

# Studio Tecnico Geom. Maurizio Pazzi

Via Isonzo 4 00062 Bracciano Cell. 3284183855  
Email maurziopazzi@tiscali.it PEC maurizio.pazzi@geopec.it

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 182/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

---

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **GEOM. MAURIZIO PAZZI**

CUSTODE: **AVV. GIANLUCA TAVELLA**

---

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**



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

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

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

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

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

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

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

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

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

**E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

### 7. Identificazione dei lotti

**A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione**

estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

**C)** dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, 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;

Dispono, altresì che l'esperto estimatore:

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

- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

**a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

**d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;

**e), f)** ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



## CAPITOLO 2 - PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Anguillara Sabazia (RM) in Via degli Ontani civico 35 ed è costituita da un piano terra, un piano sottotetto e corte.

### URBANISTICA

Per la realizzazione della costruzione il Comune di Anguillara Sabazia ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 24833 del 10/10/2005 e successivo Permesso di Costruire in Variante n. 25615 del 17/02/2006.

### SOPRALLUOGO

I sopralluoghi, sono stati due, nelle data del 14 e 15 marzo 2024 ed erano presenti Avv. Tavella Gianluca in qualità di Custode e due collaboratori dello scrivente, per la parte eseguita la signora [REDACTED] oltre alla sorella [REDACTED] il signor il signor [REDACTED] compagna dell'esecutato [REDACTED]

### DIFFORMITA' RILEVATE

Da una comparazione tra la documentazione urbanistica e lo stato dei luoghi, vi sono le seguenti difformità:

- al piano terra il portico è stato chiuso per realizzarci la cucina;
- è stato realizzato un ampliamento collegato all'abitazione completamente abusivo;
- realizzazione di un deposito attrezzi completamente abusivo;
- il piano sottotetto è stato trasformato in abitazione;
- sulla copertura non è stata realizzata un altana;

Il tutto come da planimetrie allegate e dalla documentazione fotografica.

### PIGNORAMENTO

Il pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 19/10/2023 al n. 40453 del registro particolare, a favore della Soc. [REDACTED] contro i signori [REDACTED] [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Anguillara Sabazia (RM) in Via degli Ontani civico 35 e distinta al Catasto Urbano del Comune di Anguillara Sabazia (RM) al Foglio 24 P.IIa 944 (abitazione) e P.IIa 252 Sub 502 (corte).



## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
<b>RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI</b>	<b>ATTIVITÀ</b>	<b>DATA</b>	<b>ESITO</b>	<b>Allegato (Eventuale)</b>
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20/02/2024	Accettazione telematica	SI
	Fascicolo telematico	26/02/2024	Consultazione telematica	SI
	Deposito perizia	08/04/2024	Telematica	SI
SISTER (Telematico)	Catasto	-----	Planimetria, visura catastale storica, estratto di mappa	SI
	Conservatoria	-----	-----	NO
GOOGLE	NO		NO	NO
REGIONE LAZIO	NO		NO	NO
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
<b>UFFICI</b>	<b>UFFICIO/ATTIVITÀ</b>	<b>ESITO</b>		<b>Allegato (Eventuale)</b>
Comune di ANGUILLARA SABAZIA (RM)	Urbanistica	Permesso di Costruire n. 24833/2005/90 del 10/10/2005;		NO
		Variante in Corso d'opera n. 25615 del 17/02/2006;		SI
	Usi Civici	No gravame Usi Civici		SI
UNIV. AGRARIA	-----	-----		NO
AGENZIA ENTRATE	Catasto	On line		SI
	Pubblicità Immobiliare	On line		SI
	Locazioni	-----		NO
ANAGRAFE	Certificato stato civile	La richiesta è stata fatta dallo scrivente, dal Certificato rilasciato dall'anagrafe del Comune di Anguillara Sabazia gli esecutati risultano di stato libero (divorziati).		SI
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di compravendita del 31/01/2007 Rep. 75700/16968 trascritto a Roma 2 il 05/02/2007 al n. 4126.		SI
	Atto Ultraventennale	Certificazione notarile		SI
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
<b>RIUNIONI/INCONTRI</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>Data/Ora</b>	<b>ESITO</b>	<b>Allegato (Eventuale)</b>
ANGUILLARA SABAZIA	Sopralluoghi	14 e 15/ 03/2024 alle ore 9.30/9.00	POSITIVO	Verbale di sopralluogo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	18/06/2024 alle ore 11.00		NO
<b>SEGNALAZIONI AL GIUDICE</b>	-----		-----	-----
<b>CASI DI OPPONIBILITA'</b>	Contratti di locazione		NO	NO
	Assegnazione della casa coniugale		NO	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	NO	---	-----	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	23/10/2023	-----	SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> NESSUNA				

## Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
  - Foglio 24 Particella 944 - Tipo : Villino - vedi quesito 2.A)

<b>IPOTECHE:</b> Ipoteca volontaria n. 1848 del 05/02/2007 a favore di [REDACTED] con sede a Bergamo contro [REDACTED] nato a Roma il 13/08/1965 e [REDACTED] nata a Roma il 01/06/1963 per Euro 379.000.00 di cui Euro 253.000.00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio [REDACTED] in data 31/01/2007 Rep. 75701/16969.
<b>PIGNORAMENTI:</b> Pignoramento immobiliare n. 40453 del 23/10/2003 a favore di [REDACTED] con sede a Conegliano (TV), contro [REDACTED] nato a Roma il 13/08/1965 e [REDACTED] nata a Roma il 01/06/1963, Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia, in data 26/09/2023 Rep. 2491/2023.
<b>SEQUESTRI:</b> Non risultano sequestri.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> Non risultano domande giudiziali.
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b> NO



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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	SI
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b> Atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 31/01/2007 Rep. 75700/16968 trascritto a Roma 2 il 05/02/2007 al n. 4126.</p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b></p>	
<p>I signori [REDACTED] per 1/2 ciascuno, acquistarono con atto notarile del 31/01/2007 Rep. 75700/16968 a firma del notaio [REDACTED] e trascritto a Roma 2 in data 05/02/2007 al n. 4126 di formalità, dalla Soc. [REDACTED] Società a nome collettivo di [REDACTED] e C.</p>	
<p>La Soc. [REDACTED] Società a nome collettivo di [REDACTED] e C. , aveva acquistato l'unità immobiliare, con atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] del 28/02/2006 Rep. n. 105492/35235 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Roma 2 in data 23/03/2006 al n. 9037 di formalità dai signori di [REDACTED] nata a Roma 16/05/1973 per i diritti di 1/18 di piena proprietà; [REDACTED] nata a Roma il 04/02/2002 per i diritti di 1/18 di piena proprietà; [REDACTED] nata a Cinquefrondi (RC) il 02/11/1935 per i diritti di 12/18 di piena proprietà; [REDACTED] nata a Roma il 12/08/1966 per i diritti di 2/18 di piena proprietà; [REDACTED] nata a Roma il 22/10/1958 per i diritti di 1/9 di piena proprietà.</p>	
<p>Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio dei Registri di Roma 2 il 16/12/2004 al n. 26/288 trascritta presso l'Ufficio di Registro di Roma 2 il 30/05/2005 al n. 19846 di formalità; a favore di [REDACTED] nata a Roma il 16/05/1973 per i diritti di 1/18 di piena proprietà [REDACTED] nata a Roma il 04/02/2002 per i diritti di 1/18 di piena proprietà.</p>	
<p>Atto notarile di accettazione tacita di eredità a rogito notaio [REDACTED] del 28/02/2006 Rep. 105492/35235 trascritto presso l'ufficio di Registro di Roma 2 il 23/03/2006 al n. 9036 di formalità a favore di [REDACTED] nata a Roma il 16/05/1973 per i diritti di 1/18 di piena proprietà; a favore di [REDACTED] nata a Roma il 04/02/2002 per i diritti di 1/18 di piena proprietà.</p>	
<p>Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio dei Registri di Roma 2 il 14/11/2003 al n. 5/232 trascritta presso l'Ufficio di Registro di Roma 2 il 16/11/2004 al n. 42051 di formalità; a favore di [REDACTED] nata a Roma il 22/10/1958 per i diritti di 1/9 di piena proprietà; [REDACTED] nata a Roma il 12/08/1966 per i diritti di 1/9 di piena proprietà; [REDACTED] nato a Roma il 24/06/1968 per i diritti di 1/9 di piena proprietà; [REDACTED] nata a Cinquefrondi (RC) il 02/11/1935 per i diritti di 1/6 di piena proprietà.</p>	
<p>Atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità del 28/02/2006 Rep. n. 105492/35235, trascritto presso l'Ufficio di Registro di Roma 2 il 23/03/2006 al n. 9035 di formalità a favore di [REDACTED] nata a Roma il 12/08/1966 per i diritti di 1/9 di piena proprietà; a favore di [REDACTED] nata a Roma il 22/10/1958 per i diritti di 1/9 di piena proprietà; [REDACTED] nata a Cinquefrondi (RC) il 02/11/1935 per i diritti di 1/6 di piena proprietà.</p>	
<p>Ante ventennio già proprietà [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno loro pervenuto con atto di divisione a firma del notaio [REDACTED] del 05/08/1998 Rep. 75525/20056 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 07/08/1998 al n. 18017 di formalità.</p>	





**Quesito 1.E)****-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Dal certificato di stato è civile gli esecutati risultano di stato libero essendo divorziati dal 29/03/2018.

