

TRIBUNALE DI VELLETRI
Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Riccardo AUDINO

N. 123/2012

ESPERTO

Arch. Anna Maria Campagna

NOTAIO

Avv. Maria Cristina Spicci

CREDITORE PROCEDENTE: MPS GESTIONI CREDITI BANCA S.p.A., con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3, P.IVA 01079950521, in nome e per conto della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3, rappresentata e difesa dall'Avv. Pamela Schimperna, C.F. SCHPML59M65H501Y ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Alessandra Ciccotti in Velletri, Via Menotti Garibaldi n.15.

DEBITORE:

DATA PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento immobiliare del 28/12/2011, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 22/02/2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 il presentazione n14, reg, gen. n12223, reg. part. n.

IMMOBILE PIGNORATO:

- **ABITAZIONE IN VILLINI, CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, SITA NEL COMUNE DI ARDEA (RM), LOCALITA' NUOVA CALIFORNIA, VIALE PO N.26 (ATTO DI PIGNORAMENTO SNC), PIANO T – 1°SOTTOTETTO, INT.3.**

Trattasi di:

Abitazione in villino bifamiliare (piano T. e 1°sottotetto) con annessa corte di pertinenza di circa mq.100, ubicato nel comune di Ardea (RM), Viale Po n. 26, Loc. Nuova California.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare in questione, facente parte di un vilino bifamiliare, delimitato da una recinzione in muratura, è una costruzione a destinazione abitativa, con copertura a terrazzo, completa di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato, pareti esterne intonacate e tinteggiate di bianco in DISCRETE CONDIZIONI manutentive e conservative,

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, avviene da Viale Po, n. 26 dove troviamo un cancello carrabile che immette direttamente nell'area di pertinenza, organizzata parte a verde e parte pavimentata.

L'appartamento, piano Terra e 1°, interno n.3, è tutto pavimentato con ceramiche di scarsa qualità,

con pareti intonacate e tinteggiate; i bagni, dotati di areazione e illuminazione naturale e maiolicati sono dotati di water, lavabo, bidet e doccia; gli infissi interni sono in legno con sportelloni in alluminio anodizzato color marrone.

Il piano 1° presenta un' **AREA NON PRATICABILE** con un'altezza minima di ml.0,60 e una massima di ml.1,66 **CHE NON SARA' VALUTATA AI FINI DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.**

N.B. LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE È STATO REALIZZATO UN LOCALE ACCESSORIO DI CIRCA MQ 3, SENZA TITOLO ABILITATIVO, PER IL QUALE E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE E IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI.

NEL COMPLESSO L'APPARTAMENTO E LA CORTE DI PERTINENZ AESCLUSIVA VERSANO IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE E SVILUPPANO UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ.110.

Confinanti:

Il terreno su cui è stato realizzato il villino bifamiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita confina con Via Po, part.1226, part.1230, part.4893, part.2016 e part.5287, salvo altre.

Dati Catastali:

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea (RM), al:

- Fg.53, Part.IIa 1225, Sub.5/13 (graffati), Cat. A/7, Cl.4, Consistenza 5 vani, rendita Euro 787,60

In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, previa comunicazione all'Uff. Usi Civici, con Raccomandata del 01/06/2012, ha dichiarato, alla scrivente, che **E' GRAVATO DA VINCOLO DI USO CIVICO PER IL QUALE E' STATA PRODOTTA RICHIESTA DI AFFRANCAZIONE IN DATA 06/06/2006 PROT. N.25010 A NOME DI _____ ; E' STATA RILASCIATA LA DETERMINA DI AFFRANCAZIONE N.690/09 DEL 10/11/2009 E PAGATO IL CORRISPETTIVO DI EURO 418,00.**

La scrivente fa presente che negli atti di provenienza si precisa che:

LE SPESE DI ILLUMINAZIONE DEL VIALETTO DI ACCESSO DA VIALE PO (DISTINTO IN CATASTO CON IL SUB 1 – VEDI ELABORATO PLANIMETRICO All. 9) SONO A CARICO DI TUTTI I PROPRIETARI DEI VARI ENTI DEL COMPLESSO. LA SOCIETÀ VENDITRICE DICHIARA (Atto di compravendita del 1998 – vedi All. 7) **CHE SU DETTO VIALETTO IN PROSSIMITÀ DI VIALE PO, INSISTONO I CONTATORI ENEL NONCHE' QUELLI DEL POZZO PER L'IRRIGAZIONE DEI GIARDINI (rispettivamente sui muretti dei giardini annessi agli interni tre e due) **PERTANTO IL DETTO VIALETTO RIMANE GRAVATO DELLE RELATIVE SERVITU' ANCHE PER QUANTO ATTIENE L'ISPEZIONE E LA MANUTENZIONE DI DETTE PARTI COMUNI.****

L'immobile oggetto di pignoramento **NON È SOGGETTO A ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dalla Sig.ra affittuaria, che occupa l'appartamento dal 1992, **SENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Carpineto Romano, 01-10-2012



SI	NO
----	----

DOCUMENTI

Visto l'esame della documentazione ipocatastale dell'esperto nominato Avv. M.C. Spicci, si riporta quanto segue:

1)	Istanza di vendita (deposito nei termini)	X		
2)	Nota Trascrizione pignoramento	X		Present.n.14 del Reg. Gen. n. Reg. Part. n
3)	Stralcio catastale	X		
4)	Certificato catastale attuale	X		
5)	Certificato Ipotecario Ispezioni ipotecarie	X		
6)	Certificato notarile	X		
7)	Certificato storico ventennale	X		
8)	Scheda catastale	X		
9)				
10)				



TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 123/2012 R.G.Es.

(Udienza 27/11/2012)

Parte Procedente

PROMOSSA DA:

MPS GESTIONI CREDITI BANCA S.p.A., con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3, P.IVA 01079950521, in nome e per conto della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3, rappresentata e difesa dall'Avv. Pamela Schimperna, C.F. SCHPML59M65H501Y ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell' Avv. Alessandra Ciccotti in Velletri, Via Menotti Garibaldi n.15.

Esecutati

NEI CONFRONTI DI:

Giudice dell'esecuzione: Dott. **R. AUDINO**

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino 1^a trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
Tel/Fax 069719478
cell. 3471151317

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 28/12/2011, notificato a mezzo del Servizio Postale con Raccomandata con Ricevuta di Ritorno n.6226-6 del 24/01/2012 alla Sig.ra (Cfr. all. "1/A"), depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 22/02/2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 il 14/03/2012, form. 8487 (Cfr. all. "2"), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, con sede in Siena (parte procedente) si richiede al Tribunale di Velletri l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di proprietà c

(QUOTA DI PROPRIETA' 1/1):

- **ABITAZIONE IN VILLINI, CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, SITA NEL COMUNE DI ARDEA (RM), LOCALITA' NUOVA CALIFORNIA, (ATTO DI PIGNORAMENTO LOCALITA' TOR SAN LORENZO), VIALE PO N.26 (ATTO DI PIGNORAMENTO SNC), CENSITA AL N.C.E.U. DEL MEDESIMO COMUNE AL FG. 53, P.LLA 1225, SUB. 5 E SUB 13 GRAFFATI, CAT. A/7, PIANO T – 1°SOTTOTETTO, INT.3.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma Giudice R. Audino, in data 7 maggio 2012, ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto Romano, via S. Agostino la trav. n. 12, come da Verbale di giuramento dell'esperto (Cfr. all. "3") del 07/05/2012, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

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

1)

erificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

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

- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati 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 interessato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente 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 provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul

prezzoli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

In data 06/06/2012 la sottoscritta inviava alla parte, con lettera raccomandata A.R. la comunicazione che fissava il sopralluogo, presso l'immobile oggetto di pignoramento, per il giorno **22/06/2012 alle ore 14,00** (Cfr. all. "4/A").

In data **22/06/2012**, la sottoscritta si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Ardea (RM), Viale Po n. 26 per procedere al sopralluogo, ma l'Esecutata,

In data 26/06/2012 la sottoscritta inviava alla parte, con lettera raccomandata A.R. la comunicazione che fissava il **sopralluogo n.2** presso l'immobile, oggetto di pignoramento, per il giorno **29/06/2012 alle ore 17,00** (Cfr. all. "4/B").

In data **29/06/2012**, la sottoscritta si è recata presso l'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Ardea (RM), Viale Po n.26 per procedere al sopralluogo, ma l'Esecutata,

In data 12/07/2012 la sottoscritta inviava alla parte, con lettera raccomandata¹ la comunicazione che fissava il **sopralluogo n. 3**, presso l'immobile oggetto di pignoramento, per il giorno **19/07/2012 alle ore 15,00** (Cfr. all. "4/C").

In data **19/07/2012** la sottoscritta procedeva al sopralluogo, come da verbale allegato alla presente. in occasione del quale ha riscontrato che l'immobile era **OCCUPATO IN QUALITÀ DI AFFITTUARIA**(Cfr. all. "4/D").

La Sig.ra Lo Certo Gentina Anna occupa l'appartamento in questione dal 1992, **SENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE**, pagando l'affitto mensile alla
presentata, alla sig.ra (costruttore del
fabbricato), **senza riuscire a spiegare il rapporto tra questi e l'Esecutata** (Cfr. all. "4/D").

Bene in Ardea, Loc. Nuova California, Viale Po n.26.
**Abitazione in villino bifamiliare, con corte esterna di pertinenza
piano T – 1°sottotetto, sub.5/13, int.3.**

QUESITO N°1:

verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

Alla presente è allegata la documentazione, inviata a mezzo fax alla scrivente in data 11/09/2012, dall'esperto nominato **Dott. Maria Cristina Spicci**, Notaio in Marino (RM), con studio in Via Vecchia di Grottaferrata n.19 (Cfr. all. "5").

- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 14 marzo 2012 al numero _____ li formalità, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, con sede in Siena (SI), C.F00884060526 a carico di _____,

gravante sul seguente immobile, sito in Comune di Ardea Località Tor San Lorenzo viale Po snc e più precisamente:

appartamento distribuito su due livelli distinto con il numero interno 3 (tre) con annessa corte esclusiva censito al N.C.E.U. del Comune di Ardea fg.53, p.lla 1225 sub.5 e 13 graffiati.

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) L'istanza di vendita dell'immobile pignorato, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c., in quanto l'atto di pignoramento è stato notificato in data 24 gennaio 2012, mentre l'istanza di vendita è stata depositata in data 20/03/2012;
- b) La certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relative all'immobile pignorato, è stata tempestivamente depositata in data 13 aprile 2012, in conformità a quanto previsto dall'art.567 c.p.c.;

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- c) Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e regolarità della iscrizione;
- d) I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti ad identificare inequivocabilmente il cespite pignorato;

- e) Al momento della trascrizione del pignoramento l'esecutata risultava piena proprietaria della porzione in oggetto per averla acquistata, dichiarandosi di stato civile libero, con atto di compravendita a rogito Dr. _____ in Roma Rep. n. _____ del 23 dicembre 2005, trascritto a Roma2 in data 02/02/2006 al numero _____ di formalità;
- f) Il cespite in oggetto risulta gravato dalle seguenti pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- 1) Ipoteca fondiaria iscritta in data 02 gennaio 2006 al numero _____ di formalità, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA a carico di CIRILLO LAURA grava su porzioni immobiliari in Comune di Ardea, Viale Po s.n.c. riportate in Catasto al foglio _____
Importo iscrizione euro 260.000,00

TRASCRIZIONI

- 1) Atto di pignoramento trascritto in data 06/05/2011 al numero 14852 di formalità, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA a carico di gravante sui medesimi immobili oggetto della presente relazione.
- 2) Atto di pignoramento in epigrafe trascritto in data 14 marzo 2012 al numero _____ di formalità, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA a

Vista la documentazione fornita dal Dott. _____ (Cfr. all. "6"), con studio in Roma, Via Luigi Calamatta n.2, si riporta quanto riportato sul Certificato Notarile, depositato in Cancelleria 13/04/2012:

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO LAURA CIRILLO E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDDETTO :

1) a favore di:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
a carico di:

atto di pignoramento immobiliare, notificato in data _____ rep. n. _____ trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 in data _____ l n. di registro generale _____ e registro particolare n. _____ gravante sulla porzione immobiliare oggetto di pignoramento distinta al N.C.E.U. al fg. _____

2)) a favore di:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
a carico di:

atto di pignoramento immobiliare, notificato in data _____ rep. n. _____ trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma2 in data _____ al n. di registro generale 23906 e registro particolare n. _____ gravante sulla porzione immobiliare oggetto di pignoramento distinta al N.C.E.U. al fg. _____ p.lla _____

3) a favore di:

a carico di:

atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di Roma in data **23/12/2005**, rep. n. _____ trascritto il 02/01/2006 al n. _____ di registro generale e al n. _____ di registro particolare, avente ad oggetto la porzione immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare distinta al N.C.E.U. al fg _____

4) a favore di:

a carico di:

atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di Pomezia in data **11/06/1998**, rep. n. _____ trascritto il 18/06/1998 al n. _____ di registro generale e al n. _____ di registro particolare, avente ad oggetto la porzione immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare distinta al N.C.E.U. e _____

5) a favore di:

a carico di:

04/08/1937

atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di Pomezia in data **13/09/1988**, rep. n. _____, trascritto il 15/09/1988 al n. _____ di registro generale e al r. _____ di registro particolare, avente ad oggetto lotto di terreno di mq. catastali 2090, facente parte della lottizzazione Nuova California, distinto nel N.C.T. di Pomezia (RM), ora Ardea (RM)

STATO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

1) a favore di:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

a carico di:

Ipoteca iscritta in data **02/01/2006** al r. _____ di registro generale e numero _____ di registro particolare, per Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 sorte, a rogito Notaio _____ di Roma del 23/12/2005 rep.n. _____ da rimborsarsi in anni 30 al saggio di interesse, in tale atto indicato nel _____ % annuo e gravante sulla porzione immobiliare oggetto di pignoramento distinta al N.C.E.U. al f. _____

Proprietario attuale e precedenti:

La Sig.ra _____ con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Minniti di Roma in data **23/12/2005**, rep. n. _____, trascritto il 02/01/2006 al n. _____ di registro generale e al n. _____ di registro particolare, **compra** da _____ con sede in Ardea (RM), la piena proprietà dell'immobile, oggetto di pignoramento (Cfr. all. "7/A").

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile:

"porzione immobiliare sita nel Comune di Ardea (RM), Loc. Tor San Lorenzo, Viale Po' snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Ardea (RM) al fg. _____, cat.A/7, CL.4, vani 5, r.c. Euro 787,60"

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **atto di compravendita** a rogito del Notaio _____ di Roma in data **23/12/2005**, rep. n. _____, trascritto il 02/01/2006 al n.84 di registro generale e al n. _____ di registro particolare, con cui _____, nata a Roma il 02/04/1985, C.F. _____ **compra** dalla _____, con sede in Ardea (RM), la piena proprietà dell'immobile, oggetto di pignoramento (Cfr. all. "7/A").

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile:

"porzione immobiliare sita nel Comune di Ardea (RM), Loc. Tor San Lorenzo, Viale Po' snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Ardea (RM) al fg. _____, cat.A/7, CL.4, vani 5, r.c. Euro 787,60"

2. **atto di compravendita** a rogito Notaio Mario Misiti di Pomezia in data **11/06/1998**, rep. n. _____, trascritto il 18/06/1998 al n. _____ li registro generale e al n. _____ di registro particolare, con cui _____, con sede in Ardea (RM), **compra** dalla _____ con sede in Ardea (RM), la piena proprietà dell'immobile, oggetto di pignoramento (Cfr. all. "7/B").

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile:

"porzione immobiliare sita nel Comune di Ardea (RM), Loc. Tor San Lorenzo, Viale Po' snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Ardea (RM) al fg. _____, cat.A/7, CL.4, vani 5, r.c. Euro 787,60"

3. **atto di compravendita** a rogito del Notaio _____ di Pomezia in data **13/09/1988**, rep. n. _____, trascritto il 15/09/1988 al n.31674 di registro generale e al n.20501 di registro particolare, con cui la _____ l. con sede in Ardea (RM), **compra** da _____ nato a Roma il 02/12/1932 e _____ nata a _____, **il lotto di terreno** di mq. catastali 2090, facente parte della lottizzazione Nuova California, distinto nel N.C.T. di Pomezia (RM), ora Ardea (RM) al fg. _____.

QUESITO N°2:

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

Trattasi di:

Abitazione in villino bifamiliare (piano T. e 1°sottotetto) con annessa corte di pertinenza di circa mq.100, ubicato nel comune di Ardea (RM), Viale Po n. 26, Loc. Nuova California, in prossimità del litorale pontino, traversa di Via Laurentina, strada provinciale SP95b, lunga circa 42 km, che congiunge Ardea con Roma (Cfr. all. "8").

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare in questione, facente parte di un vilino bifamiliare, delimitato da una recinzione in muratura, è una costruzione a destinazione abitativa, con copertura a terrazzo, completa di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato, pareti esterne intonacate e tinteggiate di bianco in DISCRETE CONDIZIONI manutentive e conservative,

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, avviene da Viale Po, n. 26 dove troviamo un cancello carrabile che immette direttamente nell'area di pertinenza, organizzata parte a verde e parte pavimentata.

L'appartamento, piano Terra e 1° sottotetto, interno n.3, è tutto pavimentato con ceramiche di scarsa qualità, con pareti intonacate e tinteggiate; i bagni, dotati di areazione e illuminazione naturale e maiolicati sono dotati di water, lavabo, bidet e doccia; gli infissi interni sono in legno con sportelloni in alluminio anodizzato color marrone.

L'unità abitativa si presenta così organizzata:

PIANO TERRA

zona soggiorno/pranzo	di mq	23,26
studio	di mq	4,72
disimpegno	di mq	2,69
cucina	di mq	9,88
wc	di mq	3,32
portico	di mq	9,00
corte esterna di pertinenza	di mq	100,00

N.B. LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE È STATO REALIZZATO UN LOCALE ACCESSORIO DI CIRCA MQ 3, SENZA TITOLO ABILITATIVO, PER IL QUALE DEVE ESSERE PREVISTA LA DEMOLIZIONE E IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE NON VI È CUBATURA DISPONIBILE SUL LOTTO INTERESSATO E CHE LA DIMENSIONE DEL LOCALE È SUPERIORE AL 2% DELLA SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE REALIZZATA, LA SCRIVENTE RITIENE NON SANABILE TALE LOCALE, PERTANTO NON VERRÀ

PRESO IN CONSIDERAZIONE NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, SALVO ALTRE DISPOSIZIONE DI LEGGE E REGOLAMENTO COMUNALE.

L'accesso al piano 1° sottotetto avviene attraverso una scala in marmo con corrimano in legno.

PIANO 1°sottotetto

camera da letto	di mq	17,60
wc	di mq	4,45
camera da letto	di mq	9,80
disimpegno	di mq	1,18
portico	di mq	6,90

Il piano 1° presenta un' **AREA NON PRATICABILE** con un'altezza minima di ml.0,60 e una massima di ml.1,66 **CHE NON SARA' VALUTATA AI FINI DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.**

Riassumendo:

Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di scarsa qualità;
- i bagni sono rivestiti con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, bidè, water, doccia;
- tutte le stanze hanno le pareti intonacate e tinteggiate;
- le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento, inoltre, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:

- l'area esterna di pertinenza all'appartamento si presenta parte pavimentata e parte organizzata a verde;
- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni con sportelloni in alluminio anodizzato color marrone;
- il portone d'ingresso è in legno.

