

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 30/2021**

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

INTERVENUTI



---

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra DOMINICI

GIUDICE (Sostituto) Presidente Dott. Francesco VIGORITO

C.T.U.: Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE: Avv. Rossella D'ANDREA

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



---

**CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.**

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

**CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

**1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)**

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

**B)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

**C)** In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**

**se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.**

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

**D)** In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**E)** In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato

notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

**G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

## **2. Descrizione dell'immobile pignorato**

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

**B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**

## **3. Storia e identificazione catastale**

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

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

**C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.**

## **4. Situazione urbanistica**

**A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

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

**C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;**

**D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

**E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

#### 5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

#### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

E) **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore

#### 7. Identificazione dei lotti

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

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

#### 8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore

complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 15/07/2021, il G.E. dott.ssa A. Dominici ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 00069 Trevignano Romano, nella procedura n. **30/2021 del R.G.E.**, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati, riguardanti il compendio immobiliare pignorato ubicato nel Comune di Anguillara S. (RM) in via dei Sambuchi n.14 (loc. Ponton dell'Elce) come di seguito individuato nell'atto di pignoramento, invitandolo a comparire all'udienza del 05.04.2022,

- a) Civile abitazione con corte esclusiva al piano terra, posta al piano primo, interno 3 e piano T-1, di vani catastali 4 individuata al N.C.E.U. del Comune di Anguillara Sabazia al Fg. 24 part.lla n. **168** sub **508 e 509**, graffiati tra loro, cat. A/7, cl. 3 di mq. 88, totale escluse aree scoperte: mq. 73 – Rendita catastale euro 568, 10 (appartamento e corte):
- b) Civile abitazione posta al piano primo, interno 4 di vani catastali 4 individuata al N.C.E.U. del Comune di Anguillara Sabazia al fg. 24 part.lla n. **168** sub. **510**, cat. A/7, cl. 3, vani 3.5 – Rendita catastale euro 497,09;

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina	21.10.2021	- Nomina	
	Giuramento	23.10.2021	- Giuramento telematico	
	Fascicolo telematico		-Consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		- planimetria, visura catastale, - estratto di mappa dell'immobile	ALL.
	Conservatoria		Tipo Ispezione di verifica	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		Inquadramento urbanistico	ALL
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	18.02.2022	dati in relazione	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVI	ESITO		Allegato

Esecuzione immobiliare RGE n. 30/2021

	TÀ		(Eventuale)	
(COMUNE DI ANGUILLARA S.)	Sportello Unico per Edilizia 10.11.2021	- Permesso di Costruire in sanatoria n.513 prot. 513/86/R del 25/11/2003	ALL.	
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Positivo	ALL.	
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	=		
ANAGRAFE			Verbale primo accesso	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	presente	Atto del 15/09/2016,	
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORAZIONE	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ANGUILLARA S.	Sopralluogo	08.11.2021		
	Sopralluogo	16.11.2021		
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	05.04.2022 ore 12.00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**

**Quesito 1.A)**

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	PRESENTE	11.03.2021		SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

--	--

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobilie 1** Residenziale in Anguillara Sabazia alla via dei Sambuchi n. 14 nel NCEU al Fg. 24 p.lla 168/508 graffato con la P.lla 168/509 cat. A/7, vani 4.
- **Immobilie 2** Residenziale in Anguillara Sabazia alla via dei Sambuchi n. 14 nel NCEU al Fg. 24 p.lla 168/510 cat. A/7, vani 3.5.
- **Tipo :**
- Attuale identificazione catastale del compendio immobiliare
- Unità urbana in Anguillara Sabazia alla via dei Sambuchi, n.14 nel NCEU al Fg. 24 p.lla 168/508 graffato con la p.lla 168/509 cat. A/7 cl. 3, vani 4 piano terra, 1°, interno 3 con rendita catastale di Euro 568,10
- Unità urbana in Anguillara Sabazia alla via dei Sambuchi, n.14 nel NCEU al Fg. 24 p.lla 168/508 graffato con la p.lla 168/510 cat. A/7 cl. 3, vani 3.5 piano 1°, interno 4 con rendita catastale di Euro 497,09
- **Altri procedimenti giudiziari:** No

<b>PROPRIETÀ</b>	<b>PROPRIETÀ AL VENTENNIO</b>
------------------	-------------------------------

**IPOTECHE:** Ipoteca volontaria registro generale n. 42380 registro particolare n. 7087 del 16.09.2016 –

*a favore di*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Roma via ██████████ e

*contro*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a ██████████ (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà – atto xxxxxx del 15.09.2016 per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.