**-e2 – Certificato di matrimonio: -----****2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 2.A)****PREMESSA**

L'immobile pignorato, è stato edificato a seguito del rilascio di Permesso di Costruire n. 24833 del 10/10/2005 e successivo Permesso di Costruire in Variante n. 25615 del 17/02/2006, rilasciati dal Comune di Anguillara Sabazia.

Il fabbricato Si erige su due livelli ed è sito in Via degli Ontani civico 35, identificato al Catasto Urbano al Foglio 24 Particella 292 Sub 502 (corte) e Sub 904 abitazione.

**PIANO TERRA**

Dal sopralluogo sono stati riscontrati degli **abusi rilevanti** quali la trasformazione del portico in cucina, mediante la chiusura di due pareti.

Realizzazione di un ampliamento in muratura con solaio di copertura in latero cemento, completamente abusivo con destinazione soggiorno e da cui si accede all'abitazione.

La partizione interna, della porzione di fabbricato autorizzato, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

La botola dove doveva essere alloggiata una scala retraibile per accedere al sottotetto, è stata chiusa per ricavare un ripostiglio.

All'esterno è stato realizzato un piccolo magazzino senza titolo autorizzativo.

**PIANO SOTTOTETTO**

Il piano sottotetto è stato trasformato in abitazione, con ingresso indipendente dall'esterno.

È composto da un piccolo disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto con un terrazzino ed un bagno.

Le altezze interne sono più alte di quelle progettuali.

Quanto sopra descritto, in merito agli abusi è evidenziato nel grafico allegato.

Non è stata realizzata un'altana presente nel progetto.

**CORTE**

La corte si sviluppa su tre lati della costruzione, è stata divisa bonariamente in due parti, una parte per l'uso esclusivo del piano terra ed una parte per l'uso esclusivo del piano sottotetto.

L'accesso al bene è comune, sia per il piano terra che per il piano sottotetto.



IMMOBILE	Villino (Cat. A/7)	
COMUNE	Anguillara Sabazia (RM)	
VIA / CIVICO	Via degli Ontani civico 35	
PIANO	Piano terra e sottotetto	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>Superficie calpestabile. Mq</b>
	<b>PIANO TERRA</b>	
	<b>Ambienti realizzati dentro la sagoma progettuale, ma con una partizione diversa</b>	
	Camera 1	13.50
	Camera 2	11.20
	Bagno	3.80
	Ripostiglio	1.60
	Disimpegno	4.30
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>34.40</b>

	<b>ACCESSORI DELL'IMMOBILE</b>	<b>Superficie calpestabile mq</b>
	<b>Sottotetto, con accesso indipendente (trasformato in abitazione)</b>	57.35
	Terrazzino al piano sottotetto (realizzato abusivamente)	5.60
	Corte	250

	<b>AMPLIAMENTI REALIZZATI ABUSIVAMENTE</b>	
	Soggiorno (Porzione di edificio realizzata abusivamente)	16.72
	Pranzo (progettualmente deve essere un portico)	20.13
	Magazzino posto al piano terra (realizzato abusivamente)	4.80

<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Tavola/allegato
Planimetria catastale, rilievo dello stato dei luoghi, planimetria difformità riscontrate e documentazione fotografica	

<b>CONFINI</b>
Via degli Ontani, Particelle 943 e 779

<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
24	944	-	-	A/7	2	4.5 vani	Totale: mq 71	Euro 546.15
	292	502 corte					Escl. aree scoperte: mq 71	

Indirizzo: Via degli Ontani civico 35

<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>
<b>PIANO TERRA</b>
L'unità posta al piano terra è rifinita in ogni sua parte e gli impianti sono funzionanti e si presenta in ottimo stato. La partizione interna è costituita nella parte regolarmente autorizzata da due camere, bagno e ripostiglio, mentre nella parte non conforme al progetto (abusiva) abbiamo un soggiorno ed una cucina.
<b>PIANO SOTTOTETTO</b>
Vi si accede dall'esterno, la scala è allo stato grezzo, gli impianti sono funzionanti. La partizione interna è costituita da soggiorno, cucina, camera bagno e piccolo disimpegno, lo stato di conservazione è normale.
<b>IMPIANTISTICA</b>
I due livelli hanno gli impianti separati per quanto riguarda allaccio idrico e gas, mentre <b>l'impianto elettrico ha un unico contatore a nome della signora</b> [REDACTED].

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Le pareti esterne sono in buono stato di conservazione.

La corte interessante tre lati dell'edificio è stata divisa bonariamente in due parti, una per ogni singola unità immobiliare la proprietà è delimitata da muri in blocchi prefabbricati. L'accesso avviene da un unico cancello.

La superficie della corte è di Mq. 250.

**Quesito 2.B)**

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

L'immobile è stato edificato da oltre 5 anni, quindi è esente da IVA

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)**

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

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono all'individuazione del bene come da progetto ed accatastamento, ma non vengono menzionati gli abusi, descritti precedentemente alla voce CARATTERISTICHE .

**Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

Ampliamento della sagoma al piano terra, trasformazione del portico in cucina, trasformazione del piano sottotetto in abitazione con ingresso indipendente, realizzazione di un terrazzino ad uso esclusivo del sottotetto e realizzazione di un magazzino di modeste dimensioni a ridosso di un confine, non è stata realizzata un'altana. Le opere realizzate abusivamente hanno generato un aumento di cubatura maggiore di quella assentita.

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

**Non è fattibile un aggiornamento catastale in quanto vi sono degli abusi non condonabili.**

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

È stato acquisito l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale e la visura storica catastale.

**4. SITUAZIONE URBANISTICA****Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

Dallo strumento urbanistico comunale la destinazione è residenziale.

**Quesito 4.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** Non necessita, trattasi di fabbricato.

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

**Regolarità edilizia:** Permessi di Costruire n. 24833 del 10/10/2005;  
Variante in Corso d'opera n. 25615 del 17/02/2006.

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:** Nessuna



**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia****Difformità edilizie, sanabilità e costi**

- **Piano Terra:**

A) è stato realizzato un **ampliamento completamente abusivo** utilizzato come soggiorno;

B) **il portico è stato chiuso ed è stato trasformato in cucina;**

C) le partizioni interne, riferite al progetto **non** sono conformi all'elaborato progettuale;

D) realizzazione di un magazzino esterno senza titolo autorizzativo;

Tutto questo ha comportato un aumento della volumetria non disponibile per gli abusi eseguiti, quindi il tutto deve essere riportato come da Permesso di Costruire in Variante n. 25615 del 21/10/2005.

**Sanabilità:**

A) per quanto riguarda l'ampliamento completamente abusivo questo non può essere sanato;

B) dovrà essere ricostituito il portico (attuale cucina);

C) presentazione di una SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione delle partizioni interne;

D) il magazzino edificato senza titolo autorizzativo **non è sanabile** in quanto non rispetta la distanza dal confine;

- **Piano Sottotetto**

trasformazione del piano sottotetto in abitazione con ingresso indipendente, realizzazione di un terrazzino ad uso esclusivo del sottotetto.

Per usufruire della L.R: n. 13/2009 recupero dei sottotetti, questi deva essere collegato all'abitazione posta al piano terra.

