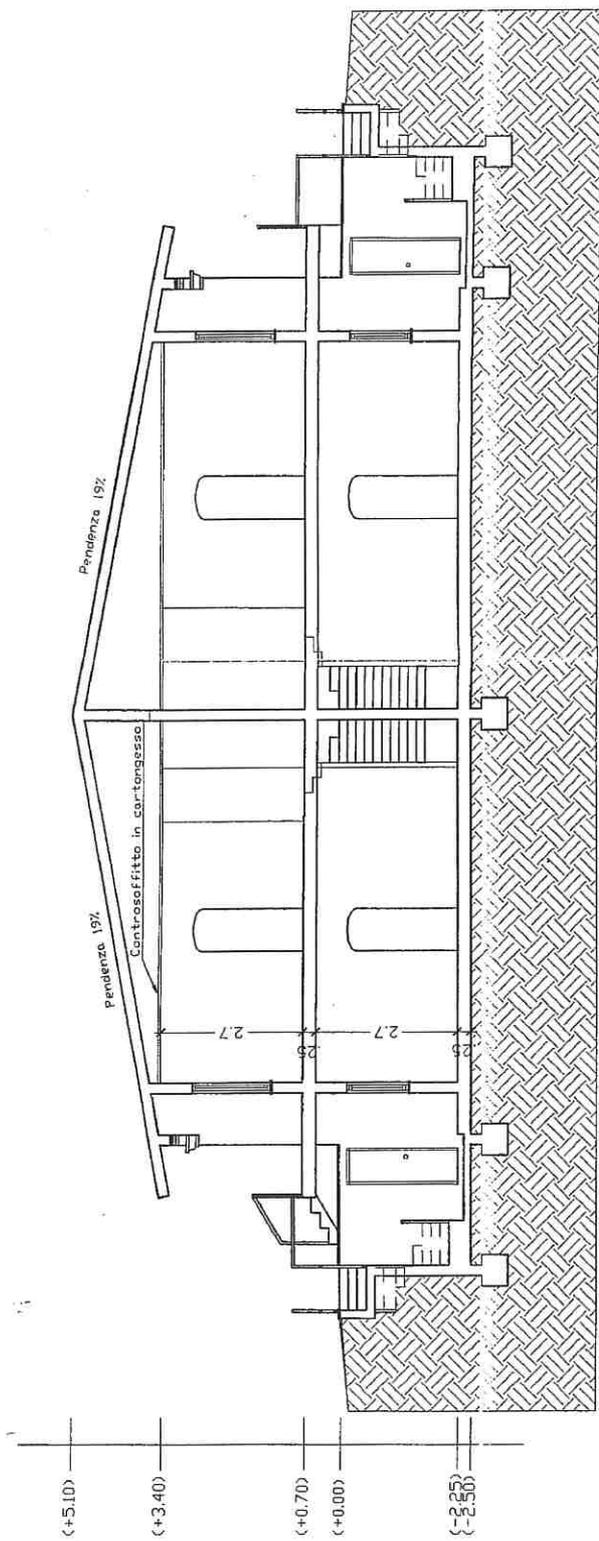
PROSPETTO LATERALE POST OPERAM SC. 1:100



PROSPETTO POSTERIORE POST OPERAM SC. 1:100



SEZIONE X-X' POST OPERAM SC. 1:100





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/09/2016 - Ora: 09.08.36  
Visura n.: RM0540601 Pag: 1

Fine

## Elenco immobili

### Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ARDEA ( Codice: M213)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 54 Particella: 3640</b>

#### ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez. Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		54	3640	3 4		A/7	4	3,5 vani		Euro 551,32 -	VIA OMBRONE SNC piano: T-S1;
2		54	3640	6 7		A/7	4	3,5 vani		Euro 551,32 -	VIA OMBRONE SNC piano: T-S1;
3		54	3640	9 10		A/7	4	3,5 vani		Euro 551,32 -	VIA OMBRONE SNC piano: T-S1;
4		54	3640	12 13		A/7	4	3,5 vani		Euro 551,32 -	VIA OMBRONE SNC piano: T-S1;
5		54	3640	2					A	-	VIA OMBRONE SNC piano: T;
6		54	3640	8		C/6	9	11 m <sup>2</sup>		Euro 76,69 -	VIA OMBRONE SNC piano: T;
7		54	3640	11		C/6	9	11 m <sup>2</sup>		Euro 76,69 -	VIA OMBRONE SNC piano: T;
8		54	3640	14		C/6	9	11 m <sup>2</sup>		Euro 76,69 -	VIA OMBRONE SNC piano: T;
9		54	3640	1					A	-	VIA OMBRONE SNC piano: T;
10		54	3640	5		C/6	9	11 m <sup>2</sup>		Euro 76,69 -	VIA OMBRONE SNC piano: T;

Unità immobiliari n. 10

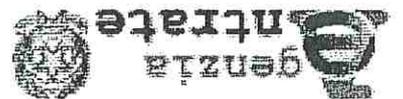
Ricevuta n. 200703

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **C.T.U. ALDO MAMMUCARI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di: ARDEA  
 Elenco Subaltermi

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Scala	Int.	DESCRIZIONE	Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
ARDEA		54	3640			BENE COMUNE NON CENSIBILE	1			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
						ABITAZIONE IN VILLINO	2	VIA OMBRONE		T-S1			ABITAZIONE IN VILLINO
						AUTORMESSA	3	VIA OMBRONE		T			AUTORMESSA
						ABITAZIONE IN VILLINO	5	VIA OMBRONE		T-S1			ABITAZIONE IN VILLINO
						AUTORMESSA	6	VIA OMBRONE		T-S1			AUTORMESSA
						ABITAZIONE IN VILLINO	8	VIA OMBRONE		T			ABITAZIONE IN VILLINO
						AUTORMESSA	9	VIA OMBRONE		T			AUTORMESSA
						ABITAZIONE IN VILLINO	11	VIA OMBRONE		T-S1			ABITAZIONE IN VILLINO
						AUTORMESSA	12	VIA OMBRONE		T			AUTORMESSA
						ABITAZIONE IN VILLINO	14	VIA OMBRONE		T-S1			ABITAZIONE IN VILLINO

Visura ordinaria

Richiedente: C.T.U.

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Vetica Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8109

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

Comune di Ardea

Sezione: Foglio: 54

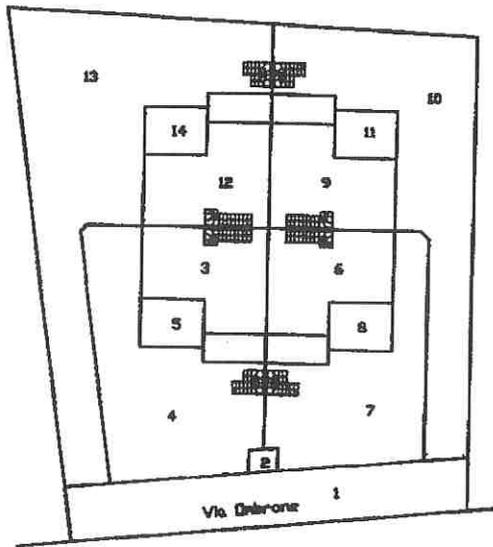
Particella: 3640

Protocollo n. RM0278198 del 06/04/2006

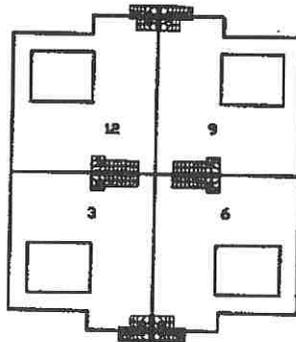
Tipo Mappale n. 84442 del 03/02/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA  
CON CORTE ANNESSA



PIANTA PIANO S/1

Ultima Planimetria in atti







Comune: POMERZIA  
 Foglio: 54 A11 B  
 Richiedente: C.T.U. ALDO MAMMUCARI  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Prot. n. RM0540582/2016  
 14 Set-2016 9:6:28









## PRESCRIZIONI GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
2. I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
3. Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose;
4. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
5. Per eventuali occupazioni di aree e/o spazi pubblici, si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale;
6. Per manomettere il suolo pubblico, il costruttore, dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'ENTE competente;
7. Gli assiti di cui al paragrafo 3, debbono essere imbiancati agli angoli salienti per tutta l'altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto all'alba, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
8. L'ufficio comunale, si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
9. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'ufficio tecnico comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori;
10. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato allegato al presente permesso di costruire, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
11. Dovranno essere infine osservate le norme e disposizioni di cui alla legge del 5 novembre 1971 n° 1086 sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge del 25 novembre 1962 n° 1684 avente per oggetto "provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
12. Il titolare del presente permesso, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire;
13. Per le costruzioni eseguite in difformità del permesso di costruire si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, nonché quelle penali di cui al successivo art. n° 44 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
14. La proprietà e/o i propri aventi causa, hanno l'obbligo della dismissione dell'impianto di raccolta dei liquami, al momento della possibilità di allaccio alla pubblica fognatura con la richiesta alla concessionaria dell'autorizzazione allo scarico in base al D.Lgs. 152/99 art. 45.

Il rilascio del permesso di costruire, non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

**Il Direttore dei Lavori è il Arch. Paola Rizzo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n° 14492.**  
**Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01, l'avvenuto inizio dei lavori.**

Prima dell'inizio dei lavori:

- Dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere e ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta Proprietaria, Impresa/e esecutrice dei lavori, Progettista, Direttore dei Lavori ed estremi del presente permesso di costruire;
- Dovrà essere richiesto il verbale di linee e quote;
- Dovrà essere trasmessa a codesto Comune, ai sensi dell'art. 3, comma 8, del D.L. n° 494/96, come modificato dall'art. 86, comma 10, del D.L. 276/03, la seguente documentazione:
  - 1) verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa esecutrice e dei lavori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato;
  - 2) dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori con l'indicazione dell'organico medio dell'anno, distinto per qualifica e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
  - 3) certificato D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) rilasciato dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, ovvero dalle Casse Edili che abbiano stipulato una convenzione con i predetti istituti per il rilascio di un documento unico;
- Alla denuncia di inizio lavori dovrà essere allegata la denuncia dei lavori con strutture in cemento armato o metalliche ai sensi della Legge n° 1086/71 e degli articoli da 64 a 76 del D.P.R. 380/01, nonché di costruzione in zona sismica ai sensi della Legge 64/74, ed agli articoli da 83 a 103 del D.P.R. 380/01 corredata da tutta la documentazione di rito, compresa la relazione geologica.