**PIGNORAMENTI:** Pignoramento immobiliare registro generale n. 11025 registro particolare n. 7692 del 04.03.2021 –

*A favore*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma C.F. ██████████, domicilio ipotecario eletto in Civitavecchia alla ██████████ presso e nello studio dell'avv. xxxxxx xxxxx

*Contro*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a ██████████ (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 08.02.2021 sino alla concorrenza di Euro 101.475,94 oltre interessi e spese.

**SEQUESTRI:**////

**DOMANDE GIUDIZIALI:**////

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**////

**ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.):**////

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

	No /proprietario dall'atto di compravendita trascritto il 16.09.2016 alla data del pignoramento
--	---

**PROVENIENZA (1.F):** La relazione Notarile risale sino al seguente atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento:



atto notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 22.06.1983 e trascritto il 07.07.1983 al n. 15384 del registro particolare con l'identificativo catastale distinto nel comune di Anguillara Sabazia nel NCEU al Fg. 24 p.lla 168/2 e p.lla 168/3

**DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):**

- -xxxxxxxxxxxxxxxx per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxx in virtù di **compravendita per atto** a rogito notar xxxxxxxxxxxx del 22.06.1983 e trascritto il 07.07.1983 al n. 15384 del r.p. con l'identificativo catastale distinto nel Comune di Anguillara S. nel NCEU al Fg. 24 p.lla 168/2 e p.lla 168/3;
- Per effetto della morte di xxxxxxxxxxxx avvenuta il 26.11.2012 viene presentata il 12.04.2016 presso l'Ufficio del Registro di Roma 2-Aurelio **certificato di denunciata successione** rep. N. 996/9990 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Roma 2 il 19.05.2016 al n. 15747 del rp e per effetto di tale successione la quota pari a 1/2 di piena proprietà del de cuius relativamente agli immobili siti in Anguillara S. nel NCEU Fg. 24 p.lla 168/503 graffato con Fg. 24 p.lla 168/505 passa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **per la quota di piena proprietà cadauno;**
- In virtù di **atto a rogito xxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 15.09.2016** si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16.09.2019 al n. 29004 del rp **dell'accettazione tacita di eredità** di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx la cui morte è avvenuta il 26.11.2012 degli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fg. 24 p.lla 168/508 graffato con la p.lla 168/509, NCEU Fg. 24 p.lla 168/510 in favore di xxxxxxxx xxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- in virtù di **compravendita per atto a rogito notar xxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 15.09.2016** trascritto a Roma 2 il 16.09.2016 al n. 29005 del r.p. gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fg. 24, p.lla 168/510 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxx passano a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx **per la quota di 5/6 di piena proprietà.**
- E che gli immobili indicati in premessa in catasto risultano intestati a xxxxxxxxxxx nato il [REDACTED] (c.f. xxxxxxxxxxx) per la piena proprietà e che sugli stessi e su tutti i soggetti parenti in relazione dopo aver effettuato i dovuti riscontri Ipo-catastali a far tempo dal 04.03.2001 al 04.03.2021.)

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile: ==**

**-e2 – Certificato di matrimonio:==**

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO \***

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile 1</b>		<b>Tipo</b> : Appartamento, residenziale						
COMUNE		Anguillara S.						
		Via dei Sambuchi, n.14						
PIANO/INTERNO		Civile abitazione Terra- primo con corte esclusiva al piano terra, posta al piano primo, interno 3;						
		UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE			
		Piano primo			mq 49,60			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 49,60						
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE						
Balconi		Mq. 20.10						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		ALL. si						
<b>PLANIMETRIA STATO ATTUALE</b>		ALL. si						
<b>CONFINI: L'unità suddetta confina con:</b>		Unità sub 510;						
		Corte comune ai due appartamenti verso via dei Sambuchi , 14						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
24	168	508		A/7	3	4 vani	Totale: mq 88 Escl. aree scoperte: mq 73.00	€ 568,10
		509						

<b>Immobile 2</b>		<b>Tipo</b> : Appartamento, residenziale						
COMUNE		Anguillara S.						
		Via dei Sambuchi, n.14						
PIANO/INTERNO		- Civile abitazione posta al piano primo, interno 4;						
		UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE			
		Piano primo			mq 48,22			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 48.22						
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE						
Balconi		Mq. 9,74						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		ALL. si						
<b>PLANIMETRIA STATO ATTUALE</b>		ALL. si						
<b>CONFINI</b>		L'unità immobiliare confina con:						
		Unità sub 508-509;						
		Corte comune ai due appartamenti verso via dei Sambuchi , 14						
		Indirizzo: via dei Sambuchi n.14 , piano 1; interno 4;						