**Costi:**

– **Piano terra:** Costi per il ripristino dello stato dei luoghi e revisione dell'impiantistica Euro 20.000.00

– **Piano sottotetto:** Costi per la presentazione della SCIA in sanatoria inerente alle partizioni interne, con rimozione dell'impiantistica del bagno e della cucina Euro 7.000.00.

– Costi per la pratica edilizia in sanatoria comprendente anche l'accatastamento Euro 6.000.00.

**Il tutto per un totale di Euro 33.000.00**

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

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI****Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	<b>Esistente</b>	<b>Non esistente</b>
Vincolo artistico		X
Vincolo storico		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità		X
Vincolo di indivisibilità		X

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

**Spese fisse di gestione o manutenzione:** NESSUNA

**Spese straordinarie già deliberate:** NESSUNA

**Spese condominiali:** NESSUNA

**Altro:** -----



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

Il terreno non è gravato da USO CIVICO

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

	Libero	Occupato
Immobile		X
L'immobile è occupato dagli esecutati, il piano terra dalla signora [REDACTED] mentre il piano sottotetto dal signor [REDACTED]		

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Villino	[REDACTED]	Atto notarile a firma del notaio [REDACTED] stipulato in data 31/01/2007 rep. n. 75700.	Trascrizione pignoramento del 26/09/2023 Rep. n. 2491/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Roma 2 in data 19/10/2023 R.G. n. 56878 R.P. n. 40453, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia.

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

Descrizione: NESSUNO

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----	-----	-----
Contratti di locazione	-----	-----	-----	-----

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

Descrizione: Nessuno atto di assegnazione.

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

Non vi è nessun canone di locazione

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

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatari	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Villino Cat. A/7	[REDACTED]	Foglio 24 P.IIa 944 P.IIa 292 Sub 502 corte	1/2 1/2	Roma 2 in data 05/02/2007 al n. 4126

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: **Il bene pignorato non è divisibile**

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Non è possibile creare due lotti in quanto la superficie utile residenziale per un monolocale è di Mq. 28 per cui dovremmo avere una superficie utile di Mq, 56, mentre abbiamo una superficie utile di mq. 34.40.



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

Unico lotto: SI
Più lotti: NO

**8. STIMA****Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)
- 

Unità Immobiliare:	Villino (Cat. A/7)			
Comune	Anguillara Sabazia			
Via	Via degli Ontani n. 35			
Piano	Terra e sottotetto			
Catasto	Foglio 24 P.IIa 944 (abitazione) P.IIa 292 Sub 502 (corte)			
Consistenza		Sup. lorda (Mq)	Coefficiente correttivo (	Sup. raguagliata (Mq)
Vani principali e accessori diretti	Vani principali	45.10	100% muri perimetrali	45.10
	Parete divisoria con altra U.I.	1.40	50% muri confinanti	0.70
Accessori dell'immobile	Portico	22.50	35%	7.87
	Sottotetto (non comunicante con il vano principale)	69.00	35%	22.75
	Corte	250	2%	5.00
<b>Superficie commerciale Mq</b>				<b>81.42</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
Per la determinazione del prezzo di mercato ho fatto riferimento alle quotazioni di agenzie immobiliari in loco, ai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed al Borsino Immobiliare.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.900.00 ÷ Max. 2.000.00	€/mq 1.950.00	<b>€/mq 1.700.00</b>
	OMI	Min. 1.400.00 ÷ Max. 2.000.00	€/mq 1.700.00	
	BI	Min. 1.200.00 ÷ Max. 1.600.00	€/mq 1.400.00	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
Al valore di mercato devono essere detratte le somme per la regolarizzazione degli abusi esistenti sono stati quantificati in Euro 30.000.00				
<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile pignorato	81.42	1700.00	€ 138.414.00	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 138.000.00</b>	



<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – Euro 30.000.00</b>		
Immobile: Piano terra e sottotetto		
Costo Regolarizzazione abuso e ripristino dello stato dei luoghi.		<b>€. 30.000.00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - Nessuna</b>		
Descrizione: -----		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto UNICO</b>	<b>Euro</b>	<b>108.000.00</b>

• **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: -----	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	-----

Bracciano, li 23/03/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Maurizio Pazzi



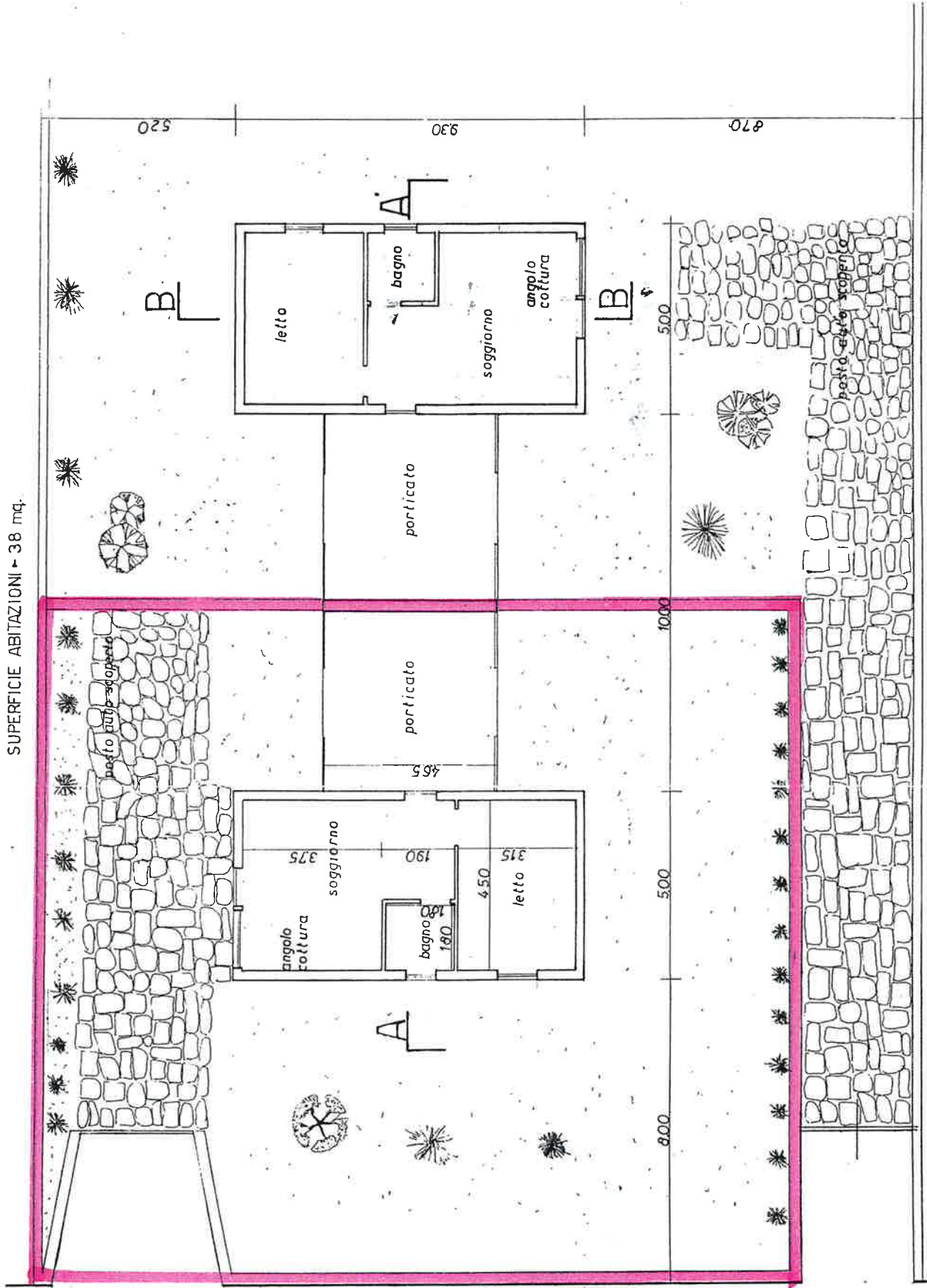
**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

1. Grafico stato dei luoghi;
2. Grafico inerente agli abusi;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria catastale;
5. Visure storiche catastali;
6. Elaborato planimetrico;
7. Estratto di mappa;
8. Documentazione urbanistica;
9. Titolo;
10. Certificato stato civile;
11. Certificato notarile;
12. Attestato Usi civici;
13. Verbale di sopralluogo.