Si allega un esemplare dei grafici di progetto e del sistema di smaltimento presentati, munito di regolare visto.

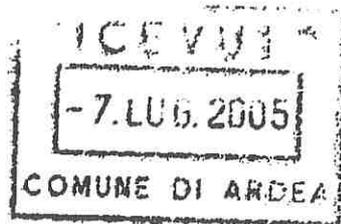
Ardea li, 09.05.2005.

*(Geom. Mauro Rossi)*  
Il Compilatore  
(Geom. Mauro Rossi)

Il Dirigente della 3<sup>a</sup> Area  
(Arch. Aristodemo Pellico)

*(Arch. Aristodemo Pellico)*





303/03

COMUNE DI ARDEA  
Provincia di Roma  
Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

**OGGETTO:** comunicazione di inizio lavori ai sensi dell' art. 65 del D.P.R. 380/01

In riferimento al Permesso di Costruire n° 70 E 2005 rilasciato in data 09/05/2005 relativo ai lavori di realizzazione di un edificio quadrifamiliare ad uso residenziale sul terreno sito in località "Nuova California" Via Ombrone s.n.c. censito al Catasto di Roma al Foglio 54 all. 29 P.la 1018 lotto n°618 costruzione di un villino da adibire a civile abitazione.

**I SOTTOSCRITTI COMUNICANO**

Che in data 07/07/2005 hanno avuto inizio i lavori relativi al permesso di Costruire sopracitato

**TITOLARE:**

Società Mondial Group S.r.l. con sede in Via Ardeatina Km 38,00 Cap 00042 Anzio (RM)  
Partita I.V.A. 07507421001 nella persona del Sig. Gennaro Urzo amministratore unico

**IMPRESA ESECUTRICE:**

Società Immobiliare FAR.MA S.r.l. con sede in Via Monte Massico, 30 Cap 00165 Roma (RM)  
Partita I.V.A. 01287140584 nella persona del Sig. Carmelo Raco amministratore unico

**DIRETTORE DEI LAVORI:**

Arch. Paola Rizzo iscritta all' Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n° 14492 con studio in Via Fulvio Maroi, n° 5 00166 Roma (RM)

Si allegano alla presente i relativi certificati dell'Impresa Esecutrice:

- 1) documento unico di regolarità contributiva (DURC)
- 2) Iscrizione Camera di Commercio, Industria e Artigianato

Ardea 07/07/2005



*Archivione*

*11.07.05*



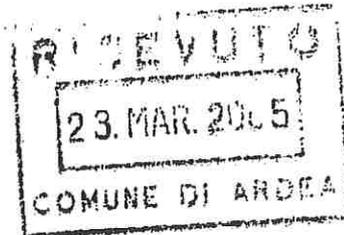
# COMUNE DI ARDEA

PROVINCIA DI ROMA

**OGGETTO:** Relazione tecnico illustrativa per i tipi sostitutivi riferimento pratica edilizia n° 27604 progetto per la realizzazione di villini per civile abitazione

**DATI CATASTALI:** Località "Nuova California"  
Foglio 54, particella 1018, lotto n° 618

**IL PROPRIETARIO:**



**IL TECNICO**



**TAVOLA UNICA**

*Elaborati:* **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Ardea, Marzo 2005

## RELAZIONE TECNICA

( ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001)

(Art 10 del D.P.R. 280/2001 lettera A) e.1) edifici realizzati ex novo su lotti liberi)

L'immobile sarà realizzato in Comune di Ardea località "Nuova California" Tor San Lorenzo l'intervento è su terreno riportato in N.C.T. del Comune Censuario al Foglio 54, particella 1018, lotto n° 618 ed è ricadente in zona di P.R.G. "B6" Completamento.

In questa zona di P.R.G. è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f = 0.60$  mc/mq) e un'altezza massima di  $H = 7.50$  ml. . Il lotto in esame ha una superficie di 1.000 mq. a cui va detratta la superficie della strada pari a 186 mq. e quindi abbiamo una superficie netta di terreno pari a 894 mq. è possibile quindi realizzare una cubatura pari a 536.4 mc. e quindi una superficie utile lorda pari a mq.198.66 mc.

La struttura e la forma della costruzione è stata articolata e concepita in modo che in ogni punto della stessa, una volta realizzata si verrà a trovare ad una distanza non inferiore a 5,00 mt dai confini di proprietà aliena e a 7,50 mt dal ciglio stradale e nel rispetto delle norme dei vigenti strumenti urbanistici , del regolamento edilizio, delle norme sanitarie e di sicurezza.

Il manufatto da realizzare consta di un unico villino composto da n° 4 unità abitative alle quali si accede direttamente da Via Ombrone tramite un accesso pedonale e carrabile dal quale si dipartono vialetti privati che conducono alle singole abitazioni. Il villino si sviluppa su due livelli collegati fra loro attraverso una scala interna ed una esterna:

- Piano terra è ad uso residenziale ed è composto da un soggiorno/pranzo di mq 28.08, una camera da letto di mq 12.00 ,un bagno di mq 4.30. e un disimpegno di mq 1.15 per una superficie complessiva di mq 49.47 . Sono presenti inoltre un garage di mq 12.00, un portico di mq 11.94 e il giardino
- Piano Interrato è adibito ad uso cantina e locale ad uso S.D.I. di mq 2.41 il tutto per una superficie complessiva di mq 49.47

Le caratteristiche costruttive saranno le seguenti:

- le fondazioni saranno di tipo puntiforme , a plinti in cls armato
- la struttura portante, formata da pilastri e travi, in cls armato
- i solai saranno del tipo in latero-cemento
- le tamponature e le tramezzature interne verranno realizzate in laterizi forati
- le scale saranno eseguite in conglomerato cementizio armato
- la finitura esterna delle facciate sarà in parte in intonaco di tipo civile con relativa tinteggiatura ed in parte in mattoncini
- la copertura sarà a tetto coibentata e impermeabilizzata con guaina bituminosa e coperta da sovrastante manto di tegole tipo "coppi"



- gli infissi interni ed esterni e i portoncini saranno in legno e gli infissi esterni saranno dotati di chiusura con persiane in ferro
- sui prospetti le aperture saranno rifinite con cornici, i parapetti dei portici saranno in ferro e o in muratura.
- intonaci interni saranno di tipo civile realizzato con malta bastarda di calce sabbia e cementi, frasso fine
- la pavimentazione sarà eseguita con piastrelle di monocottura su letto di malta cementizia opportunamente stuccata

Ardea 23/03/2005



# COMUNE DI ARDEA

PROVINCIA DI ROMA

**OGGETTO:** Tipi sostitutivi riferimento pratica edilizia n° 27604  
progetto per la realizzazione di villini per civile  
abitazione

**DATI CATASTALI:** Località "Nuova California"  
Foglio 54, particella 1018, lotto n° 618

**IL PROPRIETARIO:**



**IL TECNICO**



**TAVOLA UNICA**

*Elaborati:*

INQUADRAMENTO TERRITORIALE , PLANIMETRIE,  
SEZIONI, PROSPETTI, TABELLA CALCOLO SUPERFICI  
E VOLUMI , TABELLA RAPPORTO ILLUMINOTECNICO,  
RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA LEGGE 13/89  
PARTICOLARI COSTRUTTIVI, SCHEMA SMALTIMENTO  
ACQUE REFLUE.

Ardea, Marzo 2005





**Comune di Ardea**  
Provincia di Roma



ente grafico è allegato al Permesso di Costruire N. 70 E 05  
Determina Dirigenziale N. 70 del 31-03-2005  
del 09-05-2005

Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica

~~IL RESP. DEL PROCEDIMENTO~~  
~~Geom. MAURO ROSSI~~



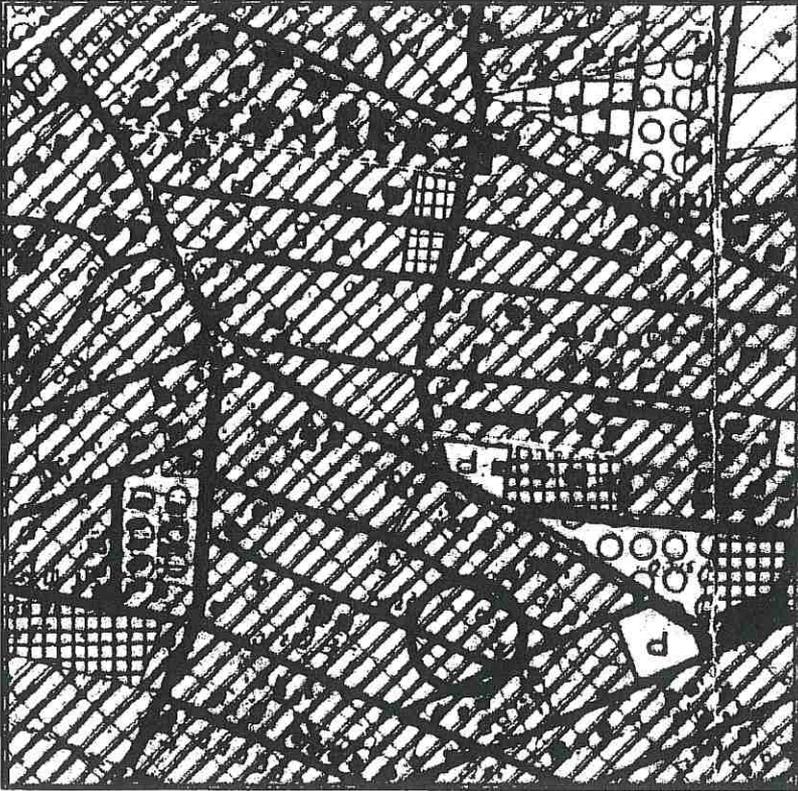
**TAVOLA UNICA**

*Elaborati:*

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE , PLANIMETRIE,  
SEZIONI, PROSPETTI, TABELLA CALCOLO SUPERFICI  
E VOLUMI , TABELLA RAPPORTO ILLUMINOTECNICO,  
RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA LEGGE 13/89  
PARTICOLARI COSTRUTTIVI, SCHEMA SMALTIMENTO  
ACQUE REFLUE.**