NEL COMPLESSO L'APPARTAMENTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

Consistenza:

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "9")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.T.	zona soggiorno/pranzo	mq	23,26
	studio	mq	4,72
	disimpegno	mq	2,69
	cucina	mq	9,88
	wc	mq	3,32
	TOTALE S.U.R.	mq.	43,87
	TOTALE S. LORDA R.	mq.	55,15
P.1°sottotetto	camera da letto	mq	17,60
	wc	mq	4,45
	camera da letto	mq	9,80
	disimpegno	mq	1,18
	TOTALE S.U.R.	mq.	33,03
	TOTALE S. LORDA R.	mq.	42,00
	TOTALE S.U.R. PIANO TERRA E 1° SOTTOTETTO	mq.	76,90
	TOTALE S. LORDA R. PIANO TERRA E 1° SOTTOTETTO	mq.	97,15
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T.	PORTICO Il portico viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 35% della S.U.R.	mq	$9 \times 35\% = \text{mq } 3,15$
	TERRENO E AREE DI PERTINENZA a servizio diretto dei vani principali di un appartamento vengono valutati il 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio e l'eccedenza al 2%.	mq	$43,87 \times 15\% = \text{mq } 6,58$ $(100 - 43,87 \times 2\% = \text{mq } 1,13)$
	S.N.R.	mq	10,86
P.1°sottotetto	PORTICO Il portico viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 35% della S.U.R.	mq	$6,90 \times 35\% = \text{mq } 2,42$
	S.N.R.	mq	2,42
	TOTALE S.N.R.	mq	13,28

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale = mq 76,90 (app. P.T. – 1°sottotetto)

Superficie Lorda Residenziale = mq 97,15 (app. P.T. – 1°sottotetto)

Superficie Utile Non Residenziale = mq 9,00 (portico)
= mq 100,00 (area esterna di pertinenza)
= mq 6,90 (portico)

Calcolo Superficie Commerciale:

S.Lorda R.	97,15 x 100%	= mq 97,15	appartamento	P.T. 1° sottotetto
S.Lorda Non Residenziale	9 x 35%	= mq 3,15	portico	P.T.
	43,87 x 15% = mq 6,58 (100 – 43,87 x 2% = mq 1,13	= mq 7,71	area esterna di pertinenza	P.T.
	6,90 x 35%	= mq 2,42	portico	P.1° sottotetto
	TOTALE	=MQ 110,43		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ

Arrotondabili in mq 110

Dati Catastali:

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea (RM), al (Cfr. all. "10"):

- Fg. Part.IIa Sub. (graffati), Cat. A/7, Cl.4, Consistenza 5 vani, rendita Euro 787,60

Confinanti:

Il terreno su cui è stato realizzato il villino bifamiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita confina con Via Po, part. , part.), part. , part. e part. salvo altre (Cfr. all. "10").

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati 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 interessato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche), **tranne** per il numero civico che risulta essere il n.26 e non snc. come da atto di pignoramento e per la località, che **come da certificato di destinazione urbanistica risulta essere NUOVA CALIFORNIA e non TOR SAN LORENZO** come da atto di pignoramento.

QUESITO N°4:

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO DEL 19/07/2012 LA SCRIVENTE HA VERIFICATO, CHE:

- 1) NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, AI FINI DELL'INDIRIZZO, L'IMMOBILE VENIVA INDICATO COME SITO IN VIA PO SNC, MA IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO LA SCRIVENTE HA VERIFICATO CHE L'IMMOBILE, IN QUESTIONE, E' IDENTIFICATO CON IL NUMERO CIVICO 26

PERTANTO LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO ALLA REDAZIONE DEL DOCFA PER VARIAZIONE TOPONOMASTICA (CFR. ALL. "11").

- 2) LO STATO DI FATTO NON PRESENTA VARIAZIONI TALI DA RICHIEDERE UN AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede, come da certificato di destinazione urbanistica, la destinazione (Cfr. all. "12"). :

SOTTOZONA B6

Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione **NELLE LOTTIZZAZIONI DENOMINATE "NUOVA CALIFORNIA"**, "Colle Romito" e "Lupetta Mare".

In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

- a) Indice di fabbricabilità territoriale , It = 0,40 mc/mq;

- b) Indice di fabbricabilità fondiario , If = 0,60 mc/mq;
- c) Altezza massima H = 7,50 ml.

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data 12/06/2012 previa comunicazione tramite R.A. del 01/06/2012 (Cfr. all. "13/A"), la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ardea (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile, di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente relazione, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia rilasciata alla Società Edilzenio srl, con sede in Ardea Via Elena n.56, dal Sindaco del Comune di Ardea (RM) il **03/08/1989, prot.2885, prat.216/89** (DOCUMENTAZIONE NON REPERIBILE PRESSO IL COMUNE).
2. che in data **03/07/1991** il Comune di Ardea (RM),rilascia alla Società Edilzenio srl, con sede in Ardea, Via Elena n.56,la **Concessione Edilizia in Variante** relativa a **"Variante ad una costruzione già autorizzata il 03/08/1989, visto il parere espresso dalla ASL RM 33"**(Cfr. all. "13B");
3. in data **01/03/1995, con prot. 8186**, il Sig. _____ in qualità di Amministratore della Società _____, presenta presso il Comune di Ardea **Istanza di Sanatoria per gli abusi edilizi D.L. N.724/1994, per ABUSO TIPOLOGIA 1 – REALIZZAZIONE DI ACCESSORI DIRETTI (BAGNI) E LOCALI TECNICI AL PIANO 1°, IN MERITO AI LOTTI 319 – 320, INT.1 – 3 – 4** (Cfr. All. "13/C");
4. in data **17/06/2010** il Comune di Ardea, comunica al Sig. _____, in qualità di Amministratore della Società _____, che ai sensi del comma 37 dell'art.2 legge 23/12/1996 n.662, per la definizione della Domanda di Sanatoria prot. 8186 del 01/03/1995, **pratica 2095/a**, dovevano essere integrati i seguenti documenti (Cfr. All. "13/D"):
 - o titolo di disponibilità;
 - o autocertificazione contenente la dichiarazione che l'autore dell'abuso non è soggetto indagato per il reato di cui all'art.416bis, 648bis e 648ter del codice penale o da terzi per suo conto;
 - o dimostrazione liquidazione gravame USI CIVICI

N.B. ALLA DATA DELLA REDIGENZA RELAZIONE, NON SONO STATI PRODOTTI I DOCUMENTI INTEGRATIVI A CONCLUSIONE DELLA DOMANDA DI SANATORIA.

N.B. LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE È STATO REALIZZATO UN LOCALE ACCESSORIO DI CIRCA MQ 3, SENZA TITOLO ABILITATIVO, PER IL QUALE DEVE ESSERE PREVISTA LA DEMOLIZIONE E IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE NON VI È CUBATURA DISPONIBILE SUL LOTTO INTERESSATO E CHE LA DIMENSIONE DEL LOCALE È SUPERIORE AL 2% DELLA SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE REALIZZATA, LA SCRIVENTE RITIENE NON SANABILE TALE LOCALE, PERTANTO NON VERRÀ PRESO IN CONSIDERAZIONE NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, SALVO ALTRE DISPOSIZIONE DI LEGGE E REGOLAMENTO COMUNALE.

Ad oggi **NON RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.**

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente 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 provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dalla Sig. _____ affittuaria, che occupa l'appartamento dal 1992, **SENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE**, pagando l'affitto mensile alla _____ presentata dal Sig. _____ (costruttore del fabbricato), non riuscendo a spiegare il rapporto tra questi e l'Esecutata, pertanto in data 26/07/2012 la scrivente ha provveduto a depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri **RICHIESTA DI DELUCIDAZIONI ALL'ILL.MO GIUDICE R. AUDINO** (Cfr. All. "14").

QUESITO N°10:

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dalla _____ affittuaria, che occupa l'appartamento dal 1992, **SENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE**, pagando l'affitto mensile alla _____ presentata dal Sig. _____ (costruttore del fabbricato), non riuscendo a spiegare il rapporto tra questi e l'Esecutata, pertanto in data 26/07/2012 la scrivente ha provveduto a depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri **RICHIESTA DI DELUCIDAZIONI ALL'ILL.MO GIUDICE R. AUDINO** (Cfr. All. "14").