# PIANTA PIANO TERRA

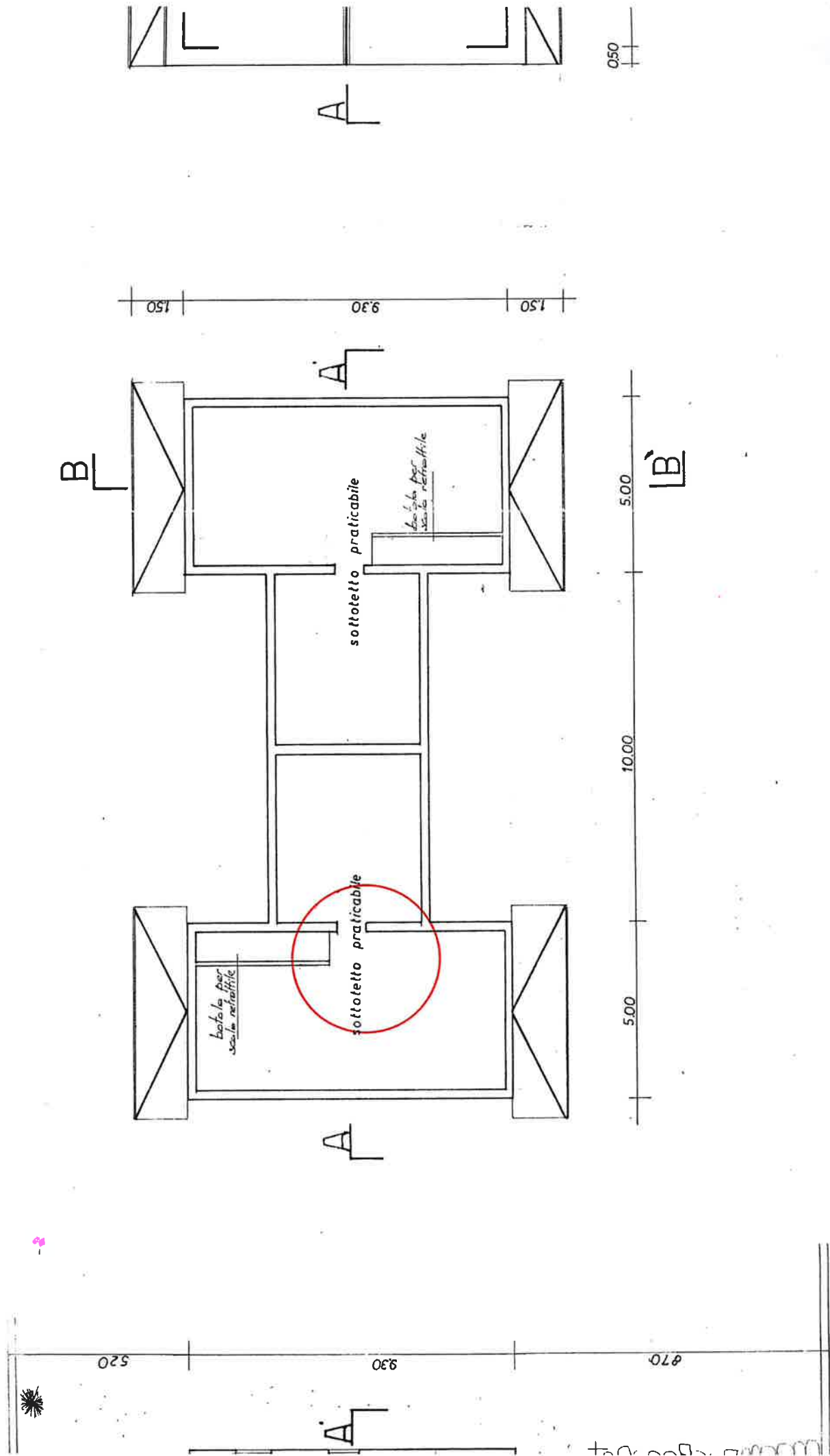
SUPERFICIE ABITAZIONI ~ 38 mq.