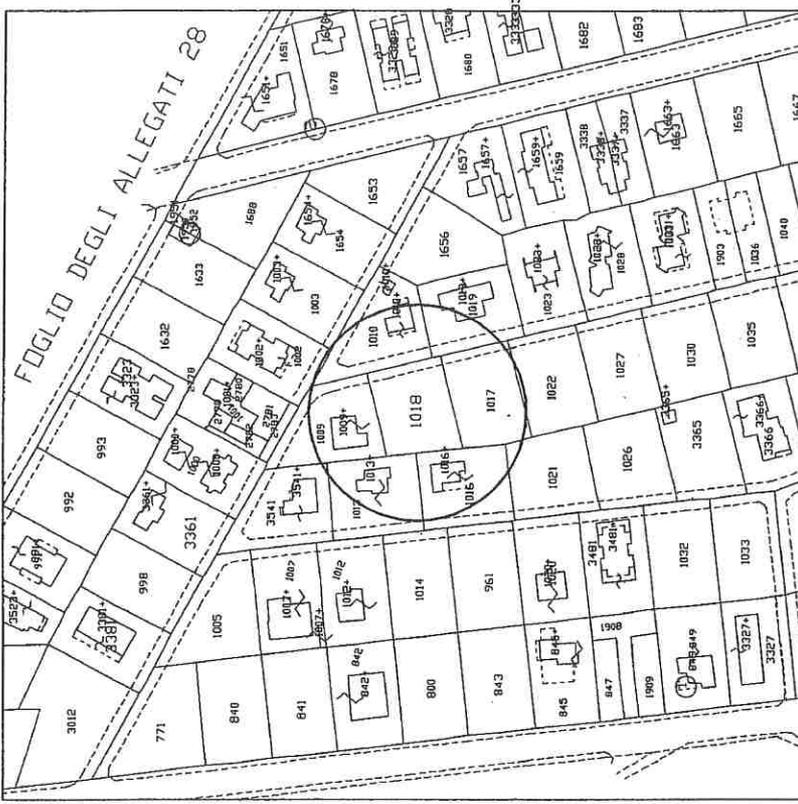
Ardea, Marzo 2005





# STRALCID P.R.G.

Rapp. 1:5000



# STRALCID CATASTALE

Rapp. 1:2000

-SCHEDA TECNICA-

DATI CATASTALI: Foglio n° 54, particella n° 1018, lotto n°618

ZONA DI P.R.G.: Zona "B6" di completamento

indice di fabbricabilità territoriale It= 0,40 mc/mq

indice di fabbricabilità fondiario If= 0,60 mc/mq

Altezza massima H= 7,50 ml

SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 MQ.

SUPERFICIE DELLA STRADA: 186 MQ.

SUPERFICIE NETTA DEL TERRENO: 894 MQ.

VOLUMETRIA REALIZZABILE:  $894(MQ) \times 0,60 (If) = 536,4 MC.$

VOLUMETRIA REALIZZATA: 534,6 MC.

Volume realizzato  $534,6 MC < 536,4 MC.$  Volume realizzabile

SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE:  $536,4 MC./2,70 ML.=198,66 MQ.$

SUPERFICIE COPERTA REALIZZATA: 197,88 MQ.

Sup. coperta realizzata 197,88 MQ. < 198,66 MQ. Sup. coperta realizzabile

SUP. PATIO REALIZZABILE 25% DELLA SUP. COPERTA= 49,66 MQ.

SUP. PATIO REALIZZATA= 33,60 MQ.

Sup. patio realizzata 33,60 MQ. < 49,66 MQ. Sup. patio realizzabile

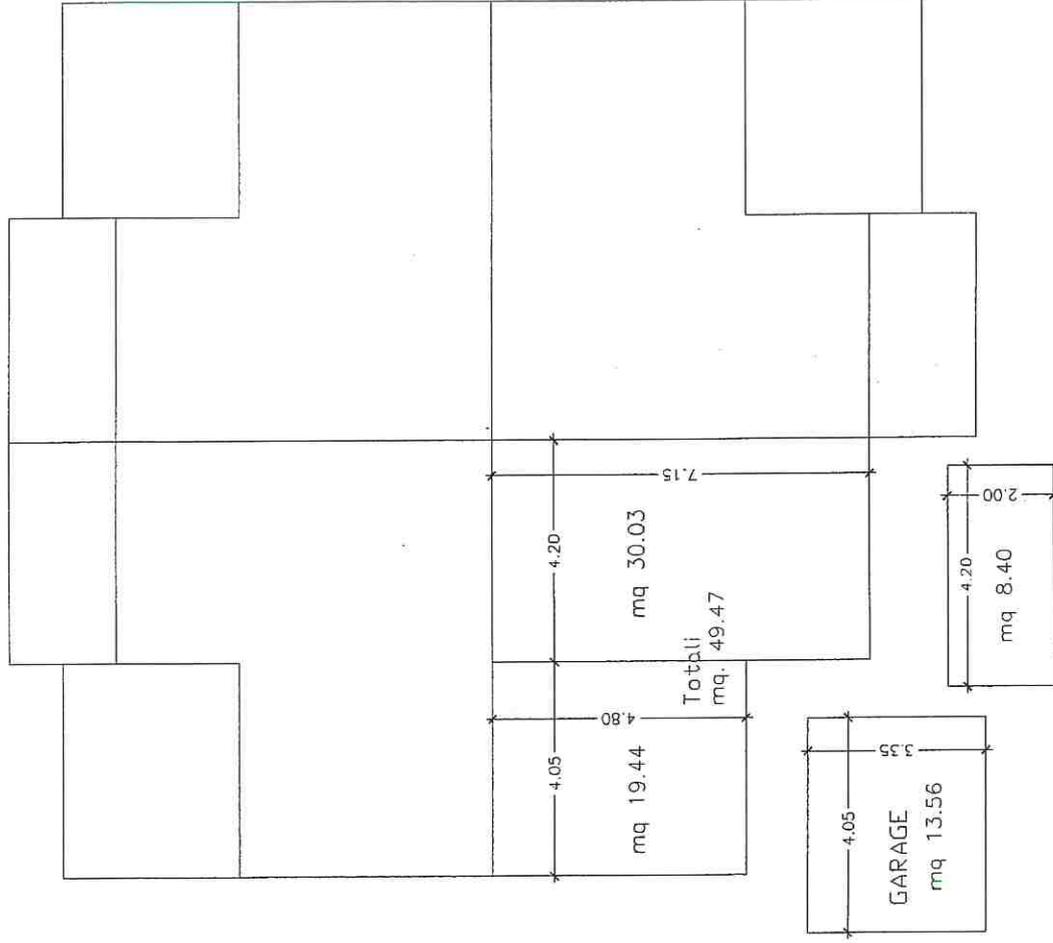
SUP. A SERVIZIO REALIZZABILE 100% DELLA SUP. COPERTA = 198 MQ

SUP. A SERVIZIO REALIZZATA = 198 MQ

Sup. a servizio realizzata 198 MQ. = 198 MQ. Sup. a servizio realizzabile

SUP. MINIMA GARAGE REALIZZABILE LG. 122/89 (1MQ./10MC.) = 53,64 MQ.

SUP. GARAGE REALIZZATA = 55,20 MQ.