QUESITO N°11:

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

1. In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, previa comunicazione all'Uff. Usi Civici, con Raccomandata del 01/06/2012, ha dichiarato, alla scrivente, che **E' GRAVATO DA VINCOLO DI USO CIVICO PER IL QUALE E' STATA PRODOTTA RICHIESTA DI AFFRANCAZIONE IN DATA _____ PROT. N. _____ A NOME _____ E ALTRI; E' STATA RILASCIATA LA DETERMINA DI AFFRANCAZIONE N _____ DEL _____ E PAGATO IL CORRISPETTIVO DI EURO _____** (Cfr. all. "15").
2. Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Anzio, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
3. La scrivente fa presente che negli atti di provenienza si precisa che:

LE SPESE DI ILLUMINAZIONE DEL VIALETTO DI ACCESSO DA VIALE PO (DISTINTO IN CATASTO CON IL SUB 1 – VEDI ELABORATO PLANIMETRICO All. 9) SONO A CARICO DI TUTTI I PROPRIETARI DEI VARI ENTI DEL COMPLESSO. LA SOCIETÀ VENDITRICE DICHIARA (Atto di compravendita del 1998 – vedi All. 7) CHE SU DETTO VIALETTO IN PROSSIMITÀ DI VIALE PO, INSISTONO I CONTATORI ENEL NONCHE' QUELLI DEL POZZO PER

L'IRRIGAZIONE DEI GIARDINI (rispettivamente sui muretti dei giardini annessi agli interni tre e due) **PERTANTO IL DETTO VIALETTO RIMANE GRAVATO DELLE RELATIVE SERVITU' ANCHE PER QUANTO ATTIENE L'ISPEZIONE E LA MANUTENZIONE DI DETTE PARTI COMUNI.**

4. Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede:
5.
 - TAV. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio
Art. 27 – " Paesaggio degli insediamenti urbani"
 - TAV. B - " Beni paesaggistici "
Aree urbanizzate del PTPR (si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.2 ca1 L.R.24/98)
6. L'immobile oggetto di pignoramento **NON È SOGGETTO A ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio - Ardea
- Ufficio Tecnico di Ardea
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, varia da un minimo di 1.900,00 €/mq fino ad un massimo di 2.800,00 €/mq.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di età	0,95
Coefficiente di rifiniture	0,95
Coefficiente di posizione	0,95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,8574$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € **2.350,00 €/mq**

Pertanto:

Sup. Commerciale: mq 110 X 2.350,00 €/mq = € 258.500,00

Sommano = € 258.500,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 258.500,00 \times 0,8574 = € 221.637,90$$

Arrotondabile ad € 221.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2. determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3. determinazione delle spese medie annue (S)
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6. aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 7.200,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 7.200,00$$
$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = € 7.200,00 \times 0,20 = € 1.440,00$$

$$R - S = € 7.200,00 - € 1.440,00 = 5.760,00 \text{ (canone netto)}$$
$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$5.760,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 192.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 192.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (221.000,00 + 192.000,00) : 2 = € 206.500,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

1. *pratica edilizia a sanatoria a completamento di quella già agli atti*
2. *demolizione del locale accessorio e ripristino dello stato dei luoghi*
3. *aggiornamento planimetria catastale*

per cui avremo

€ **206.500,00** (valore immobile) - € 10.000,00 (detrazione) = € 196.500,00

arrotondabile ad € **197.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare
€ 197.000,00 (Diconsi Euro centonovantasettemila/00)

QUESITO N°13:

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

Riferiti.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°17:

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

Documentazione fotografica (Confr. all. "16").

QUESITO N°18:

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

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente.

QUESITO N°19:

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

In data 19/07/2012 la sottoscritta procedeva al sopralluogo, come da verbale allegato alla presente, in occasione del quale ha riscontrato che l'immobile era occupato dalla Sig.ra Lo Certo Gentina Anna, in qualità di affittuaria.

QUESITO N°20:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°21:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ail. "1/A"	Copia Atto di pignoramento immobiliare del 28/12/2011
Ail. "1/B"	Copia Atto di precetto del 17/11/2011
Ail. "1/C"	Copia Istanza di vendita del 14/03/2012
Ail. "2"	Copia nota trascrizione verbale di pignoramento
Ail. "3"	Copia fissazione udienza del 27/11/2012 Copia Verbale di giuramento dell'esperto
Ail. "4/A"	Raccomandata A.R. del 06/06/2012 per Comunicazione data sopralluogo
Ail. "4/B"	Raccomandata A.R. del 26/06/2012 per Comunicazione data sopralluogo
Ail. "4/C"	Raccomandata1 del 12/07/2012 per Comunicazione data sopralluogo
Ail. "4/D"	Verbale di sopralluogo del 19/07/2012
Ail. "5"	Copia relazione Avv. Spicci
Ail. "6"	Copia certificazione notarile dello studio
Ail. "7/A"	Copia atto di compravendita del 23/12/2005 a favore di (esecutata)
Ail. "7/B"	Copia atto di compravendita del 11/06/1998 a favore della
Ail. "8"	Stralcio di mappa
Ail. "9"	Rilievo stato di fatto
Ail. "10 "	Estratto di mappa Elenco immobili Visura per immobile e visura storica fg. Planimetria catastale del 10/03/1992 Elaborato planimetrico
Ail. "11"	Dogfa per variazione toponomastica del 25/09/2012
Ail. "12"	Certificato di destinazione urbanistica del 19/07/2012
Ail. 13/A"	Richiesta documentazione presso il Comune Ufficio Edilizia Privata
Ail. 13/B"	Copia Concessione edilizia in variante prot. n.5463, pratica n.216/89 del 03/07/1991 con allegato il progetto
Ail. 13/C"	Copia Istanza di Sanatoria del 01/03/1995
Ail. 13/D"	Richiesta documentazione integrativa da parte del comune di Ardea
Ail. "14"	Richiesta delucidazioni all'Ill.mo Giudice R. Audino depositata in Cancelleria il 26/07/2012
Ail. "15"	Richiesta certificato USI CIVICI Racc. A.R. del 01/06/2012
Ail. "16"	Documentazione fotografica

Carpineto Romano,

IL C.T.U

Arch. Anna Maria Campagna.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA - Lotto Unico
Esecuzione Immobiliare n. 123/2012 R.G.Es.

L'immobile, del quale

- **ABITAZIONE IN VILLINI, CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, SITA NEL COMUNE DI ARDEA (RM), LOCALITA' NUOVA CALIFORNIA, VIALE PO N.26, PIANO T – 1°SOTTOTETTO, INT.3.**

L' appartamento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea (RM), al:

- *Fg. , Part.IIa Sub. ' (graffati), Cat. A/7, Cl.4, Consistenza 5 vani, rendita Euro 787,60*

L'appartamento e la corte di pertinenza sviluppano rispettivamente una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq. 110,00 e si presentano in DISCRETE condizioni manutentive e conservative.

N.B.

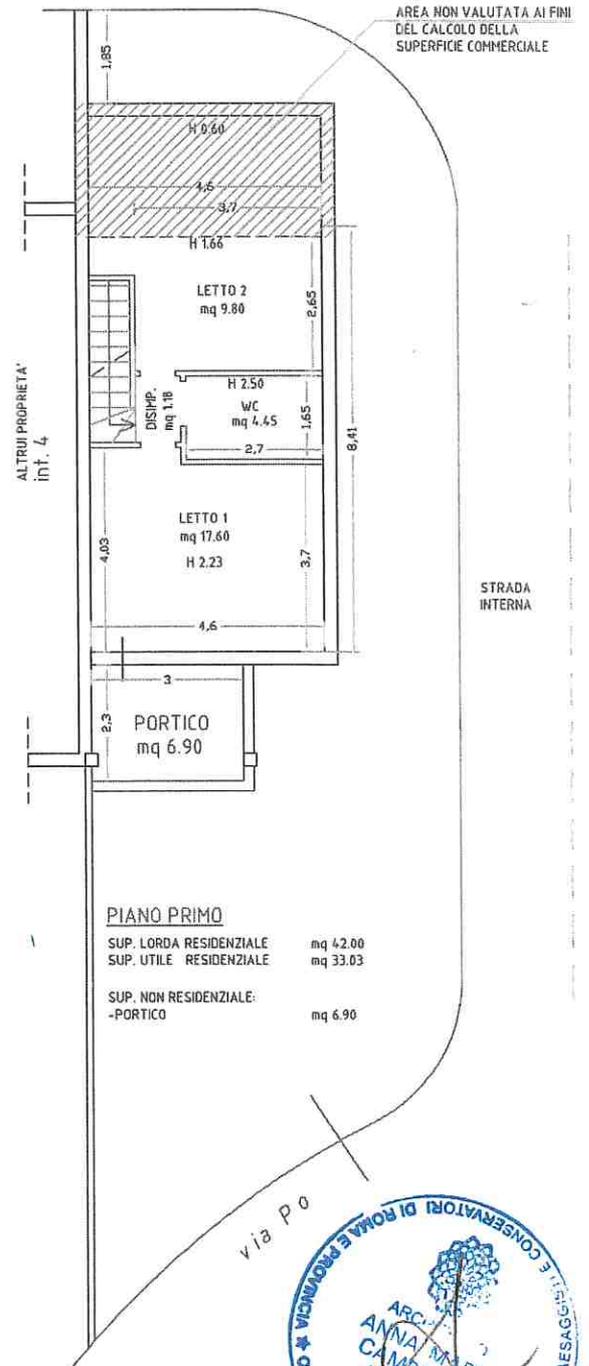
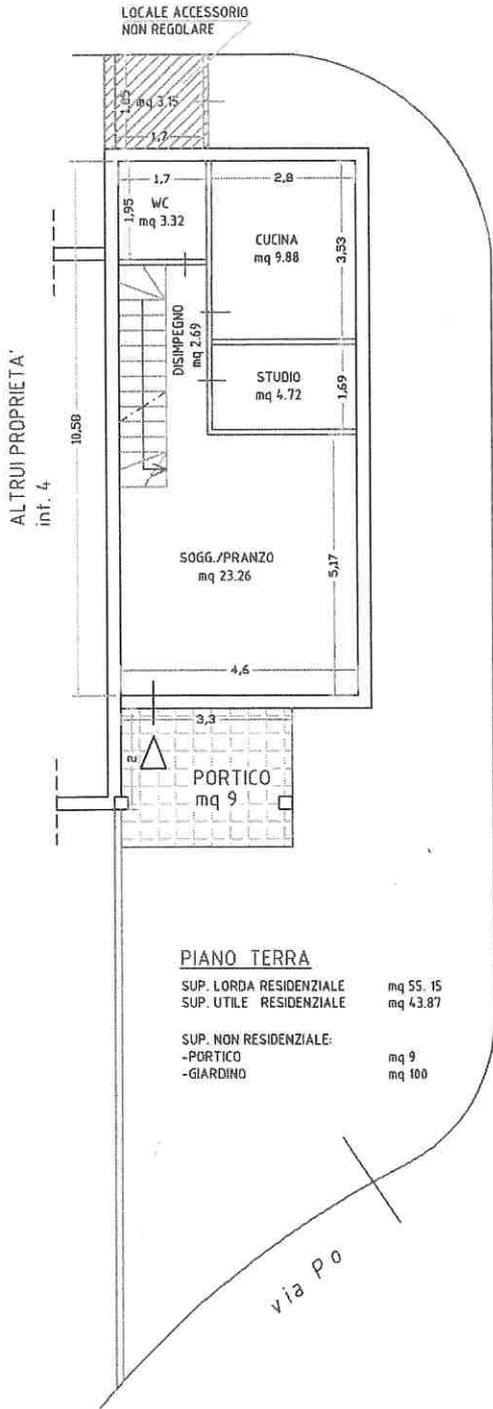
IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE È STATO REALIZZATO UN LOCALE ACCESSORIO DI CIRCA MQ 3, SENZA TITOLO ABILITATIVO; NON SANABILE, PER IL QUALE DEVE ESSERE PREVISTA LA DEMOLIZIONE E IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dalla affittuaria, che occupa l'appartamento dal 1992, **SENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 197.000,00
(Diconsi Euro centonovantasettemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