VARIANTE

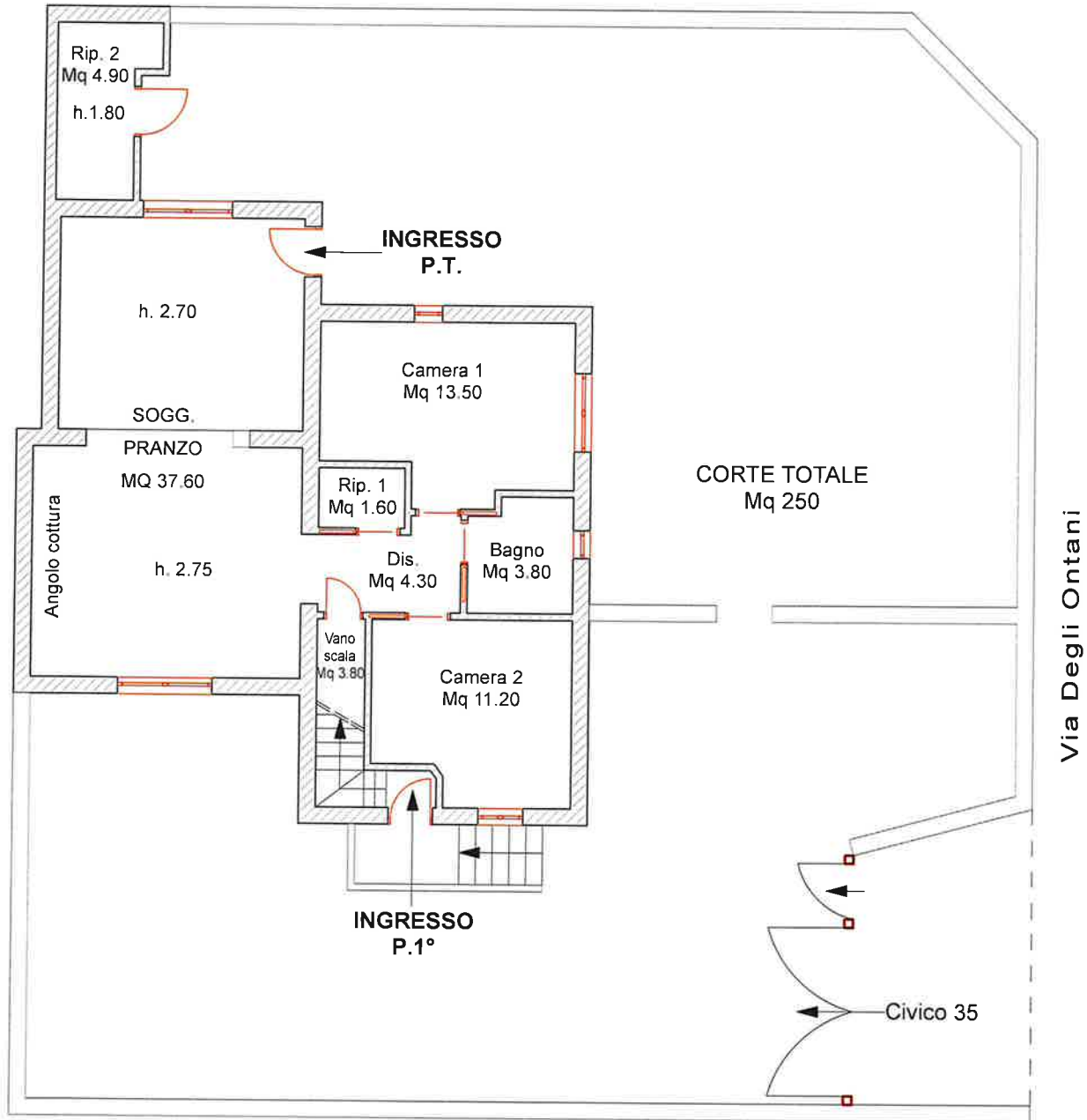


# PIANTA PIANO PRIMO

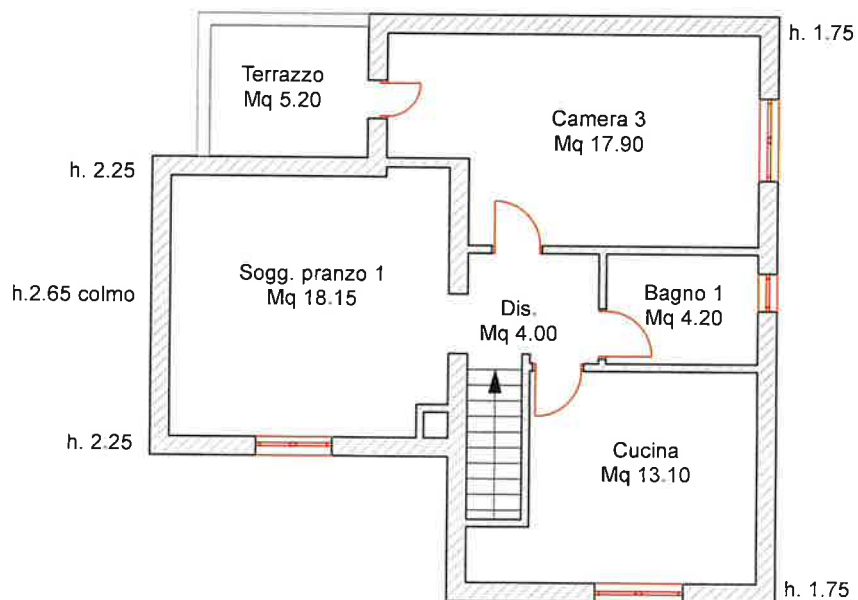


# RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

## PIANO TERRA

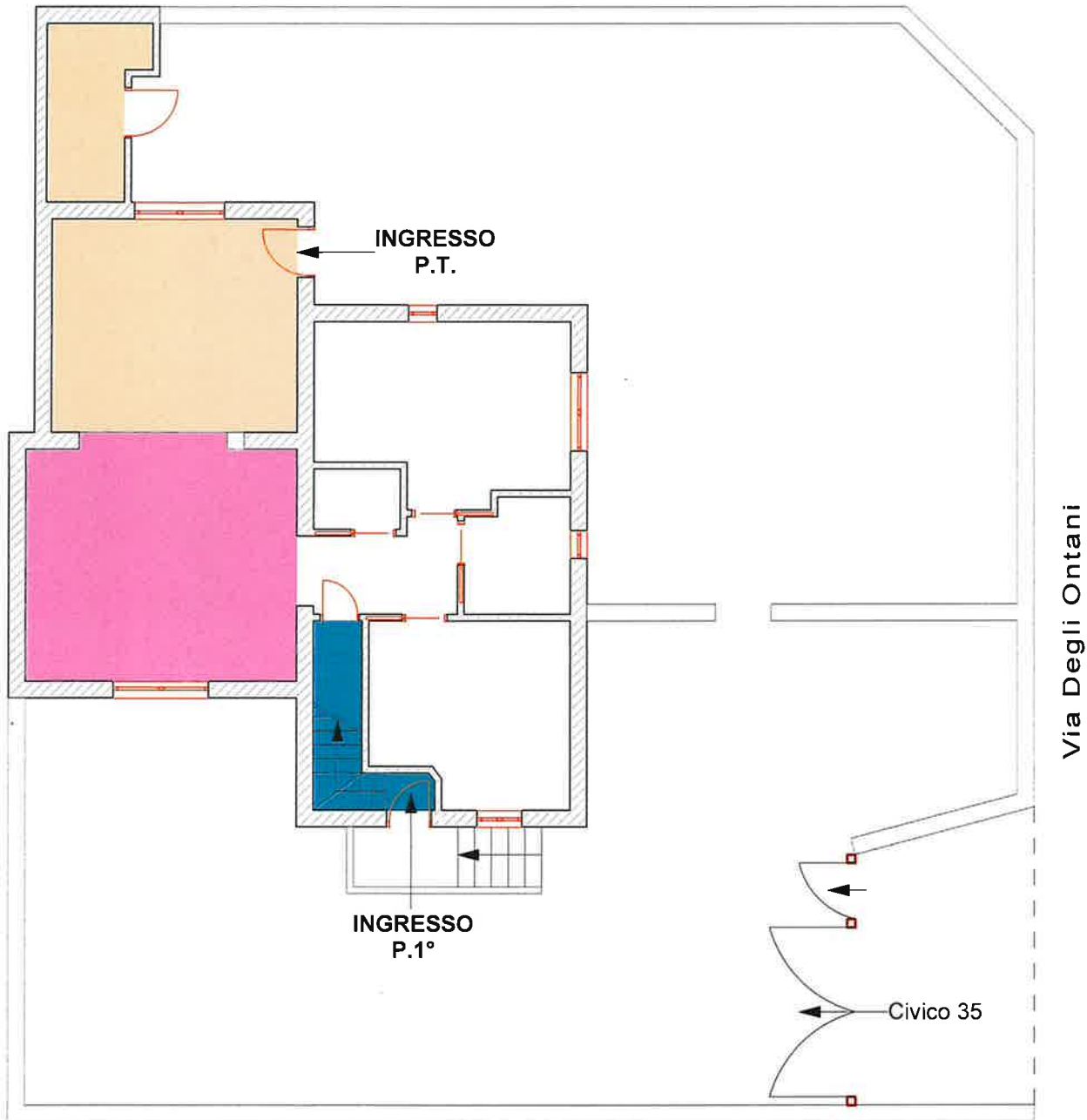


## PIANO PRIMO

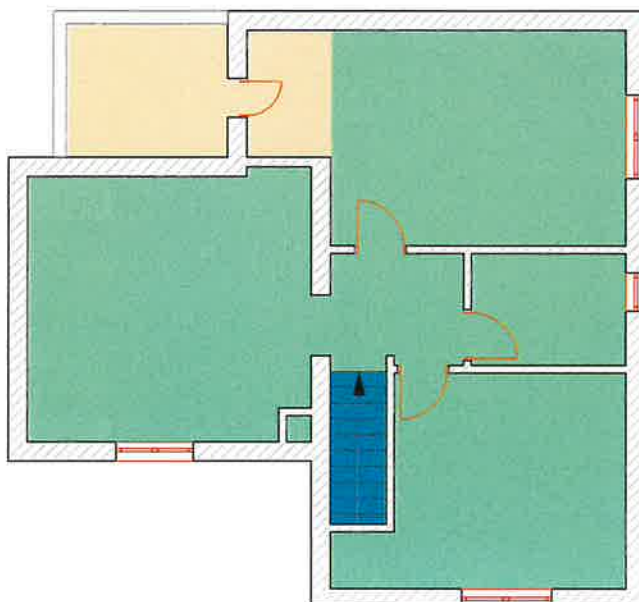






# PLANIMETRIE DEGLI ABUSI RISCONTRATI

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



-  CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE NON AUTORIZZATO
-  CHIUSURA DEL PORTICO IN RESIDENZIALE NON AUTORIZZATO
-  AMPLIAMENTO NON AUTORIZZATO
-  SCALA NON AUTORIZZATA



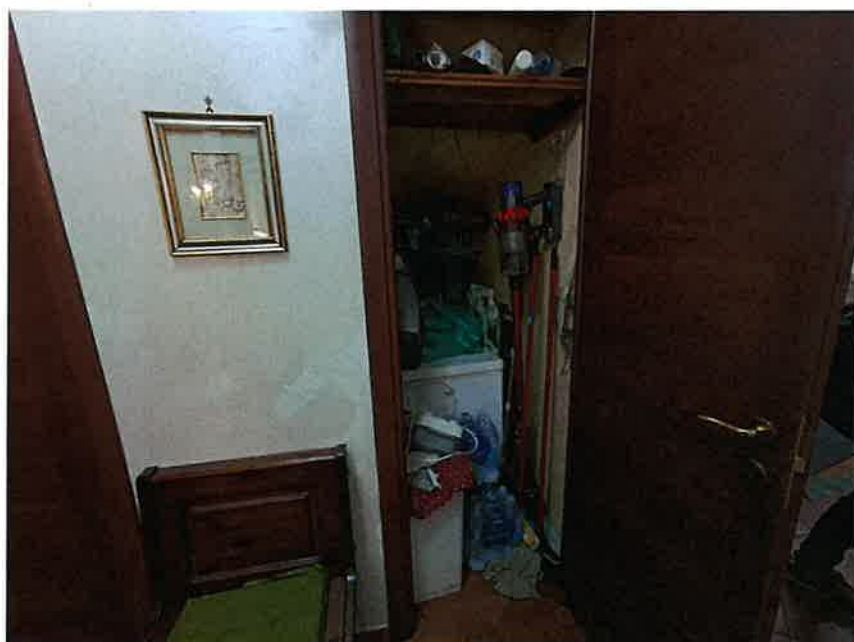
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ESTERNI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ESTERNI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PIANO TERRA INTERNI