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ	Cl	Consist.	Superficie catastale	Rendita
24	168	510		A/7	3	3,5 vani	Totale: mq 59 Escl. aree scoperte: mq 57,00	€ 497,09
Indirizzo: via dei Sambuchi n.14 , piano 1; interno 4;								

#### CARATTERISTICHE INTERNE

*Piano primo – copertura piana; superficie coperta mq. 120,00 superficie balconi: Mq. 29.80*

*L'alloggio **int. 4** ha accesso da via dei Sambuchi, 14 attraverso la corte in comune con l'interno 3 tramite la scala ad L. L'alloggio si presenta composto da soggiorno, bagno sul lato verso strada comunale, camera e cucina sul fronte opposto con uscita sul balcone presente lungo tutta la facciata. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio ma disomogenei tra loro L'impianto termico è del tipo autonomo con caldaia esterna a parete. La superficie lorda dell'abitazione risulta di mq. 57.60 oltre ai due balconi per complessivi mq.9.80.*

*L'alloggio **int. 3** presenta le medesime caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità adiacente, suddiviso con soggiorno/letto, stanza, e un bagno con superficie lorda di mq. 62,00 oltre a due balconi di mq. 20.00 totali.*

*Gli alloggi presentano caratteristiche costruttive e di finitura di mediocre livello e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.*

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

*Fabbricato di scarso livello architettonico, con pareti in parte rivestite in pietra, copertura piana in stato incompleto. L'accesso agli immobili pignorati avviene da via dei Sambuchi, al civico n.14 in una zona prevalentemente residenziale situata a circa 7 Km. da centro di Anguillara S. sorta in parte abusivamente e successivamente completata con le opere di urbanizzazioni primarie La stessa dista circa 15 min di auto dall'autostrada Roma Civitavecchia e circa 30 minuti da Roma.*

#### Quesito 2.B)

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – vendita esente dalle imposte IVA in quanto trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.**

#### . STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

*Dall'indagine eseguita sul bene in questione è emerso che lo stesso, realizzato senza titolo edilizio, venne sanato con concessione in sanatoria n. 513/2003 rilasciata in data 25.11.2003 dal Comune di Anguillara S. ai sensi della legge 47/85.*

*Tale titolo riguardava un fabbricato a due piani fuori terra con un solo appartamento al piano terra, ed uno al piano primo, oltre ad un garage distaccato dal fabbricato.*

*Con atto di compravendita del 15/09/2016, REP. 29005, RG. N. 42379 l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx ha acquistato dai sigg, xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx la quota pari complessivamente ai 5/6 della piena proprietà divenendo così proprietario dell'intero compendio. Nello specifico tale atto riguardava due alloggi al piano primo censiti in catasto conformemente a quelli contenuti nel pignoramento:*

## Esecuzione immobiliare RGE n. 30/2021

1. Civile abitazione, con corte esclusiva al piano terra, posto al piano primo, interno 3 e piano T-1 di vani catastali 4 individuata al N.C.E.U. del comune di Anguillara S. al Fg. 24 p.lla 168 sub. 508 e 509, graffiati tra loro, cat. A/7, cl. 3 di mq. 88, totale escluse le aree scoperte: mq. 73- rendita catastale euro 568,10 (appartamento e corte);
2. Civile abitazione, posta al piano primo, interno 4 di vani catastali 4 individuata al NCEU del Comune di Anguillara al Fg. 24, p.lla n. 168 subalterno 510, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, superficie catastale di mq. 59 totale escluse le aree scoperte: mq. 57 – rendita catastale euro 497, 09.

Si fa presente che la suddivisione in due alloggi effettuata sul piano primo venne registrata al N.C.E.U. in assenza di un titolo edilizio che autorizzasse le opere interne oggetto di frazionamento.