SCHEMA PLANIMETRICO





Elenco immobili

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2012

Dati della richiesta Comune di ARDEA (Codice: M213)
Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati Foglio: 53 Particella: 1225

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria area urbana	Classe	Consistenza	Pia	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		53	1225	2		A/7	4	20 m ²		Euro 945,12 - L. 1.830.000	VIALE PO SNC piano: T;
2		53	1225	3		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 - L. 1.830.000	VIALE PO SNC piano: T-1-S1 interno: 1;
3		53	1225	11		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 - L. 1.830.000	VIALE PO SNC piano: T-1-S1 interno: 2;
4		53	1225	4		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 - L. 1.830.000	VIALE PO SNC piano: T-1-S1 interno: 2;
5		53	1225	12		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 3;
6		53	1225	13		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 3;
7		53	1225	14		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 5;
8		53	1225	15		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 6;
9		53	1225	16		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 6;
10		53	1225	17		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 7;
		53	1225	18		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 7;
		53	1225	19		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 8;
		53	1225	20		A/7	4	5 vani		Euro 787,60 - L. 1.525.000	VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 8;
		53	1225	21		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	22		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	23		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	24		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	25		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	26		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	27		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	28		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	29		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	30		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	31		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	32		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	33		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	34		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	35		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	36		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	37		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	38		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	39		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	40		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	41		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	42		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	43		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	44		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	45		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	46		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	47		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	48		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	49		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	50		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;
		53	1225	51		A/7	4	6 vani		Euro 945,12 -	VIALE PO SNC piano: T-1;

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2012

Data: 24/05/2012 - Ora: 09.22.06

Fine

Visura n.: RM0581682 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di ARDEA (Codice: M213)

Provincia di ROMA

Foglio: 53 Particella: 1225

Catasto Fabbricati Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		53	1225	5			A/7	4	5 vani	Euro 787,60 L. 1.525,000	COSTITUZIONE del 10/03/1992 n. 18658 .1/1992 in atti dal 27/10/1999
Indirizzo VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 3;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/05/2012

Dati della richiesta
 Comune di ARDEA (Codice: M213)
 Provincia di ROMA
 Foglio: 53 Particella: 1225

Catasto Fabbricati
 Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	53	1225	5	Cens. Zona		A/7	4	5 vani	Euro 787.60 L. 1.525.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo
 Notifica VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 3;

Partita 8579 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	53	1225	5	Cens. Zona		A/7	4	5 vani	L. 1.600.000	COSTITUZIONE del 10/03/1992 n. 18658 .1/1992 in atti dal 27/10/1999

Indirizzo
 Notifica VIALE PO SNC piano: T-1 interno: 3;

Partita 8579 Mod.58

Situazione degli intestati dal 23/12/2005

N. DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE *

DIRITTI E ONERI REALI
 (1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/05/2012

Data: 24/05/2012 - Ora: 09.22.13

Visura n.: RM0581686 Pag: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 11/06/1998

DATI ANAGRAFICI

N.
I

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 23/12/2005

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 10/03/1992

DATI ANAGRAFICI

N.
I

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' fino al 11/06/1998

DATI DERIVANTI DA

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ROMA Richiedente: CAMPAGNA

MODULARIO
E. fig. rev. 407

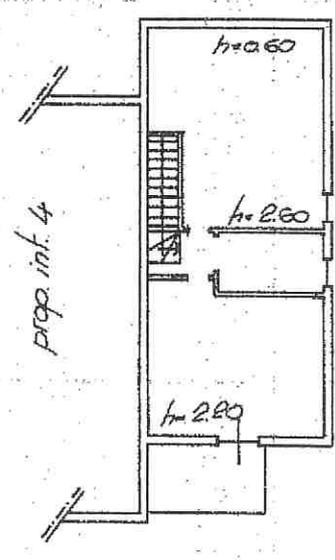
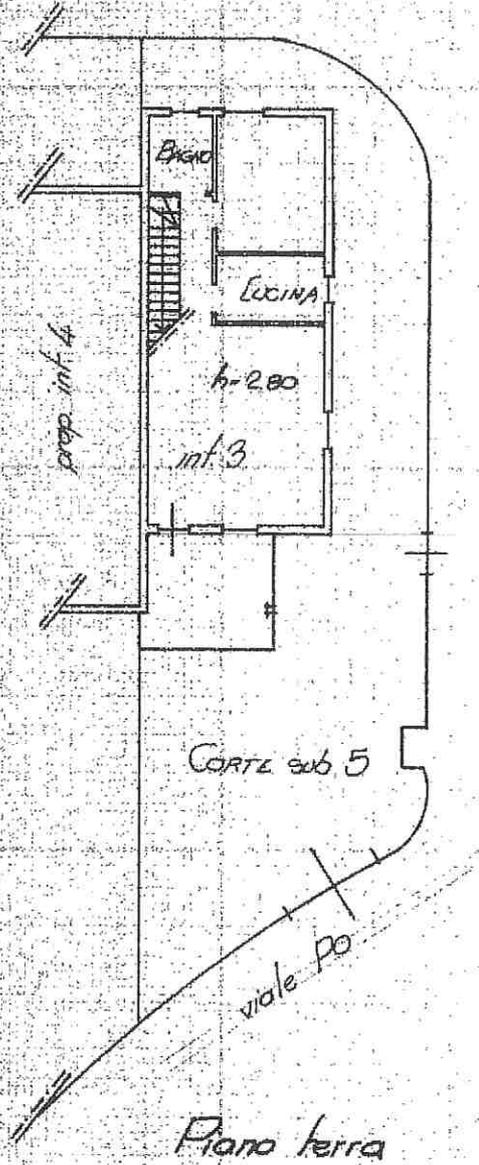


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARDEA via le PO civ.



Piano terra

Piano primo

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 1:2

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal ARCH.
(Titolo, cognome e nome)
ROCCA MARIACINZIA



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/03/1992 - Data: 24/05/2012 - n. RM0581681 - Richiedente
Identificativi catastali: n. 1225 sub. 13

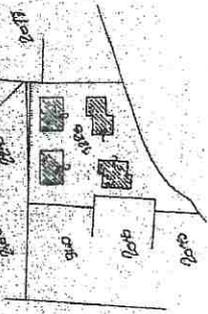
iscritto all'albo de
(211x298) - Fatt. di scala 1:1
della provincia di Roma n. 7857
6.3.90

CATASTO EDILIZIO URBANO
CATASTO
ROCCA
No 7857

1.500

Sub: Elaborato planimetrico >

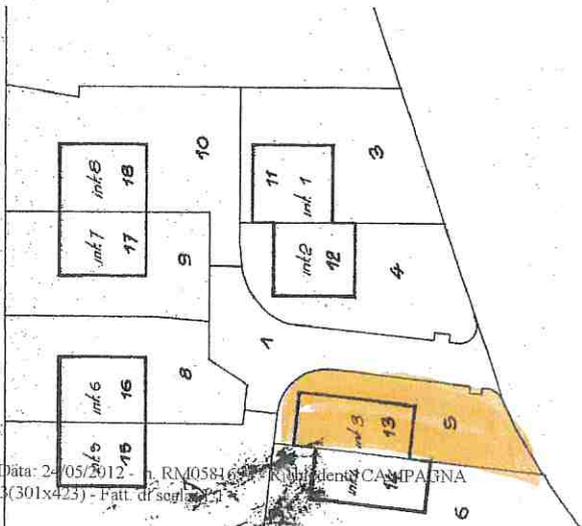
COMUNE DI ARDEA
Foglio 53 All. 27° parte. 1225
Rif. T.M. 2501/91



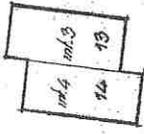
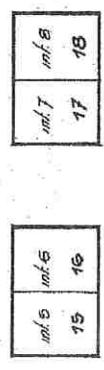
Foglio 53 All. 27° scala 1:2000

Il Tecnico

Arch. Rocca Mariacinzia



Piano terra con corte annessa scala 1:500



Piano primo scala 1:500

Piano T sottotetto scala 1:500

- SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5, 7, 8, 9, 10 (viale condom.)
- 2 AREA URBANA DI MQ. 20.00
- 3 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 11
- 4 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 12
- 5 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 13
- 6 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 14
- 7 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 15
- 8 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 16
- 9 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 17
- 10 CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 18
- 11 ABITAZIONE INT 1 P.T 1° 1S
- 12 ABITAZIONE INT 2 P.T 1° 1S
- 13 ABITAZIONE INT 3 P.T 1°
- 14 ABITAZIONE INT 4 P.T 1°
- 15 ABITAZIONE INT 5 P.T 1°
- 16 ABITAZIONE INT 6 P.T 1°
- 17 ABITAZIONE INT 7 P.T 1°
- 18 ABITAZIONE INT 8 P.T 1°