RIPOSTIGLIO ESTERNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PIANO TERRA INTERNI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PIANO TERRA INTERNI





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PIANO PRIMO SOTTOTETTO INTERNI

SCALA ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PIANO PRIMO SOTTOTETTO INTERNI



TERRAZZO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
PIANO PRIMO SOTTOTETTO INTERNI



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

Dichiarazione protocollo n. RM0737479 del 14/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Anguillara Sabazia

Via Degli Ontani

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 944

Subalterno:

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 7205

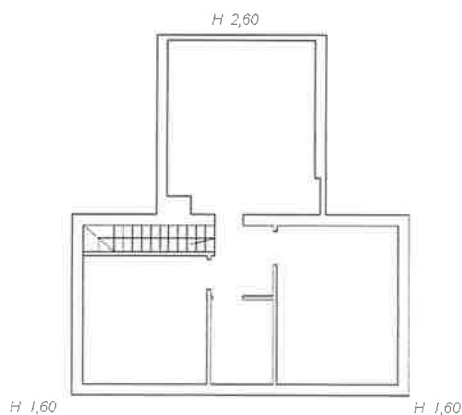
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA H: 2,70  
abitazione**



**PIANO PRIMO  
sottotetto praticabile**



Ultima planimetria in atti

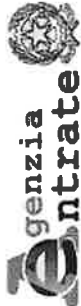
Data: 26/02/2024 - n. T329863 - Richiedente: PZZMRZ57M03B114W

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2024 - Comune di ANGUILLARA SABAZIA(A.297) - < Foglio 24 - Particella 292 - Subalterno 502 > - Uiu gratuita  
VIA DEGLI ONTANI n. 35 Piano T-1

Firmato Da: PAZZI MAURIZIO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f786fc059abb9e4f34165eb029ac8f7





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2024

Data: 26/02/2024 Ora: 16.55.57

Visura n.: T324386 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANGUILLARA SABAZIA (Codice:A297)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ROMA Foglio: 24 Particella: 292 Sub.: 502

### INTESTATI

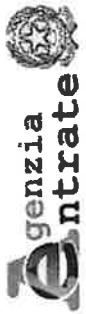
1	[REDACTED]	nato a ROMA (RM) il 01/06/1963	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	nato a ROMA (RM) il 13/08/1965	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	944 292	502			A/7	2	4,5 vani	Totale: 71 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 71 m <sup>2</sup>	Euro 546,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA DEGLI ONTANI n. 35 Piano T-I							
Notifica					Partita							
Annotazioni					-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70/1/94)							
					Mod.58							

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A297 - Foglio 24 - Particella 292  
Codice Comune A297 - Foglio 24 - Particella 944



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2024

Data: 26/02/2024 Ora: 16.55.57

Segue

Visura n.: T324386

Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	292 944	502			A/7	2	4,5 vani		Euro 546,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2008 Pratica n. RM0803037 in atti dal 14/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61902.1/2008)
Indirizzo VIA DEGLI ONTANI n. 35 Piano T-I												
Notifica -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												
Annotazioni Mod.58 -												

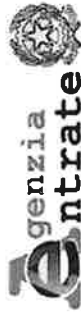
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A297 - Foglio 24 - Particella 292  
Codice Comune A297 - Foglio 24 - Particella 944

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	944 292	502			A/7	2	4,5 vani		Euro 546,15	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/06/2007 Pratica n. RM0737479 in atti dal 14/06/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 57129.1/2007)
Indirizzo VIA DEGLI ONTANI n. 35 Piano T-I												
Notifica -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Annotazioni Mod.58 -												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		24	944 292	502			F/3					VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/12/2006 Pratica n. RM1044324 in atti dal 20/12/2006 AREA URBANA-UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 140863.1/2006)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2024

Data: 26/02/2024 Ora: 16.55.57

Visura n.: T324386 Pag: 3

Segue

Indirizzo	VIA DEGLI ONTANI n. 35 Piano I-I	Partita	Mod.58
Notifica			

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 31/01/2007

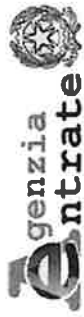
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nata a ROMA (RM) il 01/06/1963	██████████	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
2	██████████ nato a ROMA (RM) il 13/08/1965	██████████	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 31/01/2007 Pubblico ufficiale atti dal 05/02/2007	Sede ROMA (RM) Repertorio n. 75700 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4126.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in	

##### Situazione degli intestati dal 20/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI ██████████ C.sede in ROMA (RM)	██████████	(1) Proprietà 18/18 fino al 31/01/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/12/2006 Pratica n. RM1044324 in atti dal 20/12/2006 AREA URBANA-UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 140863.1/2006)		

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/08/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	292	3			F/1		920 m <sup>2</sup>			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/1998 in atti dal 01/11/1999 DIVISIONE (n. 18017.1/1998)	
<b>Indirizzo</b>													
VIA DEGLI ONTANI n. SNC Piano T													
<b>Notifica</b>													
di stadio: area urbana di mq. 920 - passaggi intermedi da esaminare													
<b>Annotazioni</b>													
Mod.58													



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2024

Data: 26/02/2024 Ora: 16.55.57

Segue

Visura n.: T324386

Pag: 4

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		24	292	3			F/1		920 m <sup>2</sup>			COSTITUZIONE del 22/12/1997 in atti dal 22/12/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. X00390.1/1997)		
Indirizzo											VIA DEGLI ONTANI n. SNC Piano T			
Notifica											1003384		Mod.58	

### L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 28/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI D [REDACTED] E C.sede in ROMA (RM)	[REDACTED]	(1) Proprieta' 18/18 fino al 20/12/2006
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 28/02/2006 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 105492 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9037.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/03/2006			

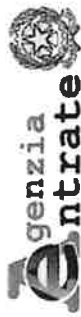
#### Situazione degli intestati dal 20/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a CINQUEFRONDI (RC) il 02/11/1935	[REDACTED]	(1) Proprieta' 12/18 fino al 28/02/2006
2	[REDACTED] nata a ROMA (RM) il 16/05/1973	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/18 fino al 28/02/2006
3	[REDACTED] nata a ROMA (RM) il 12/08/1966	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/18 fino al 28/02/2006
4	[REDACTED] nata a ROMA (RM) il 22/10/1958	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/18 fino al 28/02/2006
5	[REDACTED] nata a ROMA (RM) il 04/02/2002	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/18 fino al 28/02/2006
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/12/2003 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 288 n. 26 registrato in data 16/12/2004 - SUCCESIONE Volturna n. 53556.1/2004 - Pratica n. RM0945444 in atti dal 21/12/2004			

#### Situazione degli intestati dal 05/08/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a CINQUEFRONDI (RC) il 02/11/1935	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/12/2003
2	[REDACTED] nato a ROMA (RM) il 07/02/1930	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/12/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 05/08/1998 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 75525 - DIVISIONE Trascrizione n. 18017.1/1998 in atti dal 01/11/1999			





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2024

Data: 26/02/2024 Ora: 16.55.57 Fine

Visura n.: T324386 Pag: 5

### Situazione degli intestati dal 22/12/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a FORMIA (LT) il 06/11/1950	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario in comunione legale per 250/1000 com. fino al 05/08/1998
2	CINQUEFRONDI (RC) il 02/11/1935		(99) Da verificare proprietaria in comunione legale per 250/1000 com. fino al 05/08/1998
3	[REDACTED] a ROMA (RM) il 22/10/1958		(99) Da verificare proprietaria in comunione legale per 250/1000 com. fino al 05/08/1998
4	OMA (RM) il 07/02/1930		(99) Da verificare proprietario in comunione legale per 250/1000 com. fino al 05/08/1998
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 22/12/1997 in atti dal 22/12/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. X00390, 1/1997)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