### Quesito 3.A)

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

Nel pignoramento risultato i seguenti dati conformi a quelli attuali:

- Civile abitazione, con corte esclusiva al piano terra, posto al piano primo, interno 3 e piano T-1 di vani catastali 4 individuata al N.C.E.U. del comune di Anguillara S. al Fg. 24 p.lla 168 sub. 508 e 509, graffiati tra loro, cat. A/7, cl. 3 di mq. 88, totale escluse le aree scoperte: mq. 73- rendita catastale euro 568,10 (appartamento e corte);
- Civile abitazione, posta al piano primo, interno 4 di vani catastali 4 individuata al NCEU del Comune di Anguillara al Fg. 24, p.lla n. 168 subalterno 510, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, superficie catastale di mq. 59 totale escluse le aree scoperte: mq. 57 – rendita catastale euro 497, 09

#### Differmità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:==

-a2:

–

-a3:

### Quesito 3.B)

#### Aggiornamento del catasto

Le risultanze catastali sono conformi allo stato di fatto. Manca la conformità urbanistica che dovrà essere acquisita con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37, del DPR 380/2001.

### Quesito 3.C)

#### Acquisizione delle mappe censuarie

Sono allegate alla presente CTU le planimetrie e le visure catastali dell'immobile.

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

Piano Regolatore Generale – Zona “C/2 edificabile semiestensiva – I.T. 0.25 mc/mq

##### Quesito 4.B) - CDU

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

///

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

**Regolarità edilizia:-**

Concessione in sanatoria n. 513/2003 rilasciata dal Comune di Anguillara S. in data 25/11/2003

##### Quesito 4.D) - Agibilità

Non presente

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

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

*Gli interventi eseguiti in assenza di titolo riguardanti il frazionamento dell'appartamento al primo piano in due unità senza aumento volumetrico ne modifica dei prospetti, possono essere sanati con la presentazione di una SCIA postuma in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 con i costi sottoelencati:*

Costi previsti per sanzioni

€ 516,00

diritti e oneri professionali:

€ 2.500,00

sanzione pecuniaria per opere

eseguite in assenza di autorizzazione

paesaggistica

(art. 167, comma 4, D. Lgs del 22/01/2004, n.42: € 2.500,00

**Totale € 5.516,00**

#### 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

##### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
L'immobile in questione ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. L.gsl 42/2004 in quanto (Ricadente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua classificati acqua pubblica)	X	

Tav. A PTPR (paesaggio degli insediamenti urbani);		
Tav. B Fascia di rispetto corsi di acqua pubblica		
<b>Vincolo artistico:</b>		X
<b>Vincolo storico:</b>		X
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		X
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		X

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

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

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

Non presenti nella zona interessata
-------------------------------------

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Immobile: alloggio residenziale	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla madre dello stesso	

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

<b>Immobile</b>	<b>Intestataro</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
alloggio	xxxxxxxxxxxx	atto di compravendita del 15/09/2016, rep. 29005, rg. N. 42379	RP n. 7692, RG n. 11025 del 04.03.2021


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

Descrizione: Da quanto si potuto verificare, si può ritenere che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva, non sono emersi atti privati o contratti di locazione.

<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati				

Contratti di locazione				
------------------------	--	--	--	--

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione:	
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale	

**Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato**

Non sono emersi atti privati di locazione o contratti.
--



**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		Notificato all'esecutato in data 08/02/2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Residenziale	xxxxxxxxxxxx (Parte esecutata)	Fg. 24, p.la 168, sub 508-509, 510	1/1	a Roma I in data 16.09.2016, al n. 29005 di formalità,

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

<p><i>Il bene pignorato riguarda le unità poste al piano primo, con corte annessa, del fabbricato a due piani sanato con concessione in sanatoria n. 513/2003, del 25.11.2003, e comprende due unità abitative ricavate dall'unica originaria al piano primo di cui alla sopracitata sanatoria, accatastate conformemente allo stato di fatto, senza che tale suddivisione fosse stata autorizzata preventivamente con titolo edilizio.</i></p> <p><i>La possibilità dunque di vendere l'immobile in due lotti, è subordinata all'ottenimento del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 relativa allo stato di fatto modificato nella suddivisione, senza aumento di volume. La sanatoria dovrà essere corredata dalla compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D. lgs 42/2004.</i></p>
---

**- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):**

<p><i>Stante la situazione urbanistica/edilizia dell'immobile pignorato, il sottoscritto ritiene che il bene in esame non possa essere suddiviso in più lotti, se non prima di aver ottenuto la conformità urbanistica.</i></p>
---

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

<p><i>Unico lotto: Come già specificato si ritiene che il compendio pignorato debba essere venduto in unico lotto comprendente l'intero piano primo <u>così come conformato e come già descritto.</u></i></p>
Più lotti: ///