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: variazione toponomastica							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori):							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie		n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico		n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari															
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
Indirizzo									Piano	Scala	Interno	Lotto			
1	V		53	1225	5										
			53	1225	13										
VIALE PO 26										T-1		3			

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

Il Dichiarante:
Residente in **CARPINETO ROMANO (RM) - VIA S. AGOSTINO IA TRAV. n. 12 c.a.p. 00032**

Il Tecnico: **Arch. CAMPAGNA ANNA MARIA**
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 15694
Codice Fiscale: **CMPNMR69L48C858I**

(firma)

(timbro e firma)

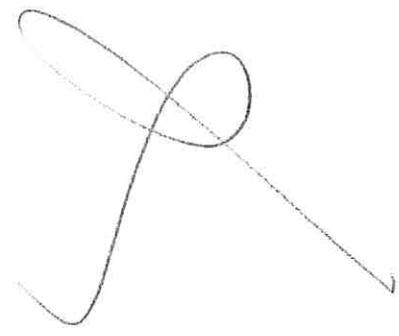
Riservato all'Ufficio	Data <u>25/09/12</u>	Protocollo
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione <u>959188</u>	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di ARDEA (Codice: MIFY)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: RM0959188		Unità in variazione n.: 1
Codice di Riscontro: 0000E346X		Unità in costituzione n.: -
	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in soppressione n.: -
	Unità a dest. speciale e particolare n.: -	
	Beni Comuni non Censibili 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
1	V		53	1225	5	VIALE PO n. 26, p. T-1						0,00
			53	1225	13							





COMUNE DI ARDEA

(PROVINCIA DI ROMA)



UFFICIO TECNICO COMUNALE
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

PROGRESSIVO *1.11*/2012

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Vista la domanda presentata dall'**Arch.Campagna Anna Maria** in data **07/06/2012** prot. n. **26815**;
Visto il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto il Bollettino Postale relativo ai Diritti di Segreteria n°vcl **0207** del **06/06/2012** dell'Importo di Euro **44,00**;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che il Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta della Regione Lazio con Deliberazione del 01/08/84, n°5192, ha, per i terreni siti in "**Nuova California**" distinto in Catasto al foglio n°**53** particella n.**1225**, una destinazione di zona "**B6**" **Completamento Residenziale**.

Che detto terreno, privato, è gravato da vincolo di uso civico a favore dei cittadini di Ardea

I relativi parametri edilizi sono allegati al presente atto.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge con validità per un anno dalla data di rilascio ai sensi dell'art.30 D.P.R. 380/2001, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Ardea li 19 luglio 2012

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Vincenzo Longo)

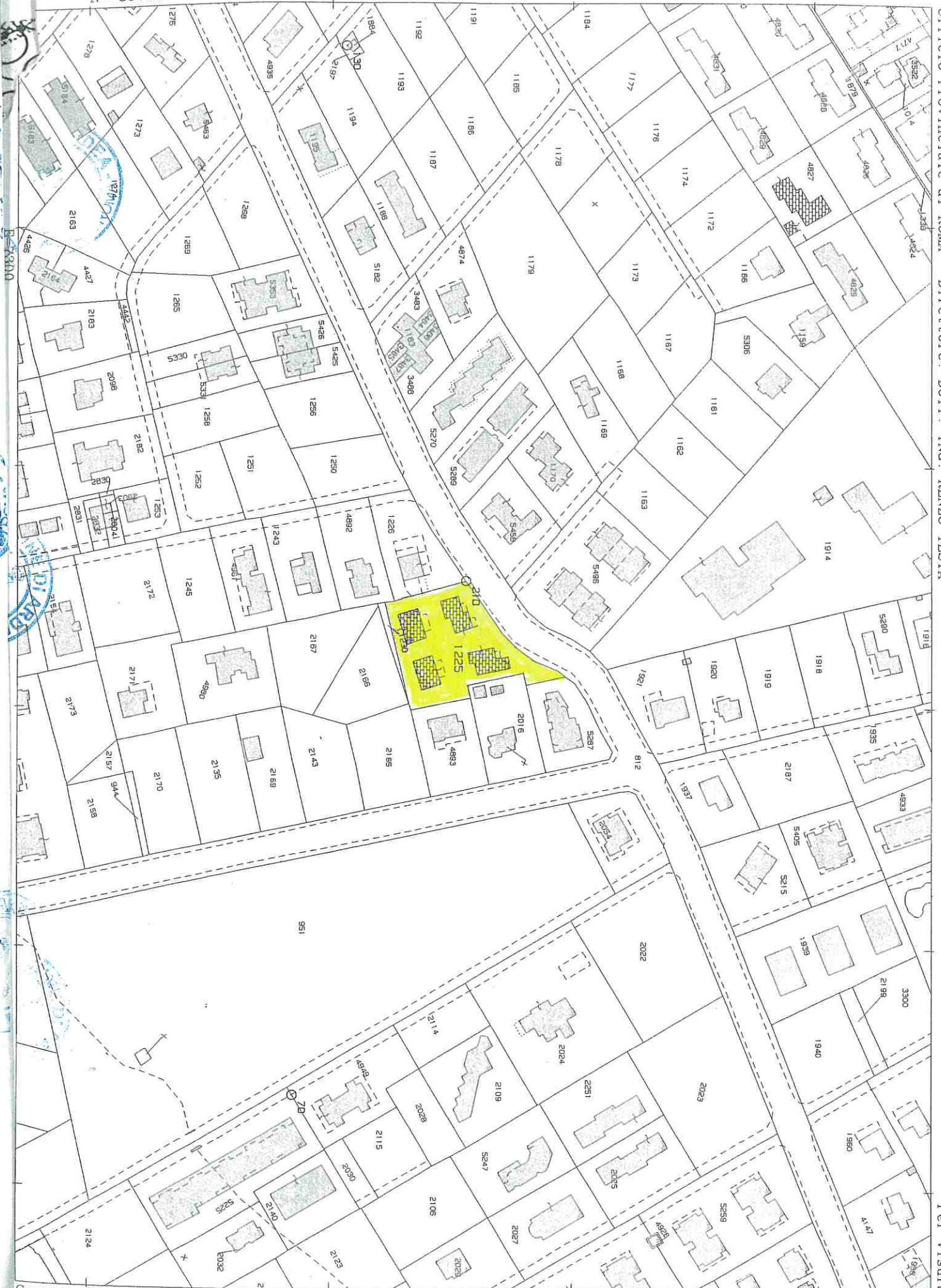
Istruttore Tecnico Direttivo
Arch. Pietro Tomei



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Antonio Rocca



N=39700



Comune: POMEZIA
Foglio: 53 All: D
Richiedente: CAMPAGNA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Mag-2012 9:21
Prot. n. RM0581668/2012

10. In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente art. 8, secondo le seguenti prescrizioni:
- a) indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,65$;
 - b) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 1,30$;
 - c) Altezza massima, $H = 10,50$;
 - d) aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26, nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili e costruiti. Le aree individuate nella tavola di PRG sono indicative.
11. Prima dell'approvazione dei piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumenti di superficie utile e di cubature.

Sottozona B4

12. Riguarda parte delle zone interne al perimetro della lottizzazione fatta salva ai sensi della legge 765/1967 denominata "Zamboni" e le zone limitrofe.
In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
13. Per le zone interne al perimetro della lottizzazione "Zamboni" gli indici edilizi rimangono quelli già contenuti nell'atto di convenzione approvato nei modi e forme di legge.
14. Per le zone esterne si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:
- a) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 1,3$;
 - b) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Sottozona B5

15. Riguarda la lottizzazione tra la litoranea e il mare sotto il centro abitato di Tor San Lorenzo.
16. La zona risulta quasi interamente edificata.
Per i lotti interclusi si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:
- a) Indice di fabbricabilità fondiaria, $I_f = 0,75$ mc/mq.
 - b) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Sottozona B6

17. Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare".

18. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
- Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,40$ mc/mq;
 - Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,60$ mc/mq;
 - Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Sottozona B7 (4)

19. Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida", la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare.
20. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
- Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,34$ mc/mq;
 - Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,50$ mc/mq;
 - Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Sottozona B8

21. Riguarda parti della lottizzazione denominata "Nuova Florida".
22. Le modalità d'intervento preventivo sono disciplinate dal successivo art. 23. *"rio verde"* Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono:
- Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,28$;
 - Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,40$;
 - Altezza massima, $H = 7,50$ ml;
 - aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26 nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili o costruiti.