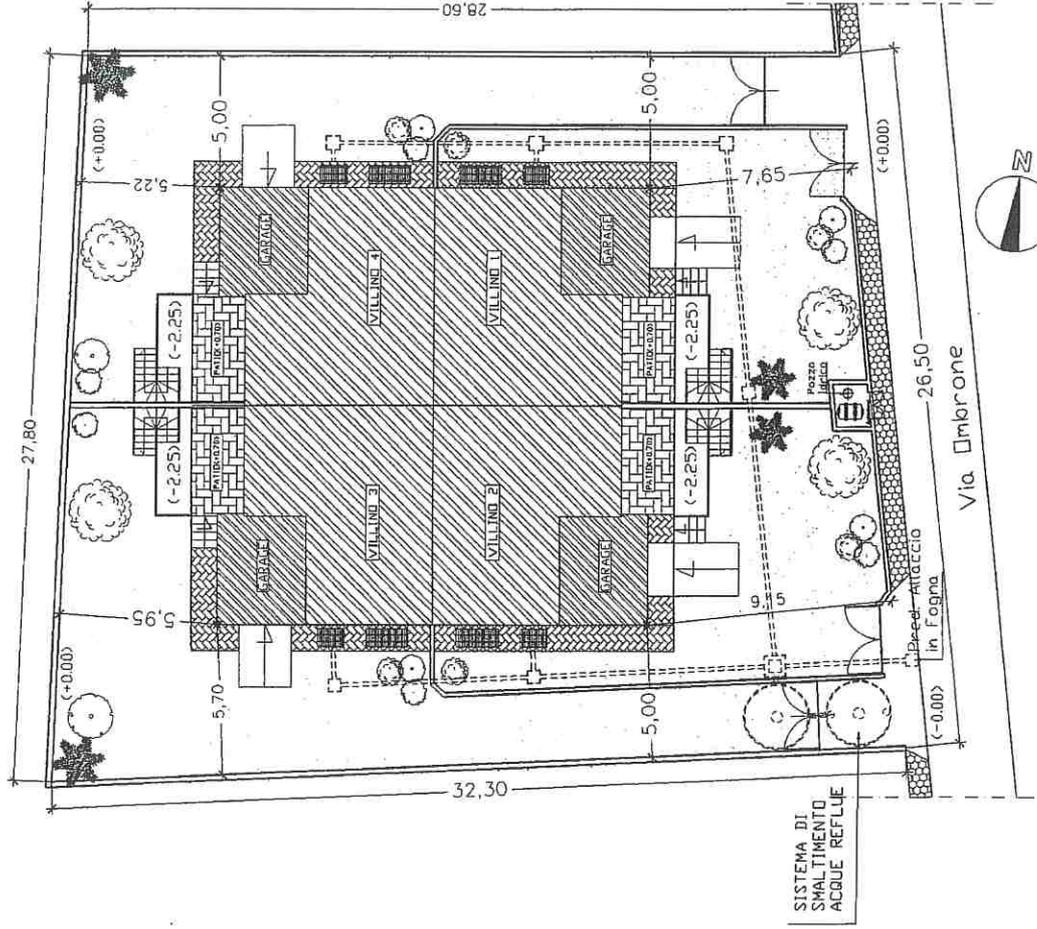


**-SCHEMA CALCOLO PIANO TERRA-**

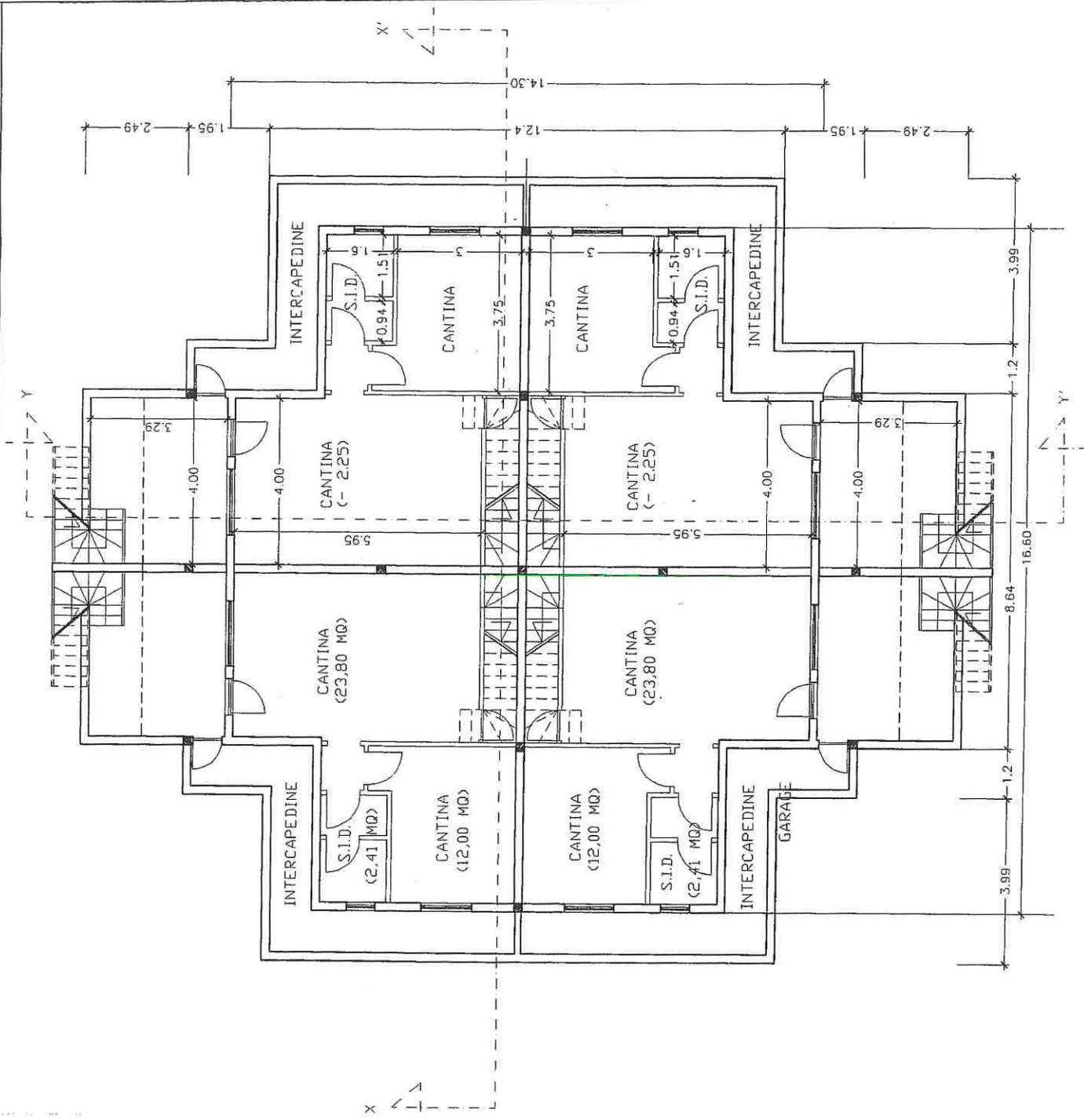
SUPERFICIE COPERTA PER SINGOLA UNITA' = 49,47 MQ.
SUPERFICIE COPERTA TOTALE = 49,47 x 4 = 197,88 MQ.
Sup. coperta realizzata 197,88 MQ. < 198,66 MQ. Sup. coperta realizzabile
SUP. PATIO PER SINGOLA UNITA' = 8,40 MQ.
SUP. PATIO TOTALE REALIZZATA = 8,40 x 4 MQ. = 33,60
Sup. patio realizzata 33,60 MQ. < 49,66 MQ. Sup. patio realizzabile
SUP. GARAGE PER SINGOLA UNITA' = 13,56 MQ.
SUP. GARAGE TOTALE REALIZZATA = 13,56 x 4 MQ. = 54,27
SUP. MINIMA GARAGE REALIZZABILE LG. 122/89 (1MQ./10MC.) = 53,64 MQ.

**-RAPPORTO ILLUMINOTECNICO-**

Vani	Superficie netta abitabile MQ:	Superficie finestrata apribile MQ:	Superficie netta rapp. 1/8 MQ:	Rapporto illuminotecnico S.F.A > S.M.R.
S/P	28,08 MQ	5,18 MQ	3,51 MQ	5,18 MQ > 3,51 MQ
LETTO	12,00 MQ	1,56 MQ	1,50 MQ	1,56 MQ > 1,50 MQ
BAGNO	4,30 MQ	0,91 MQ	0,53 MQ	0,91 MQ > 0,53 MQ