## 8. STIMA

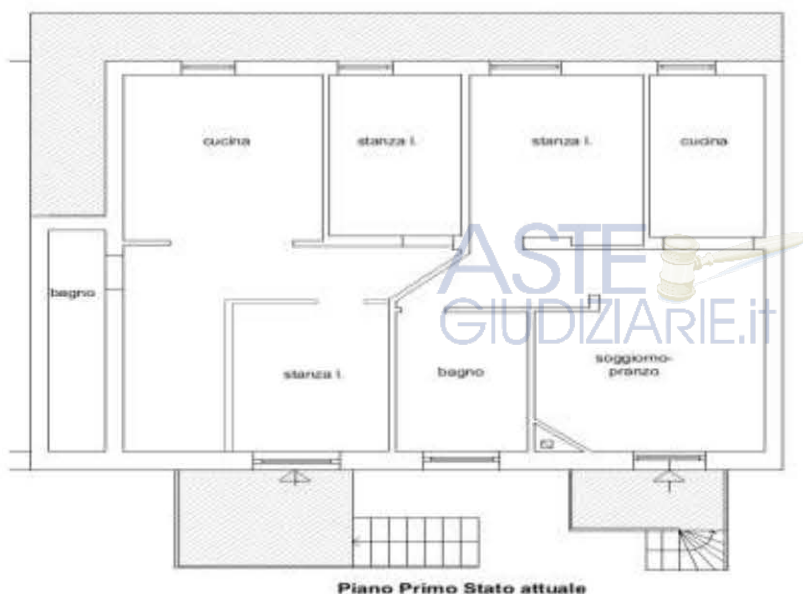
### Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (zona di case sparse), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **1.200 €/mq**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del primo semestre dell'anno 2021 che per la zona suburbana-rurale assegna per le civili abitazioni, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di **1.100,00 €/mq.** e un valore massimo di **1.650,00 €/mq.**

### PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Superficie commerciale**

Immobile unico		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Superficie complessiva piano primo		mq 102.12	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 120,10
Accessori	Balconi	Mq. 29.79	25,00 x 30% 4.79 x 10%	Mq. 7.50 Mq. 0.10
	Corte esclusiva	Mq.634	21,00	Mq. 7.60+ ----- Mq. 21.00
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 148,60</b>

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

*Descrizione metodo:*

Ai fini di una determinazione del valore normale più specifica al caso in esame, si è fatto riferimento alla seguente formula indicata nell'art. 1, comma 307 della legge 27/12/2006, n. 296, (legge finanziaria 2007):

**Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)**

Di cui :

**Valore normale unitario= Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K**

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

**$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$**

Dove :

<b>K1 (taglio superficie) =</b>	fino a 45 mq	1
	Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	Oltre 150 mq	0
<b>K2 (livello di piano) =</b>	piano seminterrato	
	Piano terreno	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano ultimo	0,8
	Piano attico	1

Nel caso specifico si avrà:

K1= 0,5

K2= 0,4

$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$  (media ponderata di due coefficienti, K1 e K2);

Pertanto si avrà il Valore normale unitario pari a: $1.100 + (1650 - 1.100) \times 0,425 = \text{€ } 1.333,75/\text{mq}^*$				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario medio con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	1.100 ÷ 1.300	€/mq 1.200,00	<b>€/mq 1.266,87</b>
	OMI*		€/mq 1.333,75	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
<i>(Immobile pignorato)</i>	148,60	<b>1.266,87</b>	€ 188.256,88	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 188.000,00</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Costo Regolarizzazione abuso			€ 5.516,00	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
Descrizione: <i>Interventi di completamento/ interventi di riparazione infiltrazioni acqua piovana solaio di copertura, sistemazione aree esterne annesse alla proprietà)</i>			€ 10.000,00	
<b>- Stima del valore di mercato -</b>				
<b>Lotto unico</b>			<b>€ 172.484,00</b>	

**Valore di mercato arrotondato € 172.500,00**

( Diconsi Eurocentosettantaduemilacinquecento)

Trevignano R. 28.02.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
 Arch. Costantino Avincola

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

1. VISTA SATELLITARE
2. VISURE CATASTALI
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. ESTRATTO DI MAPPA
5. TITOLO EDILIZIO
6. PLANIMETRIA DI PROGETTO IN SANATORIA
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1. Vista satellitare



Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2021

Data: 25/10/2021 - Ora: 08.29.19 Fine  
Visura n.: T9358 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di ANGUILLARA SABAZIA ( Codice: A297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 24 Particella: 168 Sub.: 508

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	168	508			A/7	3	4 vani	Totale: 88 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 73 m <sup>2</sup>	Euro 248,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2017 protocollo n. RM0772917 in atti del 20/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79950.1/2017)

Indirizzo: VIA DEI SABBUCCHI n. 14 piano: 2° (interno: 3)  
Assessorato: classificato e risulta non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO			INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti del 16/09/2016 Repertorio n.: 134259 Regione: Roma			DIRITTI E ONERI REALI		
			Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 29001.1/2016)			(1) Proprietà per 1/1		

Mappali Terzi: Consolati  
Codice Comune A297 - Sezione - Foglio 24 - Particella 168

Unità immobiliari n. 1 Tributi annuali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015).

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2021

Data: 25/10/2021 - Ora: 08.31.57 Fine  
Visura n.: T10076 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di ANGUILLARA SABAZIA ( Codice: A297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 24 Particella: 168 Sub.: 510

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	168	510			A/7	3	3,5 vani	Totale: 58 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 57 m <sup>2</sup>	Euro 297,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2017 protocollo n. RM0772917 in atti del 20/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79950.1/2017)

Indirizzo: VIA DEI SABBUCCHI n. 14 piano: 1 (interno: 4)  
Assessorato: classificato e risulta non rettificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO			INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti del 16/09/2016 Repertorio n.: 134259 Regione: PAPA MARCO Sede: ROMA			DIRITTI E ONERI REALI		
			Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 29001.1/2016)			(1) Proprietà per 1/1		

Mappali Terzi: Consolati  
Codice Comune A297 - Sezione - Foglio 24 - Particella 168

Unità immobiliari n. 1 Tributi annuali: Euro 0,90

Visura telematica

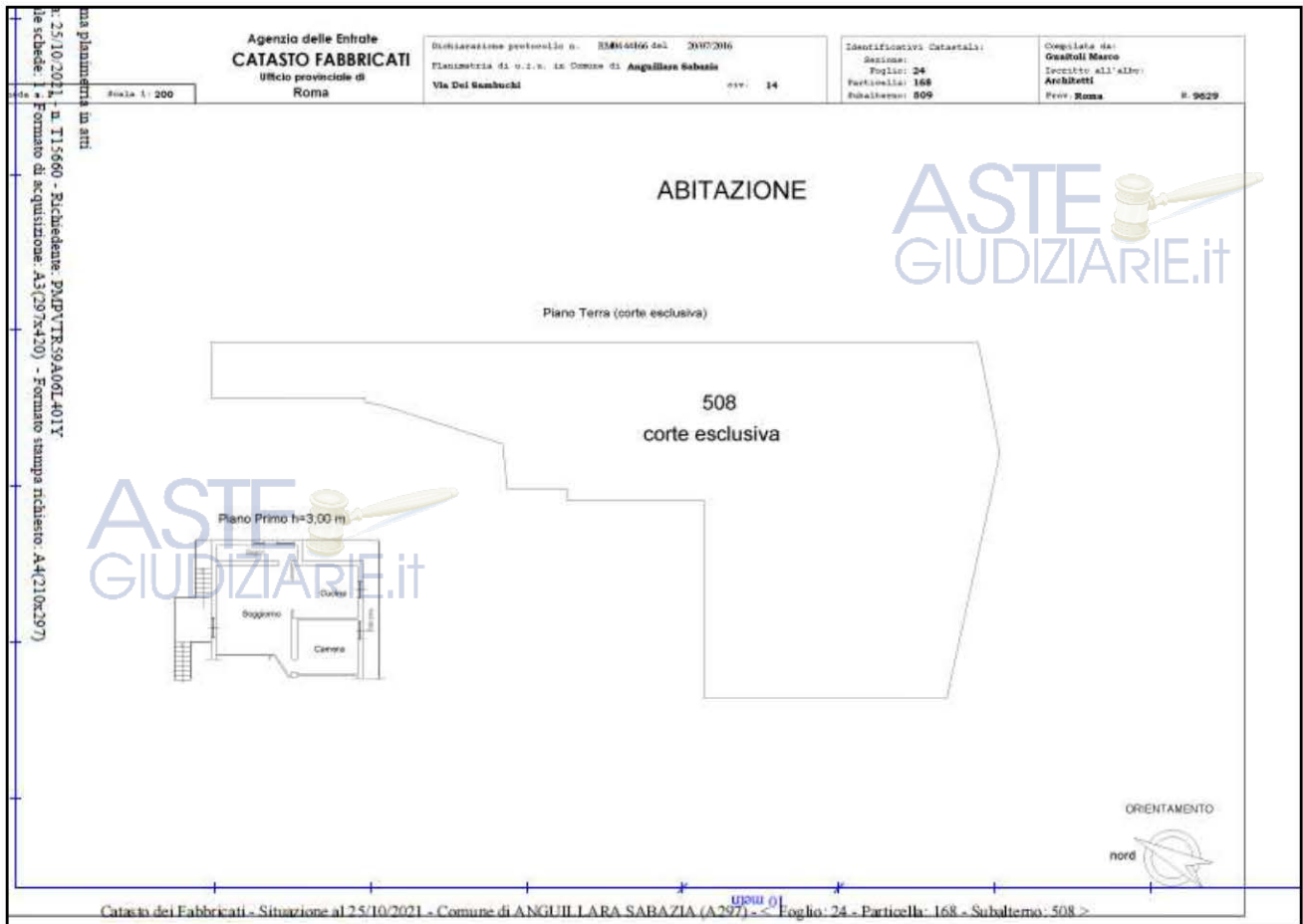
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015).