Art. 22 - zona C - Espansione

- La zona comprende parte dei perimetri delle lottizzazioni esistenti ove l'edilizia esistente non risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi. Inoltre comprende la zona di espansione denominata "Banditella alta" quale unica zona di espansione completamente priva delle opere di urbanizzazione.
- Le destinazioni d'uso consentite sono le medesime di cui al punto 2 del precedente art. 21.
- Per i distacchi dai confini del lotto, dai fabbricati antistanti e dalle strade valgono le prescrizioni generali di cui al precedente art. 5.
- Nelle zone, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari. Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni si applicano prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nel-

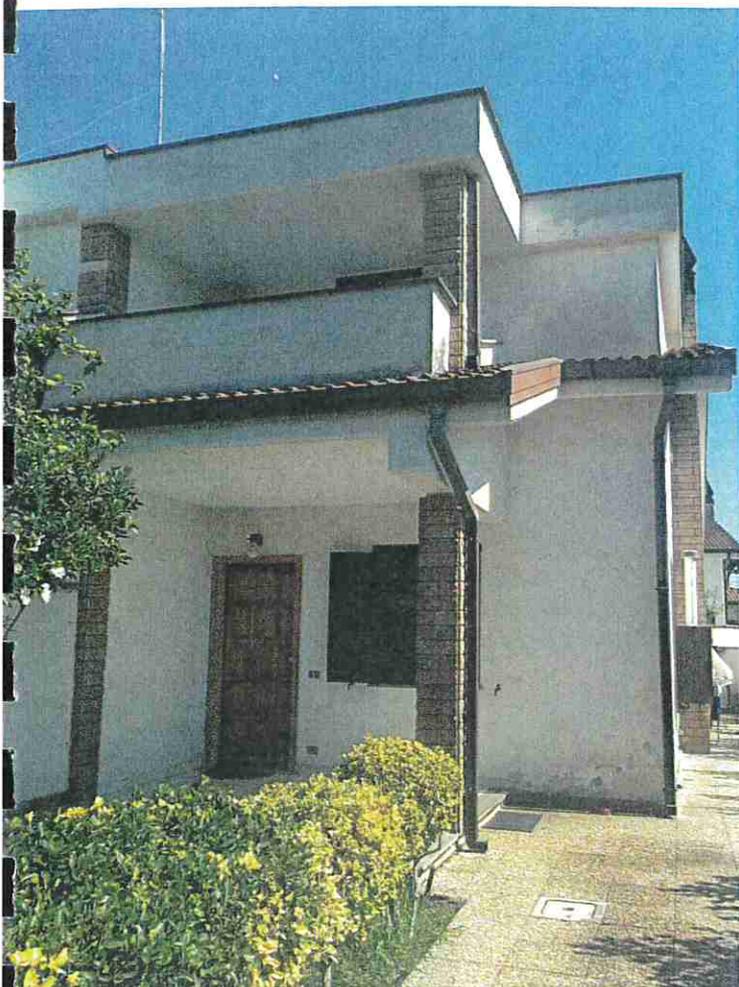