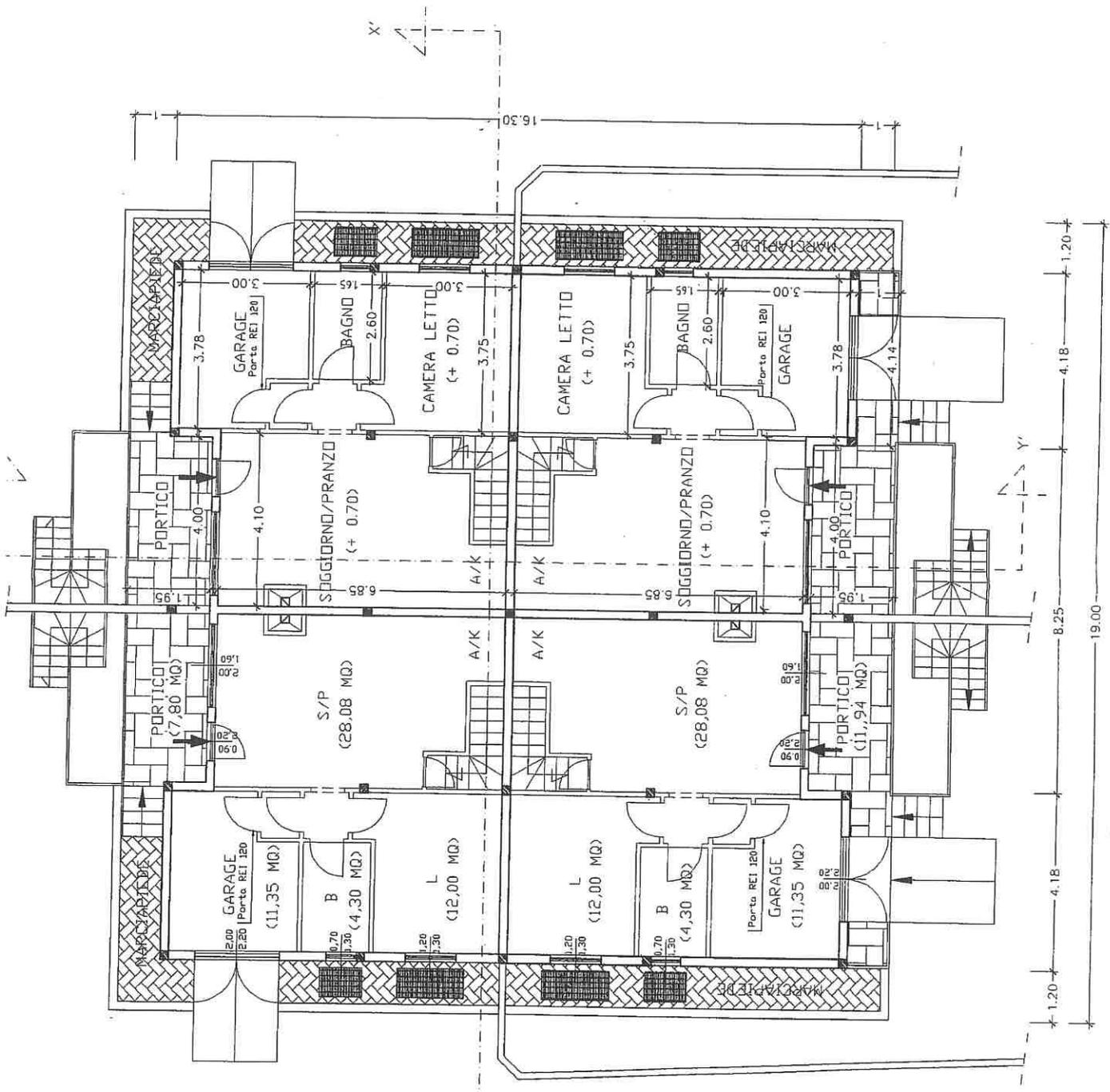


PLANIMETRIA GENERALE POST-OPERAM CON INDICAZIONE DEL VERDE E SCHEMA CON SMALTIMENTO LIQUAMI  
SCALA 1:200

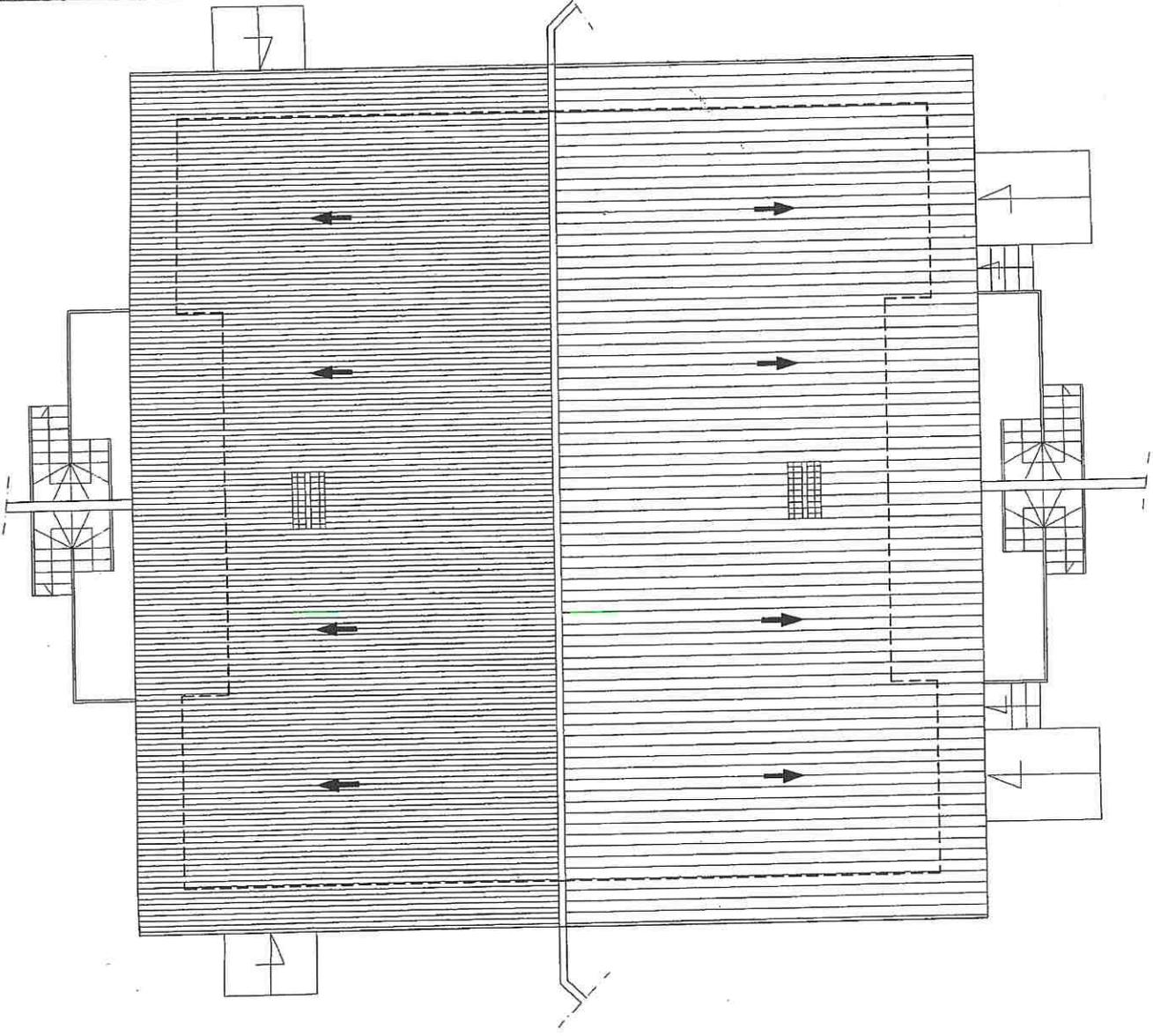


PIANTA PIANO INTERRATO SC. 1:100



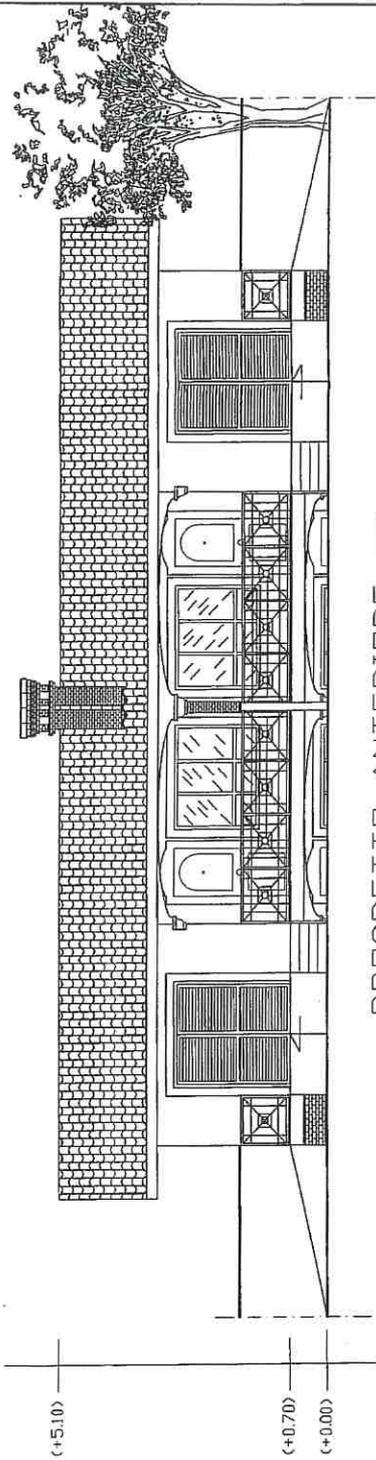


PIANTA PIANO TERRA SC. 1:100

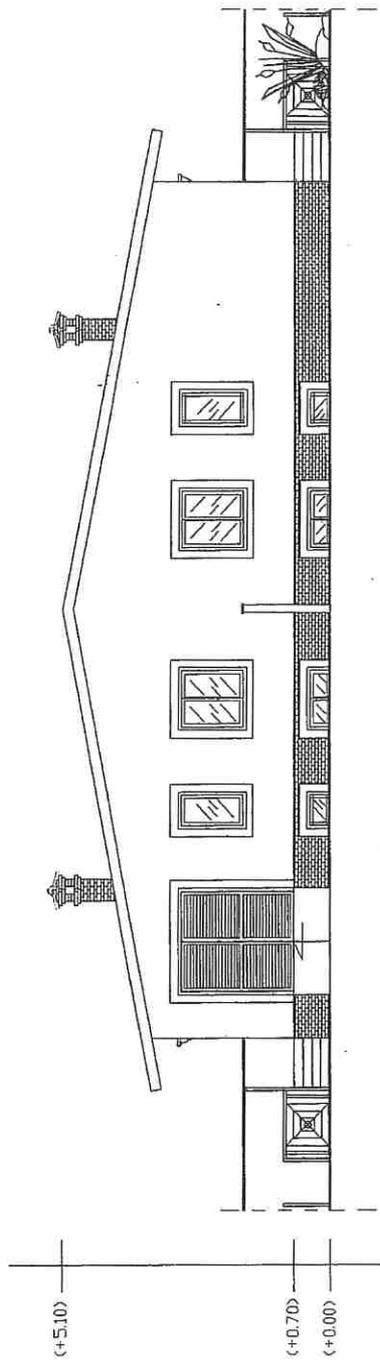


PIANTA PIANO COPERTURA sc. 1:100

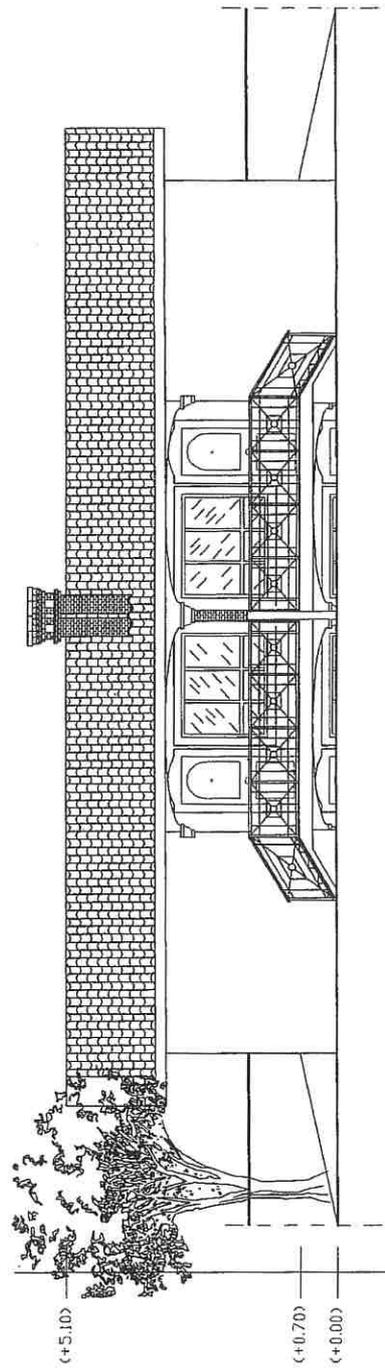




PROSPETTO ANTERIORE SC.  
1:100

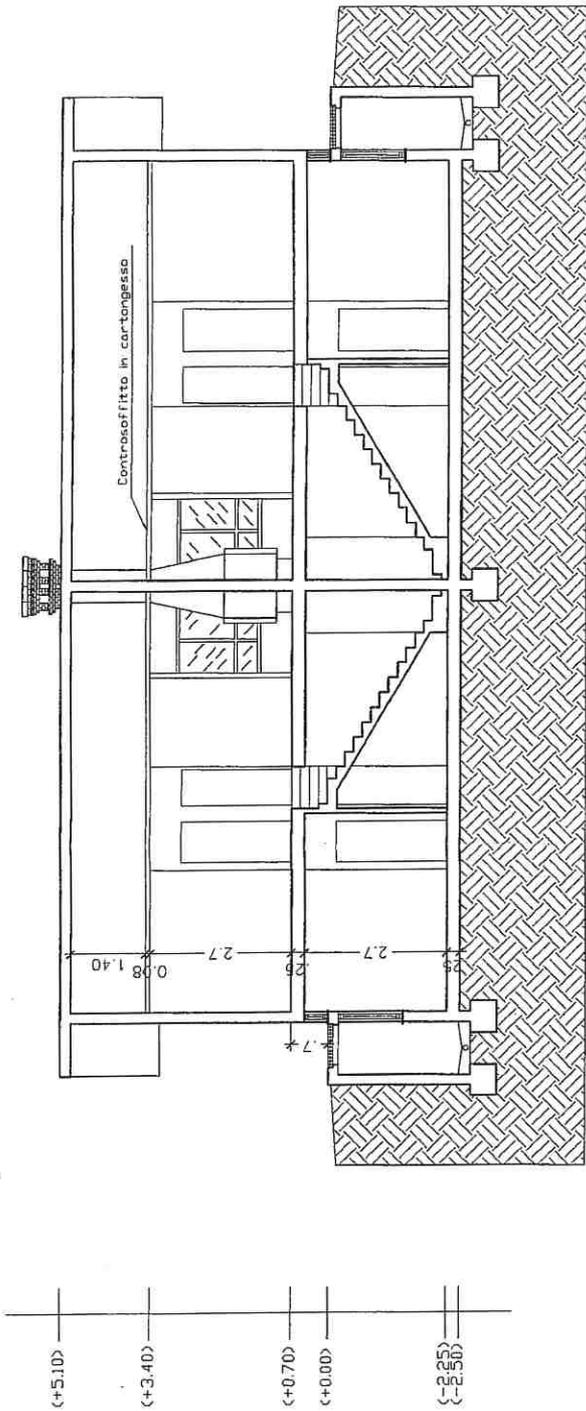


PROSPETTO LATERALE SC. 1:100

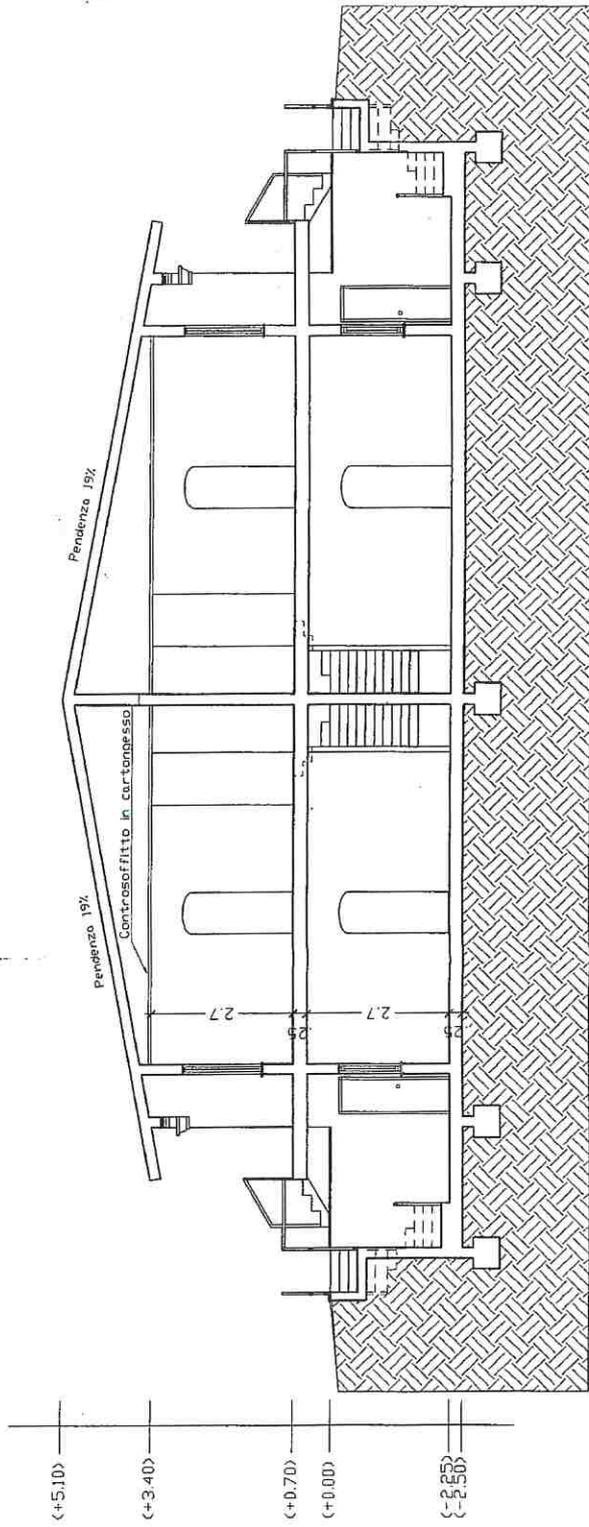


PROSPETTO POSTERIORE SC. 1:100





SEZIONE X-X' SC. 1:100



SEZIONE Y-Y' SC. 1:100



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

Dichiarazione protocollo n. RM0278198 del 06/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ardea

Via Ombrone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 54  
Particella: 3640  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Vetica Mario

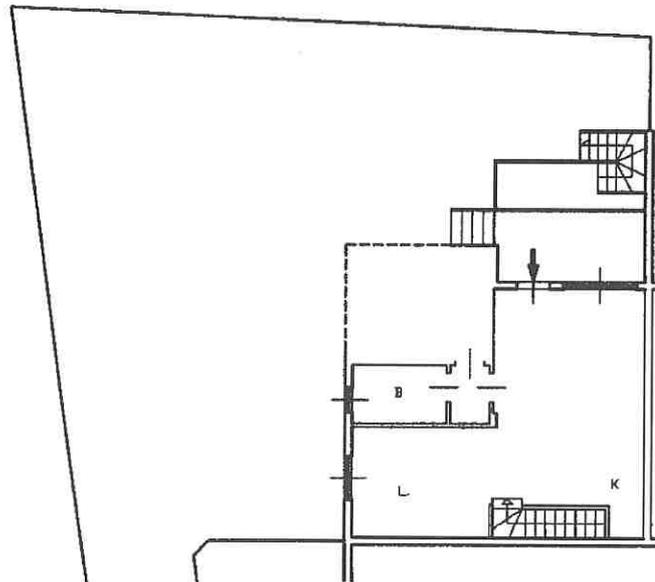
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

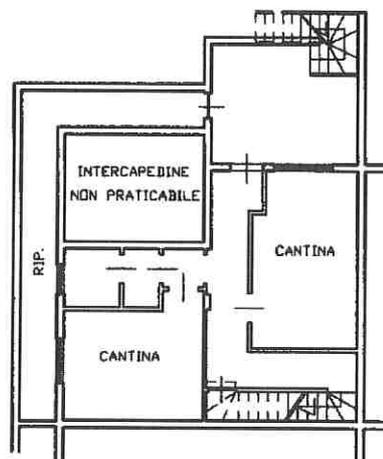
N. 8109

Scheda n. 1

Scala 1:200



ABITAZIONE  
PIANO TERRA H= mt. 2,70



PIANO S/1 H= mt. 2,70

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/09/2016 - Comune di ARDEA (MZ13) - < Foglio: 54 - Particella: 3640 - Subalterno: 12 >  
VIA OMBRONE SNC piano: T-S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0786028del 16/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ardea

Via Ombrone

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 54

Particella: 3640

Subalterno: 12

Compilata da:  
Mammucari Aldo

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 18077

Scheda n. 1

Scala 1:200

Foglio 54 Particella 1015

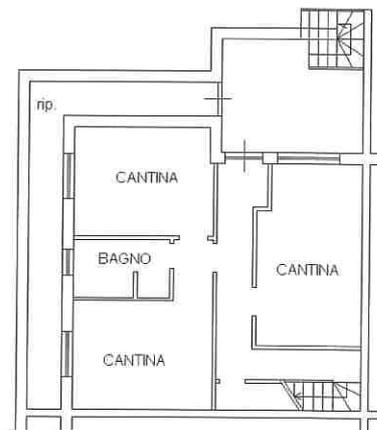
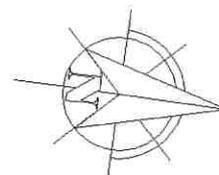


Part. 3640 SUB. 3-4 graff

**ABITAZIONE**  
**PIANO TERRA**  
H int 2.70

Via Ombrone

Foglio 54 particella 3640 SUB. 9-10 graffati



**PIANO SEMINTERRATO**

H int 2.70

Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2017 - n. T278242 - Richiedente: MMMLDA79B10L7190

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2017 - Comune di ARDEA (M213) - < Foglio: 54 - Particella: 3640 - Subalterno: 12 >