Planimetria catastale sub 510

Esecuzione immobiliare RGE n. 30/2021



3. Planimetria catastale sub 508-509



4. Estratto di mappa



**CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA**  
PROVINCIA DI ROMA

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA**

Prot. 513/86/R  
N. 513/2003

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

VISTA la domanda presentata in data 18/01/1986 prot. 513 dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] residente in Anguillara Sabazia (RM) Via dei Sambuchi, codice fiscale [REDACTED], tendente ad ottenere, in relazione alla Legge 47/85, la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune in Via dei Sambuchi, sull'area segnata in Catasto al foglio 24 particella 168;

ACCERTATA la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dalla Legge del 28/02/1985, n. 47;

VISTO che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata in complessive € 2.720,52 comprensivo di interessi;

VISTO che l'interessato ha presentato n. 5 ricevute di versamento, a titolo di oblazione, della somma di € 2.720,52;

VISTO l'atto di proprietà del richiedente;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 18/01/1986 dal Sig. [REDACTED] con la quale si dichiara l'epoca dell'abuso;

VISTO l'elaborato grafico, allegato alla presente, redatto dal Geom. [REDACTED]

VISTA la relazione tecnica redatta in data 18/12/2002 dal Geom. [REDACTED]

VISTA la documentazione fotografica sottoscritta in data 25/11/2003 dal [REDACTED]

VISTA la planimetria presentata al Catasto per l'iscrizione dell'immobile CAT. C/06 con l'attestazione dell'avvenuta presentazione del 31/01/2003 prot. 82281. Foglio 24 particella 168 subalterno 506;

VISTA la planimetria presentata al Catasto per l'iscrizione dell'immobile CAT. A/07 con l'attestazione dell'avvenuta presentazione del 31/01/2003 prot. 82190. Foglio 24 particella 168 subalterni 504-505;

VISTO il certificato di idoneità statica redatto dall'Ing. [REDACTED]

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 18/01/1986 dal Sig. [REDACTED] con la quale si dichiara che l'unità è considerata prima casa;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 24/11/2003 dal Sig. [REDACTED] con la quale si dichiara la residenza;

VISTA l'autorizzazione prot. 15674/2003 del 10/07/2003 con la quale si autorizza il [REDACTED] ad allacciare la fognatura privata al collettore consortile per lo smaltimento dei liquami;

VISTA l'attestazione prot. 15677/2003 del 10/07/2003 con la quale si dichiara che il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regola con il pagamento delle quote consortili;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta in data 24/11/2003 dal Sig. [REDACTED] con la quale si dichiara di non avere carichi pendenti;

VISTA l'attestazione a saldo degli oneri concessori per un importo di € 4.307,47;

Plazz. del Comune, 1 00063 Anguillara Sabazia (RM) Tel.06-9940001 Fax 06-9907086  
C.F. 80071510982, P.I. 02120471094 e-mail anguillara@comuni.it info@aste.it www.comune.anguillara-sabazia.rm.it