FOTO 1 - PROSPETTO PRINCIPALE

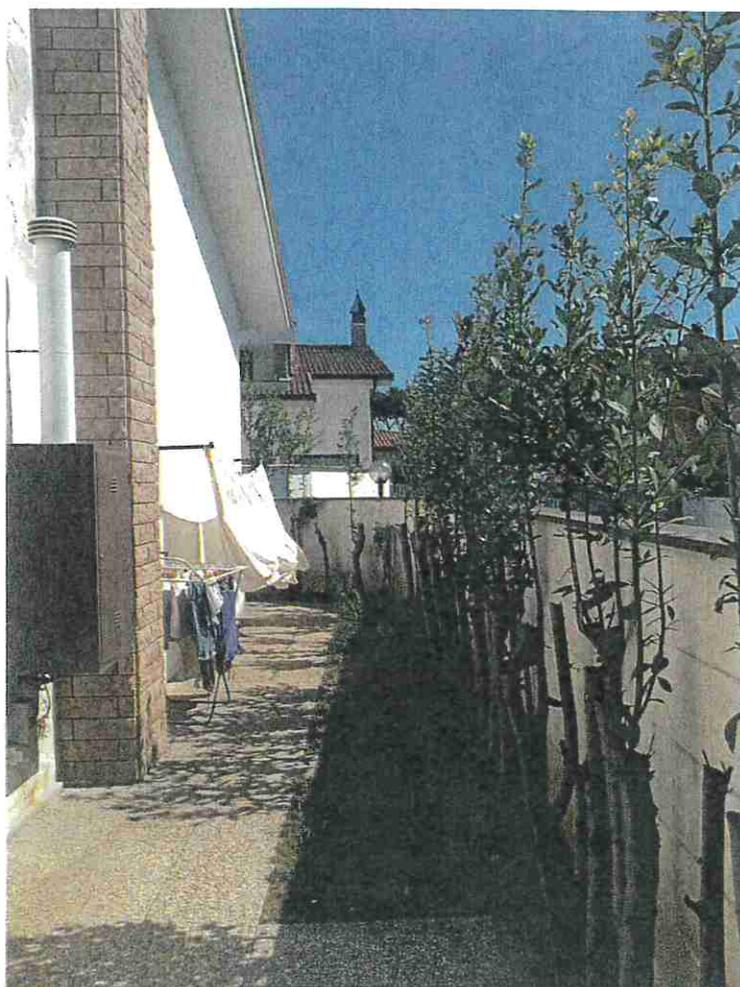


FOTO 2 - PROSPETTO LATERALE SINISTRO



FOTO 3 - 4 INGRESSO CARRABILE/GIARDINO PROSPETT PRINCIPALE

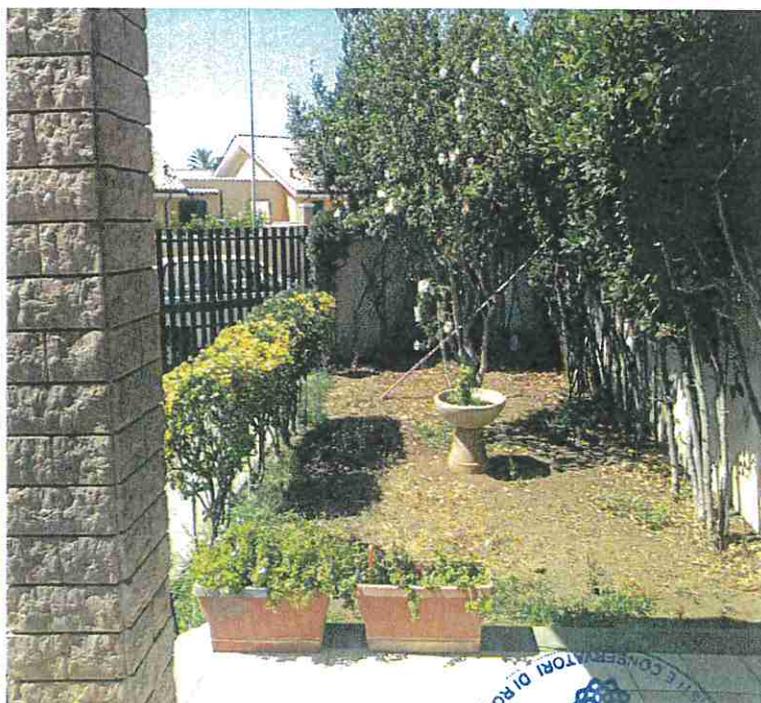




FOTO 5 - SOGGIORNO

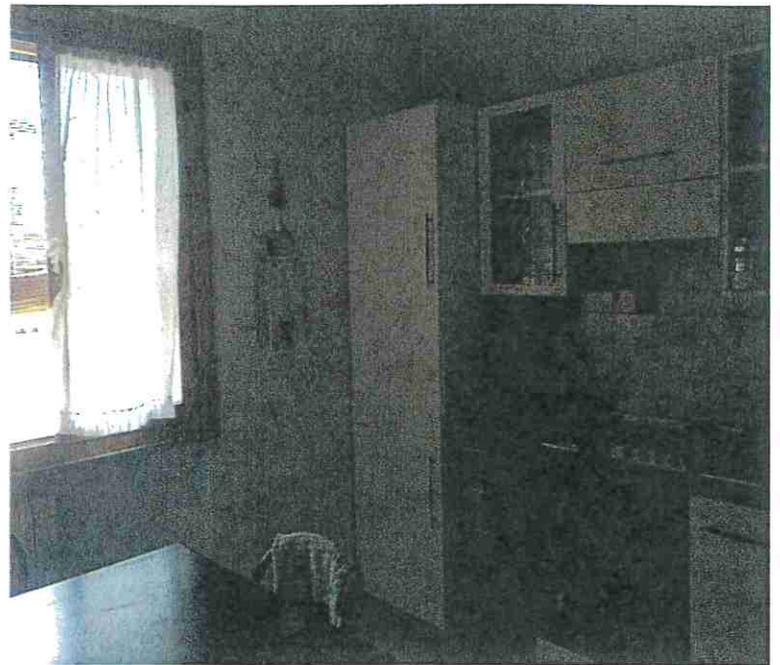


FOTO 6 - CUCINA

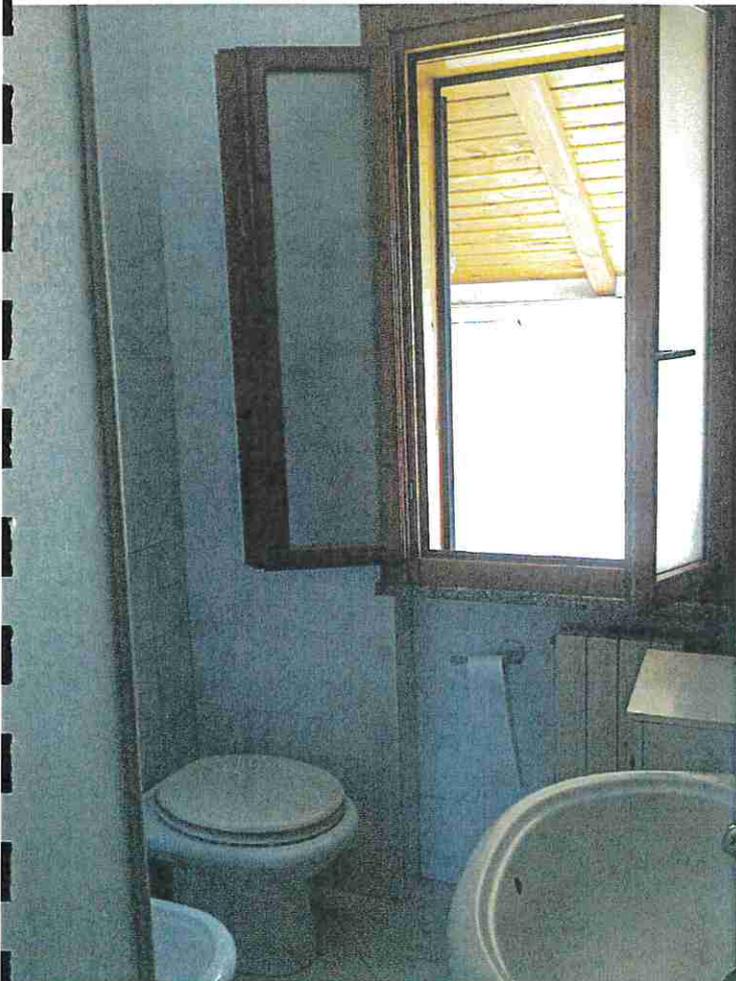


FOTO 7 - WC

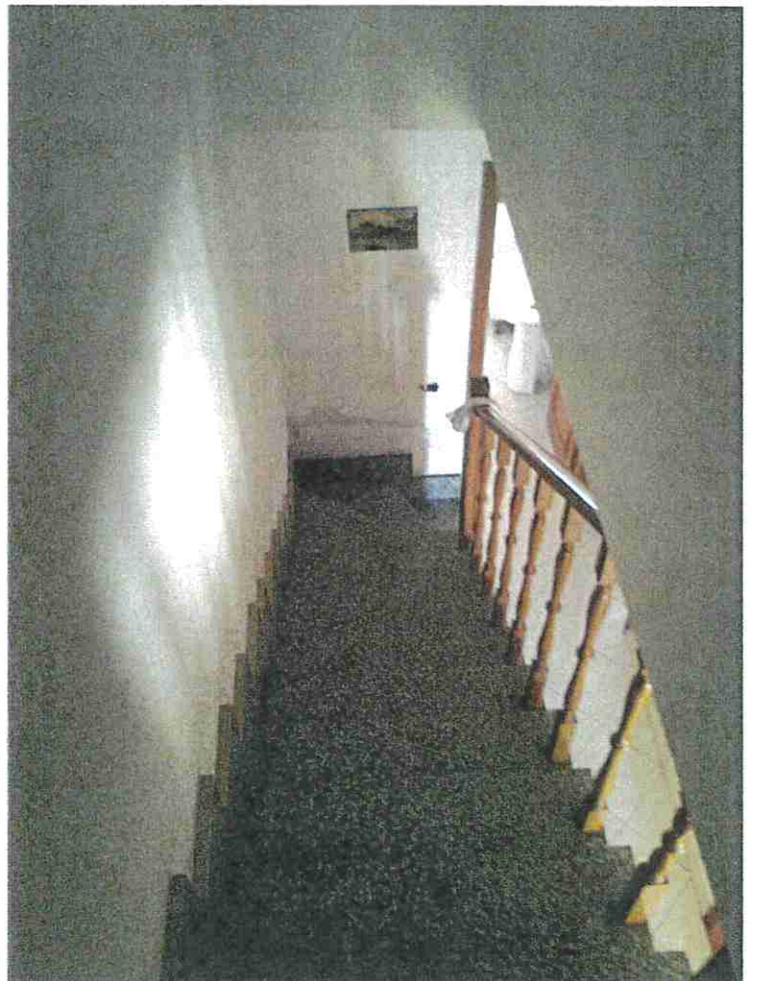


FOTO 8 - SCALA DI ACCESSO AL PIANO 1°



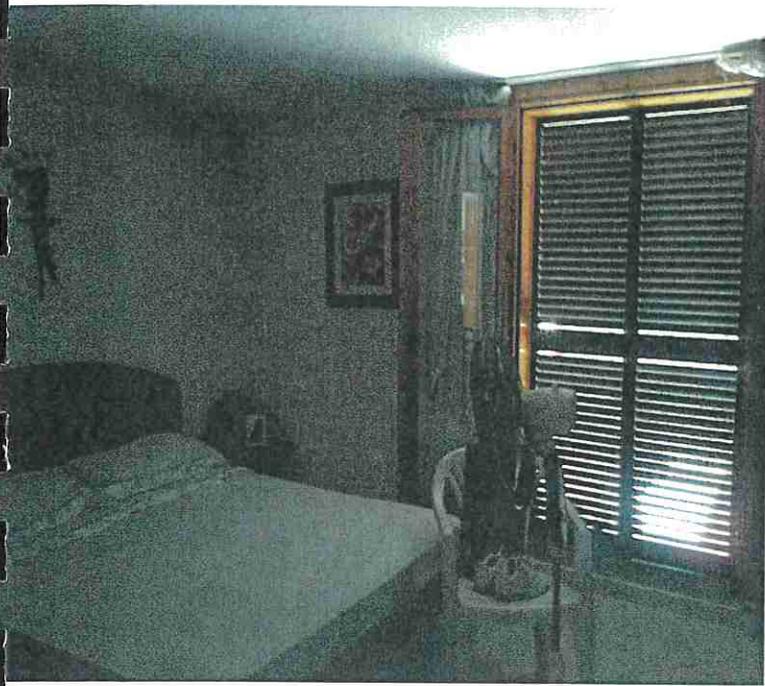


FOTO 9 - CAMERA DA LETTO

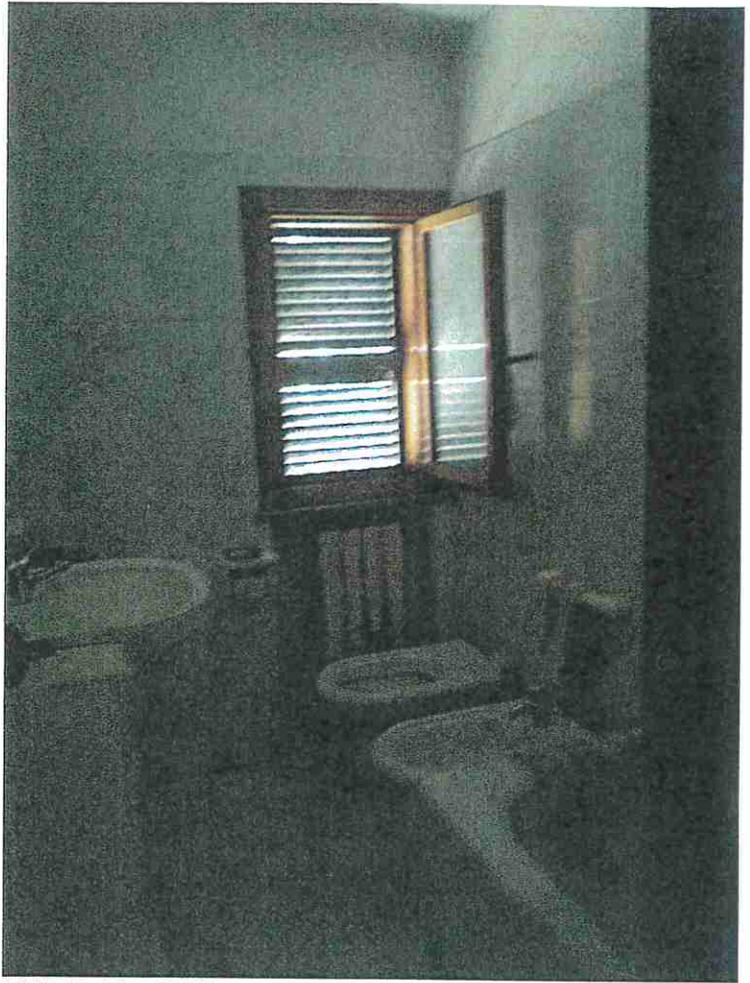


FOTO 10 - WC



FOTO 11 - CAMERA DA LETTO

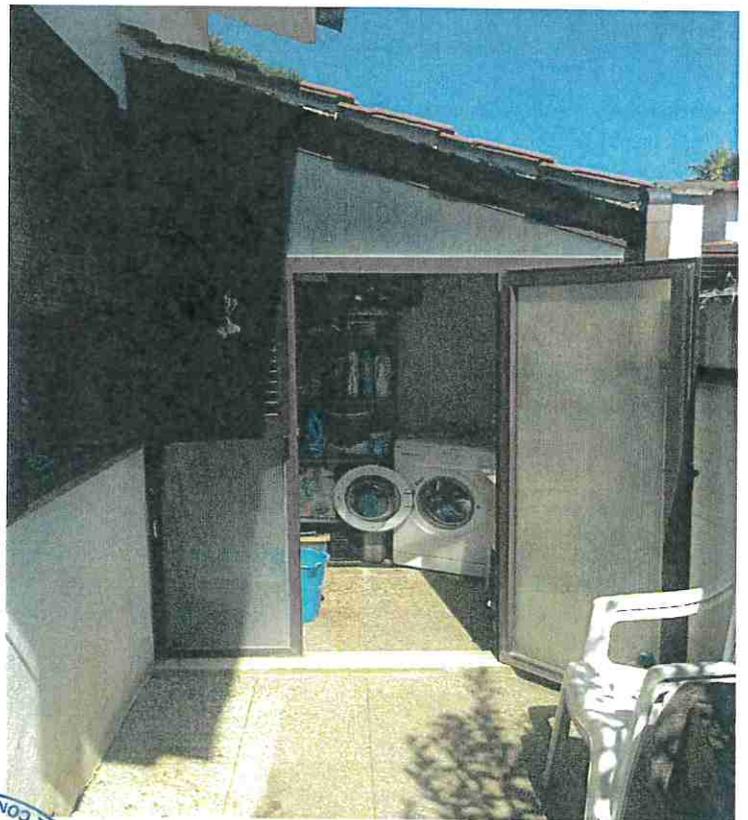


FOTO 12 - LOCALE ACCESSORIO REALIZZATO IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE SENZA TITOLO ABILITATIVO PERTANTO NON SANABILE