Firmato DA: MAMMUCARI ALDO - Informatore nazionale - ARDEA (M213) - NG CA 3 - Serial#: 50338d18bdceff5d4a97ec0535266a8e





## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di ARDEA (Codice: MIFY)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: RM0786028		
Codice di Riscontro: 000A42476	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: 1
Operatore: RLNCLD	Tipo Mappale n.: -	Unità in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n: -	Unità in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, VARIAZIONE TOPONOMASTICA	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		54	3640	12	VIA OMBRONE n. 29, p. T-S1	U	A07	04	4	77	630,08	
			54	3640	13								





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

Dichiarazione protocollo n. RM0278198ae1 06/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ardea

Via Ombrone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 54

Particella: 3640

Subalterno: 14

Compilata da:

Vetica Mario

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

N. 8109

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/09/2016 - Comune di ARDEA (MZ13) - < Foglio: 54 - Particella: 3640 - Subalterno: 14 >  
VIA OMBRONE SNC piano: T;



PIANO TERRA H= mt. 2.70



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2016 - n. T288282 - Richiedente: MMMLDA79B10L7190

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





## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

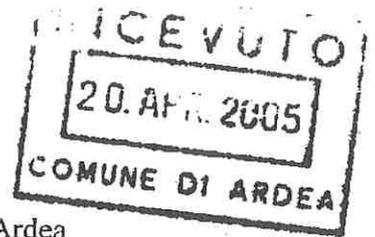
Catasto Fabbricati	Comune di ARDEA (Codice: MIFY)
Protocollo n.: RM0029807	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 0000GX43P	Unità in variazione n.: 1
Operatore: TRMSRG	Unità in costituzione n.: -
Tipo Mappale n.: -	Unità in soppressione n.: -
Motivo della variazione: VARIAZIONE TOPONOMASTICA	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		54	3640	14	VIA OMBRONE n. 29, p. T							







Al Comune di Ardea  
Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata  
Area Usi Civici  
Via Laurentina, Km 31.500  
00040 Ardea Roma

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE USI CIVICI

IL SOTTOSCRITTO .....

NATO A .....

IL .....

RESIDENTE IN ROMA IN VIA/PIAZZA .....

IN QUALITA' DI .....

CON SEDE LEGALE .....

P.I./C.F. ....