5. Titolo edilizio

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

VISTA l'attestazione a titolo di diritti di segreteria per un importo di € 387,34;  
VISTA l'attestazione a titolo di diritti di istruttori per un importo di € 206,58;  
VISTI i riferimenti dei dipendenti Uffici Comunali dai quali emerge la inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto;  
VISTA la Legge del 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ACCORDA**

fatti salvi i diritti dei terzi,

al Sig. [redacted], nato a Roma il 13/06/1938 residente in Anguillara Sabazia (RM)  
Via dei Sambuchi, codice fiscale [redacted], ai sensi della Legge del 28/02/1985, n.  
47,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LA CONCESSIONE IN SANATORIA**

per le seguenti opere edilizie abusive, realizzate in questo Comune in Via dei Sambuchi, sull'area  
segnata in Catasto al foglio 24 particella 168:

REALIZZAZIONE AL PIANO TERRA DI UN GARAGE.  
REALIZZAZIONE AL PIANO TERRA DI UNA ABITAZIONE.  
REALIZZAZIONE AL PIANO PRIMO DI UNA ABITAZIONE.  
SU = MQ. 209,64 SNR = MQ. 46,04 VVP = MC. 876,16

Anguillara Sabazia, li 25/11/2003.

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Giancarlo De Spirito

*Giancarlo De Spirito*



Il Responsabile dell'Area  
Geom. Massimo De Angelis

*Massimo De Angelis*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_  
dichiara di aver ritirato in data \_\_\_\_\_  
l'originale della presente concessione in sanatoria con n. \_\_\_\_\_ elaborato grafico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

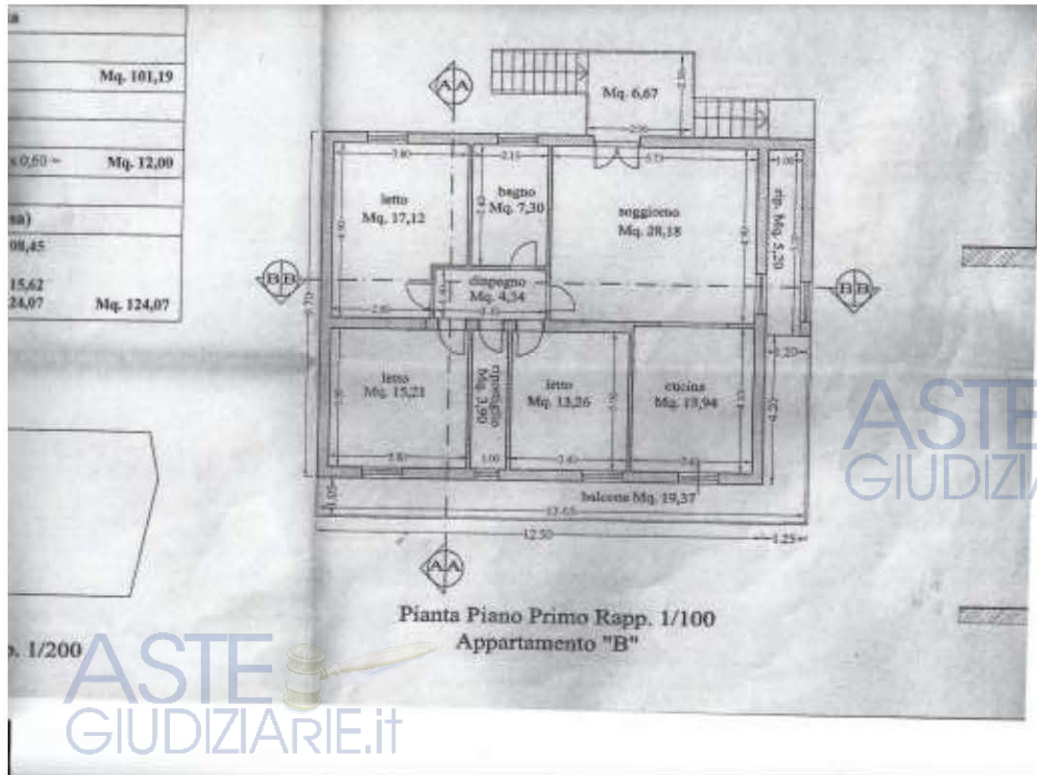
IL DICHIARANTE  
(firma leggibile)

Piazza del Comune, 1 09031 Anguillara Sabazia (RM) Tel.06-99605001 Fax 06-99607085  
C.F. 80071510982, P.I. 02120471004 e-mail: anguifara@comuni.it indirizzo internet: www.comune.anguillara-sabazia.rm.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Stralcio Progetto in sanatoria- Piano Primo

6