DEL TERRENO SITO NEL COMUNE DI ARDEA CENSITO AL N.C.T. COME APPRESSO

RIPORTATO:

FOGLIO N° 54 ALL. N° 1 PARTICELLA N° 1018 HA 1000

FOGLIO N° / ALL. N° / PARTICELLA N° / HA /

FOGLIO N° / ALL. N° / PARTICELLA N° / HA /

FOGLIO N° / ALL. N° / PARTICELLA N° / HA /

MANUFATTO SI/NO MQ / PIANI / MC /

CHIEDE

LA LIQUIDAZIONE DEI DIRITTI DI USO CIVICO CHE PREVIA ACCERTAMENTO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE RISULTERANNO GRAVANTI SUL TERRENO SUINDICATO, ALLEGANDO LA SOTTOELENcata DOCUMENTAZIONE:

- Copia del titolo di proprietà o altro titolo reale;
- dichiarazione relativa alla sussistenza delle condizioni per la sanatoria per gli immobili eventualmente esistenti sull'area ovvero copia del titolo autorizzativo ad edificare (*concessione edilizia, permesso di costruire, ecc.*) ovvero certificato di destinazione urbanistica (*se il terreno pur avendo acquisito carattere edificatorio non è stato edificato*) ovvero copia della domanda di condono edilizio (*ove sia stata presentata richiesta di permesso di costruire, accertamento di*



conformità o sanatoria ai sensi delle leggi nn. 47/85 e smi, 724/1994 e smi. e della legge regionale n. 12 del 2004)

- \*c. fotografie autenticate dell'area e degli immobili eventualmente insistenti sull' area (almeno 4);
- \*d. estratto del foglio di mappa catastale con l'indicazione delle particelle oggetto di alienazione;
- \*e. visura catastale dei terreni oggetto di alienazione;
- f. documentazione comprovante la sussistenza dei requisiti di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 4 della legge regionale n. 6 del 2005;
- \*g. dichiarazione irrevocabile della disponibilità a corrispondere il corrispettivo di alienazione nel rispetto dei criteri stabiliti dagli articoli 5, 6 e 7 della l. 1766/1927;
- \*h. attestazione del versamento, a titolo di acconto e salvo buon esito della richiesta, di un importo pari ad **euro 0,08 (otto centesimi di euro)** per ogni metro quadrato di terreno oggetto della richiesta di liquidazione dell'uso civico. Il versamento sarà effettuato sul c/c postale n. 75292037 intestato al Comune di Ardea indicando la causale "Liquidazione uso civico fg. ... part. ...."
- \*i. attestazione del versamento di **Euro 150,00 (comprehensive di tutti gli oneri istruttori compresi accertamenti, verifiche e perizie)** sul ccp 34494005 intestato al **Comune di Ardea** indicando la causale "Diritti di istruttoria per liquidazione uso civico fg. ... part. ...."

ARDEA, 14 Aprile 2005

FIRMA

VII CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 34494005

di Euro 150,00

IMPORTO IN LETTERE centocinquanta/00

INTESTATO A COMUNE DI ARDEA

CAUSALE diritti di istruttoria per liquidazione uso civico foglio 54, part 1018

55/380 04	14-04-05	RP1
0114		€*150,00*
VCY 0803		€*1,00*
C/C 34494005		

BOLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA \_\_\_\_\_

VIA \_\_\_\_\_

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento BancoPosta

€ sul C/C n. 75292037

di Euro 80,00

IMPORTO IN LETTERE ottanta/00

INTESTATO A COMUNE DI ARDEA

CAUSALE Liquidazione Uso Civico Foglio 54, particella 1018

55/380 04	14-04-05	RP1
0113		€*80,00*
VCY 0802		€*1,00*
C/C 75292037		

BOLO DELL'UFFICIO POSTALE

Firmato Da: MAMMUCARI ALDO, Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. C.A. 3 Serial#: 5038d18bdceff5d4a97ec0535266a18e

ESEGUITO DA \_\_\_\_\_

VIA \_\_\_\_\_



# TRIBUNALE DI VELLETRI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- Visti gli atti della procedura esecutiva n. R.G.E.I 139/2016
- visto l'art. 569 c.p.c.

#### F I S S A

Udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, per il giorno 28 febbraio 2017 alle ore 8,30 e segg.

- Rende noto che in tale udienza potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173-bis disp.att. c.p.c.;
- Evidenzia che in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c. prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il DEBITORE può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (conversione);
- Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp.att. c.p.c. NOMINA ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI IL GEOM./L'ARCH./L'ING MAMMUCARI A. che si avvarrà della Relazione preliminare del Professionista Delegato viene nominato nella persona di AVV./NOTAIO SPICCI mandando alla Cancelleria per la loro convocazione per l'accettazione dell'incarico;
- Rammenta al CREDITORE pignorante di notificare, agli eventuali comproprietari ed ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti ex art. 498 cod. pro. Civ. non intervenuti, ed a tutte le altre parti eventualmente costituite ai sensi degli artt.498, 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c., copia del presente decreto nel termine di dieci giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita sopraindicata;
- Ordina al DEBITORE l'immediata presentazione del rendiconto ai sensi dell'art. 560, I° comma c.p.c.- con espressa indicazione dell'esistenza di contratti di cessione di godimento del bene pignorato a titolo oneroso o gratuito- entro 15 gg dalla notifica del presente atto in difetto del quale sarà sostituito nella custodia.
- Manda alla Cancelleria per quanto di competenza.

Velletri li 19/06/2016

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Riccardo Audino





TRIBUNALE DI VELLETRI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**visto** il decreto con cui è stata fissata udienza l'udienza ex art.569 c.p.c.,

*vista la nomina dell'esperto,*

Visto l'art.173**bis** disp.att.c.p.c., come modificato ed integrato dall'art.14 del D.L. 27 giugno 2015 n.83 convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2015 n.132,

**DISPONE**

che l'esperto nominato:

- 1) **controlli**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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 gli atti mancanti o inidonei (art. 173 bis, comma secondo, disp.att. c.p.c.) (*link "completezza documentazione ex art. 567"*);

**quindi provveda alla redazione della Relazione di stima, utilizzando la piattaforma web "procedure.it" (per ciascun quesito è specificata la denominazione dell'area del software - cd. link - tramite la quale rispondere alla richiesta), dalla quale devono risultare:**

- 2) **previo necessario accesso**, a) l'identificazione del bene pignorato, con indicazione di : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, (*link "dati generali e ubicazione"*) b) **confini** (*link "confini"*) e **dati catastali attuali** (*link "dati catastali"*), eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) (*link "parti comuni"*), nonché c) **una sommaria descrizione** dello stesso che comprenda: caratteristiche interne ed esterne (*link "caratteristiche costruttive"*);



*prevalenti*"); superficie calpestabile in mq. ([link "consistenza immobile"](#)), caratteristiche strutturali del bene ([link "caratteristiche costruttive prevalenti"](#)), nonché **d) la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n.1 e 2, disp. att. c.p.c.) ([link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale"](#));

- 3) **lo stato di possesso del bene**, coll'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n.3, disp. att. c.p.c.) ([link "stato di occupazione dell'immobile"](#));
- 4) l'esistenza di **formalità, vincoli od oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173 bis, comma primo, n.4, disp. att. c.p.c.) ([link "formalità pregiudizievoli"](#), [link "vincoli od oneri condominiali"](#) e [link "regolarità edilizia"](#));
- 5) l'esistenza di **formalità, vincoli ed oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma primo, n.5, disp. att. c.p.c.) ([link "formalità pregiudizievoli"](#) e [link "vincoli od oneri condominiali"](#));
- 6) la verifica della **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n.6, disp. att. c.p.c.) ([link "regolarità edilizia"](#) e [link "normativa urbanistica"](#));
- 7) in caso di **opere abusive**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto, del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma primo, n.7, disp. att. c.p.c.) ([link "regolarità edilizia"](#) e [link "normativa urbanistica"](#));



- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c.) ([link "servitù, censo, livello, usi civici"](#));
- 9) indichi l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese **straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo delle eventuali spese **condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis, comma primo, n.9, disp.att. c.p.c.) ([link "vincoli od oneri condominiali"](#));
- 10) il **valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatorie o affrancazioni (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att. c.p.c.) ([link "stima"](#));

#### DISPONE ALTRESI'

che l'esperto risponda a i seguenti ulteriori quesiti:

- 11) acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il **titolo di provenienza ultraventennale**, ove mancante, nonché, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verifichi, ove non documentato in atti, il loro **regime patrimoniale** al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali ([link "titolarità dell'immobile" - sezione "regime patrimoniale"](#));
- 12) dire (in relazione al quesito sub. 2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, procedendo, ove occorra, ad acquisire, ove non depositate, **la mappa censuaria di ubicazione del bene**, le **planimetrie di accatastamento** depositate presso l'Agenzia delle Entrate-servizio catastale, che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, nonché 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 e/o redazione ([link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale"](#) e [link "cronistoria catastale"](#));



- 13) dire (in relazione al quesito sub. 2) se l'immobile è fornito di autonomo **accesso alla pubblica via**, in via diretta (anche condominiale) o tramite servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari: in caso contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutato o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza della servitù per destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro titolo o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso ([link "servitù, censo, livello, usi civici"](#));
- 14) acquisire (in relazione ai quesiti sub. 6 e 7), ove non risultante in atti, presso l'UTC, in carta semplice, il titolo abilitativo edificatorio (licenza, concessione, permesso a costruire ecc.), stralcio progettuale, il certificato di abitabilità/agibilità, copie condoni, dichiarazione del competente ufficio comunale di sanabilità dell'abuso riscontrato e relativi costi e, ove l'ufficio preposto non la rilasci, provveda a **stilare** prospetto schematico riepilogativo della **pratica di sanatoria** pendente o da inoltrare ex novo, con indicazione degli oneri presunti da versare, secondo la normativa di riferimento applicabile ([link "regolarità edilizia"](#));
- 15) dire se l'immobile è fornito di Attestazione Prestazione Energetica (APE) ed in mancanza provveda alla redazione della stessa, a condizione che sia presente il libretto d'impianto e relativi attestati di manutenzione, anche con ausilio di tecnico qualificato (in difetto redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione, su segnalazione del delegato alla vendita) ([link "regolarità edilizia" - sezione "certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità"](#));
- 16) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti** ([link "criteri formazione lotti"](#)); provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione ([link "criteri formazione lotti"](#)) 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'Agenzia delle Entrate-servizi catastali;
- 17) **dire**, se l'immobile è pignorato **solo pro quota**, ([link "titolarità immobile" - sezione diritti posti in vendita](#)) se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate-servizi catastali, indicando il



valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, indicando il valore della quota pignorata (*link "consistenza immobile"*);

18) ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, **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 i 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 (*link "stato di occupazione dell'immobile"*); **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;

19) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita **Relazione** (con relativi allegati: verbale di sopralluogo, foto, planimetrie, visure, atti ecc.) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti ~~nell'ordine in cui sono posti~~, **articolati secondo lo schema predisposto tramite la piattaforma web "Procedure.it", utile alla redazione standardizzata della perizia ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità PCT (il rilascio delle credenziali personali di accesso all'area riservata della piattaforma, ove non già in possesso delle stesse, può essere effettuata direttamente tramite la funzione "Richiedi attivazione" presente sull'home page del sito web [www.procedure.it](http://www.procedure.it). Contatti per eventuale assistenza: e-mail: [staff@procedure.it](mailto:staff@procedure.it), tel. 0586-20141), ed inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, depositandola, altresì, presso l'Ufficio nel rispetto delle modalità del processo civile telematico (anche tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it), almeno venti giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c., unendovi le attestazioni relative al tempestivo invio della relazione alle parti (art. 173 bis, comma terzo, c.p.c.). A tal fine, la c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, sarà costituita come atto principale dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati quelli identificati di seguito (*link "elenco allegati"*), avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria;**

20) **allegare** alla relazione:

a. una copia del proprio elaborato redatto 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 i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (estraibile direttamente dalla piattaforma Procedure.it, tramite l'utilizzo della sezione "anteprima perizia", inserendo il flag "versione per la privacy");

- b. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (avendo cura che non siano presenti fotografie ritraenti volti di persone, nominativi, insegne o targhe);
- c. planimetrie catastali;
- d. visure catastali per attualità;
- e. copia della concessione o della licenza edilizia;
- f. eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- g. certificazione energetica (APE);
- h. 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;
- i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- 21) **intervenire** all'udienza per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano fatto pervenire almeno **quindici** giorni prima della udienza stessa, note di osservazione al proprio elaborato; (art. 173 bis, ultimo comma, c.p.c.);
- 22) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata tramite smart card sia dalla piattaforma Procedure.it, che dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> o tramite altro fornitore privato del servizio;
- 23) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato) al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso e l'eventuale occupazione del bene da parte di terzi a qualunque titolo (locazione, comodato, assegnazione casa coniugale, ecc.);
- 24) redigere sintetica descrizione del bene, con indicazione dei dati catastali ed eventuali abusi, vincoli e formalità, classe energetica (APE), ai fini della redazione del **bando di vendita** e del successivo decreto di trasferimento;



**AUTORIZZA**

l'esperto ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

**ORDINA**

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

**AUTORIZZA**

l'uso del mezzo proprio con esonero della pubblica amministrazione da ogni responsabilità;

**ASSEGNA**

all'esperto un acconto di € 1.000,00 che pone provvisoriamente a carico, quale spese rimborsabili in prededuzione ex art.2770 c.c., del creditore pignorante;

Conferma l'udienza di prima comparizione delle parti già fissata.

Si raccomanda al c.t.u. nominato ~~di rispettare rigorosamente l'ordine dei quesiti come sopra formulati nella sua relazione,~~ di numerare ed **indicizzare gli allegati**, di attenersi scrupolosamente alle "Indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" già diramata a tutti i tecnici, di predisporre il **fascicoletto della liquidazione** contenente, oltre alla richiesta con i documenti giustificativi, anche la data dell'incarico, la data dell'udienza e le eventuali proroghe ottenute, la data in cui ha inviato la copia della relazione alle parti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. come da separata direttiva in merito.

Velletri li 19/06/2016

Il Giudice dell'Esecuzione  
dott. Riccardo Audino





**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

RGE 139/2016

Addi 31.08.2016 è presente il CTU  
L'arch./l'ing./il geom. ALDO MAMMUCARI  
Convocato al fine di assumere l'incarico di esperto designato ex art. 568 e  
569 c.p.c.

**Il quale dichiara:**

“Sono e mi chiamo ARCH. ALDO MAMMUCARI  
Nato a VELLETRI (RM) il 10/02/1949  
Con studio in VELLETRI V.LO GIORDI, 3  
Dichiara inoltre di non versare in situazione di incompatibilità, e  
presta giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole:  
“giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi”,

IL CTU

Il Cancelliere

ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Maria Cristina Fuggiero





TRIBUNALE DI VELLETRI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 139/2016  
VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL GIORNO 10/10/2016 ALLE ORE 11.30, COME PREVENTIVAMENTE  
COMUNICATO ALLA PARTE ESECUTATA, IL SOTTOSCRITTO ARCH.

ALDO MAMMUCARI, GIÀ NOMINATO ESPERTO NELLA PROCEDURA  
IN EPIGRAFE, ACCEDEVA ALL'IMMOBILE SITO IN ARDEA IN  
VIA OMBRONE, 29 DISTINTI AL N.C.E.U. AL FG 54 PART  
3640 SUB 12-13 GRAFFATI E SUB. 14.

L'ACCESSO VENIVA CONSENTITO DAI SIG. RI  
SPOSATI IN COMUNIONE DEI BENI, IVI  
RESIDENTI. SONO INOLTRE RESIDENTI E VI ABITANO IN TALI  
IMMOBILI I SEGUENTI SIG. RI:

... DIPENDENTE PART. TIME SOO E MENSILI CON  
TRE FIGLI MINORENNI.

DISOCCUPATA CON UN FIGLIO MINORENNE

DISOCCUPATO.

IL SIG. DICHIARA INOLTRE DI ESSERE  
INVAIDATO DAL 2004 AL 100%, MENTRE LA MOGLIE È  
AFFETTA DA PANCREATITE CRONICA.

SI PROCEDEVA QUINDI AI RILIEVI PLANIMETRICI E ALTIMETRICI  
E FOTOGRAFICI NEGLI IMMOBILI ED ALLA VERIFICA DELLE  
CARATTERISTICHE ONDE DARE CHIARE RISPOSTE AI QUESITI  
DEL G. E.

→



ALLE ORE 13,50 SI PONE FINE ALLE OPERAZIONI  
PERITALI.

IL C.T.O.

ARCH. ALDO MAMMUCARI





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 24/01/2017 - Ora: 17.20.57 Segue

Visura n.: T330540 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ARDEA ( Codice: M213) Provincia di ROMA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 54 Particella: 3640 Sub.: 12

### INTESTATI

1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

### Unità immobiliare dal 16/12/2016

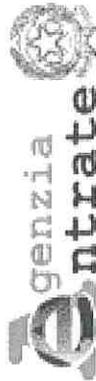
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		54	3640	12			A/7	4	4 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 77 m <sup>2</sup>	Euro 630,08	VARIAZIONE del 14/12/2016 protocollo n. RM0786028 in atti dal 16/12/2016 AMPLIAMENTO- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 262590.1/2016)
<b>Indirizzo</b> VIA OMBRONE n. 29 piano: T-S1;												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		54	3640	12			A/7	4	3,5 vani	Totale: 69 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 69 m <sup>2</sup>	Euro 551,32	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> , VIA OMBRONE SNC piano: T-S1;												
<b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												







Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 24/01/2017 - Ora: 17.20.57 Segue

Visura n.: T330540 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		54	3640	12			A/7	4	3,5 vani		Euro 551,32
Indirizzo Annotazioni											
, VIA OMBRONE SNC piano: T-S1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		54	3640	12			A/7	4	3,5 vani		Euro 551,32
Indirizzo Annotazioni											
, VIA OMBRONE SNC piano: T-S1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

### Situazione degli intestati dal 26/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2006 Repertorio n.: 17737 Rogante: S. A. VIMILIANO S. IEFANO Sede: NETTUNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30812.1/2006)			

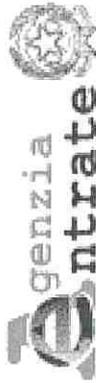
### Situazione degli intestati dal 06/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/07/2006
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 06/04/2006 protocollo n. RM0278198 in atti dal 06/04/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4002.1/2006)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2017

Data: 24/01/2017 - Ora: 17.20.57 Fine

Visura n.: T330540 Pag: 3

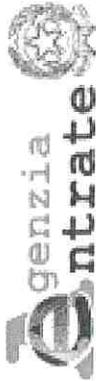
Visura telematica

\* 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).







Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/01/2017 - Ora: 17.25.06 Segue  
Visura n.: T332644 Pag: 1

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ARDEA ( Codice: M213)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b> <b>Foglio: 54 Particella: 3640 Sub.: 14</b>

**INTESTATI**

1		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**Unità immobiliare dal 24/01/2017**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		54	3640	14		C/6	9	11 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 76,69	VARIAZIONE TOPONASTICA del 20/01/2017 protocollo n. RM0029807 in atti dal 24/01/2017 VARIAZIONE DI TOPONASTICA (n. 8036.1/2017)
Indirizzo VIA OMBRONE n. 29 piano: T;											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		54	3640	14		C/6	9	11 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 76,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo , VIA OMBRONE SNC piano: T;											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											





# Visura storica per immobile

Data: 24/01/2017 - Ora: 17.25.06 Segue

Visura n.: T332644 Pag: 2

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		54	3640	14			C/6	9	11 m <sup>2</sup>		Euro 76,69	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2006 protocollo n. RM0283919 in atti dal 07/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36976.1/2006)
<b>Indirizzo</b> , VIA OMBRONE SNC piano: T; <b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		54	3640	14			C/6	9	11 m <sup>2</sup>		Euro 76,69	COSTITUZIONE del 06/04/2006 protocollo n. RM0278198 in atti dal 06/04/2006 COSTITUZIONE (n. 4602.1/2006)
<b>Indirizzo</b> , VIA OMBRONE SNC piano: T; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 26/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		***	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		MNLBRC59E42C773P*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2006 Repertorio n.: 17737 Rogante: SAMMARTANO STEFANO Sede: NETTUNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30812.1/2006)			

### Situazione degli intestati dal 06/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/07/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 06/04/2006 protocollo n. RM0278198 in atti dal 06/04/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4602.1/2006)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/01/2017 - Ora: 17.25.06 Fine  
Visura n.: T332644 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2017

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