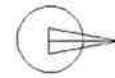
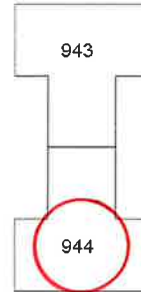
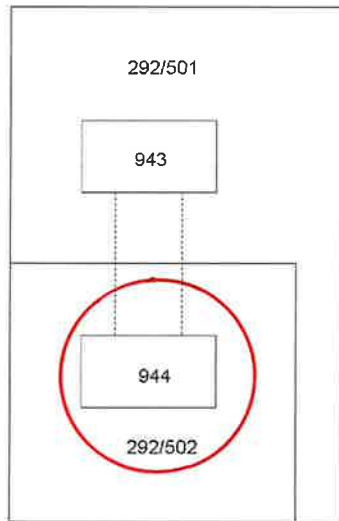
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: [REDACTED]	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Roma	N. 7205
Comune di Anguillara Sabazia	Protocollo n. RM1044324 del 20/12/2006
Sezione: Foglio: 24 Particella: 292	Tipo Mappale n. 721620 del 05/10/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**

**PIANO PRIMO**



Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2024 - n. T326026 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile







# CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA

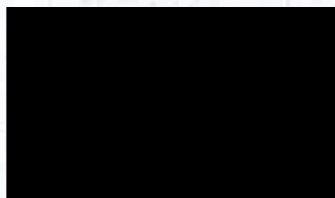
PROVINCIA DI ROMA

## AREA URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

**Estremi archiviazione pratica edilizia: Prot. Gen. n. 25615 del 21/10/2005**  
Pratica Edilizia n. 25615 Permesso di Costruire in variante n. 25615/2006/ R

### **PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 24833/2005/90**

TITOLARE :



#### **IL RESPONSABILE DELL'AREA**

**VISTA** la domanda per il rilascio del permesso di costruire in variante presentata in data **21/10/2005**, Prot. Gen. n. **25615** dai Sigg.

con gli allegati elaborati di progetto redatti dall'*Ing. Marino Rossi* per la realizzazione degli interventi: *complesso bifamiliare* nel Comune di Anguillara S. (RM) in *Loc. Ponton dell'Elce* nell'area distinta in Catasto alla sezione censuaria unica al foglio **24** particella **292**, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; modificato ed integrato ai sensi del D.lgs 27 dicembre 2002 n. 301;

**VISTI** gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire.

**VISTE** la documentazione fotografica e la relazione tecnica redatte dal suddetto tecnico;

**VISTA** la dichiarazione di successione depositata all'Ufficio del Registro di Roma numero 05 volume 232 del 14/11/2003;

**VISTA** la dichiarazione di successione con numero 26 e volume 288 del 16/12/2004;

**VISTA** la comunicazione sottoscritta dal tecnico incaricato in data 11/01/2006 con prot. n. 921, con allegati i versamenti per gli oneri concessori;

**VISTE** le attestazioni di pagamento per il costo di costruzione di € **2318,22**, per i diritti di segreteria di € **129,11**, per il costo di urbanizzazione secondaria di € **84,01**, il tutto versato in data **28/12/2005**;

**VISTO** il DURC dell'impresa esecutrice dei lavori;

**VISTA** la comunicazione di inizio lavori con prot. n. 25264 del 18/10/2005;

**VISTO** il permesso di costruire n. 24833/2005/90 per la *realizzazione di un edificio unifamiliare*;

**VISTA** l'autocertificazione resa ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, secondo le modalità previste dagli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da cui risulta la conformità del progetto presentato alle vigenti norme igienico-sanitarie, trattandosi di progetto che riguarda interventi di edilizia residenziale.

**VISTA** la proposta di provvedimento conclusivo con allegata la relazione dettagliata sulla conformità urbanistico-edilizia degli interventi in oggetto, formulata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 20, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

**VISTE** le vigenti norme urbanistico-edilizie ed in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato ed integrato ai sensi del D.lgs 27 dicembre 2002 n. 301;

**VISTE** le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative.

**VISTE** le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico (decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5 convertito dalla legge 30 marzo 1971, n. 118 – legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni – decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 – legge 5 febbraio 1992, n. 104 e D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503).

**VISTE** le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici tra cui la legge 5 marzo 1990, n. 46 e la legge 9 gennaio 1991, n. 10.

**VISTE** le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto.

**VISTI** gli strumenti urbanistici comunali vigenti e/o adottati;

**CONSIDERATO** che la destinazione d'uso dell'opera oggetto di intervento è la seguente: *residenziale* la quale risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

**DATO** atto che per la realizzazione degli interventi in oggetto occorre corrispondere al Comune il contributo di costruzione previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, modificato ed integrato ai sensi del D.lgs 27 dicembre 2002 n. 301; in quanto trattasi della *variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 24833/2005/90 per la realizzazione di bifamiliare*.

**POSTO** che l'ammontare complessivo del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire è stato così determinato dal competente ufficio comunale, in applicazione dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380:

- quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria €. **84,01**;
- quota di contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione €. **2318,22**;

**PRESO** atto che ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'interessato ha corrisposto il contributo di costruzione mediante il pagamento dell'intera quota delle suddette somme, come dimostrato dalla presentazione della documentazione di seguito indicata: *attestazione di versamento postale*.

**CONSIDERATO**, per quanto indicato in premessa, di poter procedere al rilascio del presente permesso di costruire.

**PRESO ATTO** della regolarità dei pagamenti per gli oneri di urbanizzazione e relativi interessi versati;

**VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

**VISTO** l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

**VISTO** l'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. n. 1265 del 27/07/1934;

**VISTA** la Legge n. 1150/42 modificata ed integrata con la Legge del 06/08/1967, n. 765;

**VISTA** la Legge n. 457/78;

**VISTO** il D.P.R. n. 380/2001 modificato ed integrato ai sensi del D.lgs 27 dicembre 2002 n. 301;

## RILASCIA

ai Sigg. \_\_\_\_\_

ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380,

## IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 24833/2005/90

per la realizzazione degli interventi indicati in premessa, sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri temporanei e mobili ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

**Il termine di ultimazione dei lavori**, entro il quale l'opera deve essere completata, **non può superare il termine previsto dal permesso di costruire n. 24833/2005/90;**

Il termine citato può essere prorogato, con provvedimento motivato da parte del sottoscritto, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tale termine si applicheranno le disposizioni dell'art. 15, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il presente permesso si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di **tre anni** dalla data della comunicazione di inizio.

### **Condizioni e Prescrizioni generali.**

Il presente permesso si rilascia con obbligo di osservare le seguenti modalità condizioni e prescrizioni:

- *la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale dovrà essere comunque avvertita almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori, come da nota prot. n. 600 del 27/01/2004 e prot. del Comune n. 2071 del 27/01/2004 (P.le di Villa Giulia n. 9 - 00196 Roma, tel.06/3226571 - fax.06/3202010).*
- *Il sottotetto dovrà essere praticabile e non abitabile e rispettare l'art. 63 del REC.*
- *Rimangono ferme le condizioni riportate nel precedente permesso di costruire.*
- *Dovranno essere piantumate alberature d'alto fusto lungo la strada come rappresentato nel P.d.L.*
- *Non sono concessi i muretti sotto il portico di collegamento (vedasi segni in rosso riportati sugli elaborati grafici).*

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

1. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3. In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel presente permesso di costruire. In tal caso si deve trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale denuncia di inizio attività nel pieno rispetto delle modalità prescritte dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
4. Dovranno essere scrupolosamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, incluse le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n. 1086/1971, anche nel rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nella Parte II<sup>^</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Dovranno essere scrupolosamente osservate, se ed in quanto applicabili, le norme e le disposizioni in materia di edilizia antisismica, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e secondo quanto previsto dalle vigenti norme regionali attuative, incluse le disposizioni legislative e regolamentari nazionali approvate in esecuzione della stessa legge n. 64/1974, anche nel rispetto della "Normativa Tecnica per l'Edilizia" riportata nella Parte II^ del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
6. La Ditta intestataria del presente permesso di costruire, a picchettazione avvenuta e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto al competente ufficio del comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
7. Qualora non siano stati indicati nella domanda del permesso di costruire il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il titolare del permesso di costruire è tenuto a segnalarli per iscritto al competente ufficio del comune prima dell'inizio dei lavori.
8. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia, segnalando nel contempo, al competente ufficio del comune, i nuovi nominativi, pena la sospensione dei lavori iniziati.
9. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
10. La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al precedente n. 6, non potrà avere luogo se prima non saranno state rispettate, se ed in quanto dovute, le procedure di legge per la denuncia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia comunale delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica, ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ovvero, se non saranno state rispettate, se ed in quanto dovute, le procedure di legge per la presentazione della denuncia allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale delle strutture da realizzare in zona sismica, ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e non sarà stata ottenuta la preventiva autorizzazione da parte dell'ufficio competente al rilascio, ai sensi dell'art. 94 dello stesso D.P.R. n. 380/2001. Nel cantiere, dal giorno di inizio dei lavori dovranno essere conservati una copia del progetto delle strutture e della relazione illustrativa, con l'attestazione dell'avvenuto deposito rilasciato dall'ufficio competente.
11. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare del permesso di costruire, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibito il permesso di costruire e le eventuali denunce di inizio attività presentate per l'approvazione delle varianti in corso d'opera ai lavori autorizzati in origine, se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
12. Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
13. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
14. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti e, comunque, nel rispetto della

vigente normativa di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili (D.Lgs. n. 626/1994 e successive modificazioni - D.Lgs. 14/08/1996, n. 494 e successive modificazioni, etc. etc.). Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

15. Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e delle relative norme attuative (D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412) ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica sottoscritti dal progettista o dai progettisti, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli-tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Ind. Comm. e Artt. 13 dicembre 1993 (G.U. n. 297 del 20/12/1993) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993, n. 231/F dello stesso Ministero (G.U. n. 297 del 20/12/1993). Deve essere rispettato quanto prescritto negli artt. da 122 a 135 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
16. Devono essere rispettate le norme di sicurezza degli impianti tecnici di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46 e successive modificazioni, al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 e di cui agli artt. da 107 a 121 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Se gli impianti previsti nella realizzazione degli interventi previsti nel permesso di costruire sono soggetti al rilascio del certificato di collaudo, si potranno applicare le norme dell'art. 111 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
17. Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dall'interessato preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione dell'ente competente, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
18. Le cauzioni, versate al Comune per l'occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare del competente ufficio comunale, che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate dai lavori.
19. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati.
20. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
21. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere proposta allo Sportello Unico per l'Edilizia, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
22. Il titolare del permesso di costruire, il tecnico direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei medesimi, sono responsabili dell'inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti depositate con d.i.a., comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
23. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del titolare il permesso di costruire.
24. L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia.



25. È fatto obbligo di rispettare, anche se nel presente atto non sono esplicitamente richiamate, le prescrizioni vigenti in materia urbanistico-edilizia e, in particolare, il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché le relative norme regionali attuative, le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici, le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico-ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e le relative norme di attuazione a livello locale (piano paesaggistico regionale, etc. etc.), le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto e, infine, gli strumenti urbanistici comunali vigenti e/o adottati nonché il regolamento edilizio comunale vigente.

26. Gli edifici rurali, costruiti con i benefici previsti dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sull'esenzione degli oneri concessori, possono essere trasferiti a terzi con identici requisiti dell'intestatario (imprenditore agricolo a titolo principale), pena il decadimento dei benefici stessi e del presente permesso di costruire.

Anguillara Sabazia, li 17 FEB 2002

**Il Responsabile del Procedimento**

Dott. Arch. [redacted]

*[Handwritten signature]*



**Il Responsabile dell'Area**

[redacted]

*[Handwritten signature]*

I sottoscritti [redacted]

dichiarano di aver ritirato oggi \_\_\_\_\_ l'originale del presente permesso di costruire con n. \_\_\_ allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

**IL DICHIARANTE**  
(firma leggibile)

[redacted]  
*[Handwritten signature]*

Comune di : ANGUILLARA SABAZIA

Località : PONTON DELL'ELCE

Strumento Urbanistico : P.D.L.

## Progetto :

VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL	Dati Tecnici
PERMESSO DI COSTRUIRE N°	Foglio : 24
90/2005 PER LA REALIZZAZIO	Particella : 292/3
NE DI UNA ABITAZIONE BIFAMILIARE	Superficie : 2000mq
	Ind. Edif. : 0.27
	Zona : C <sub>II</sub>
	Scala Grafici
	1:100 1:200
	Tavola :

CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA

SPORTELLO COMUNICAZIONE

Pratica 25615/2006/R

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
DOTT. ARCH. [REDACTED]



*Altil*

Proprietà

Il Tecnico

[REDACTED]

SA

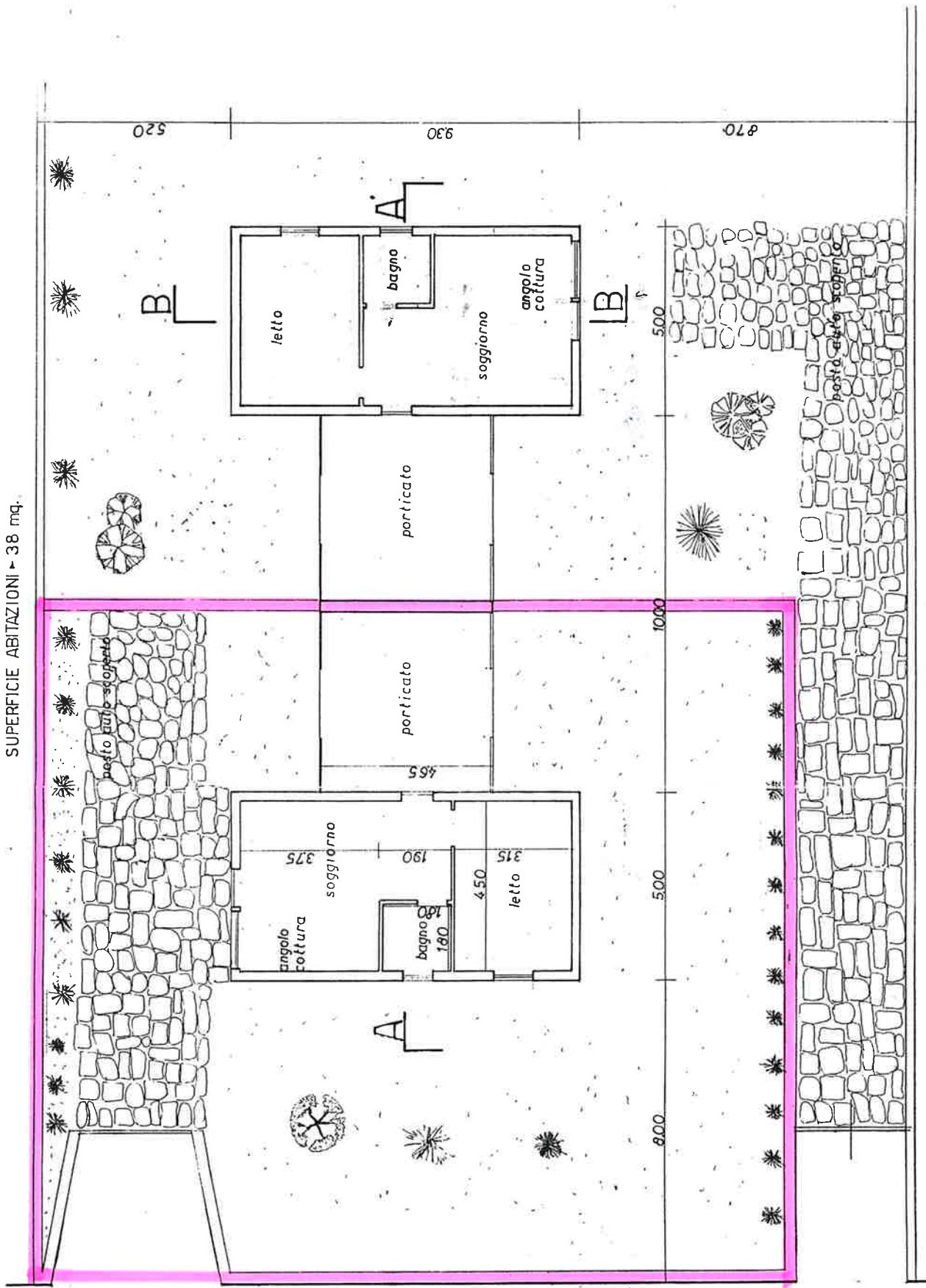
*la minore*

[REDACTED]



# PIANTA PIANO TERRA

SUPERFICIE ABITAZIONI ▶ 38 mq.

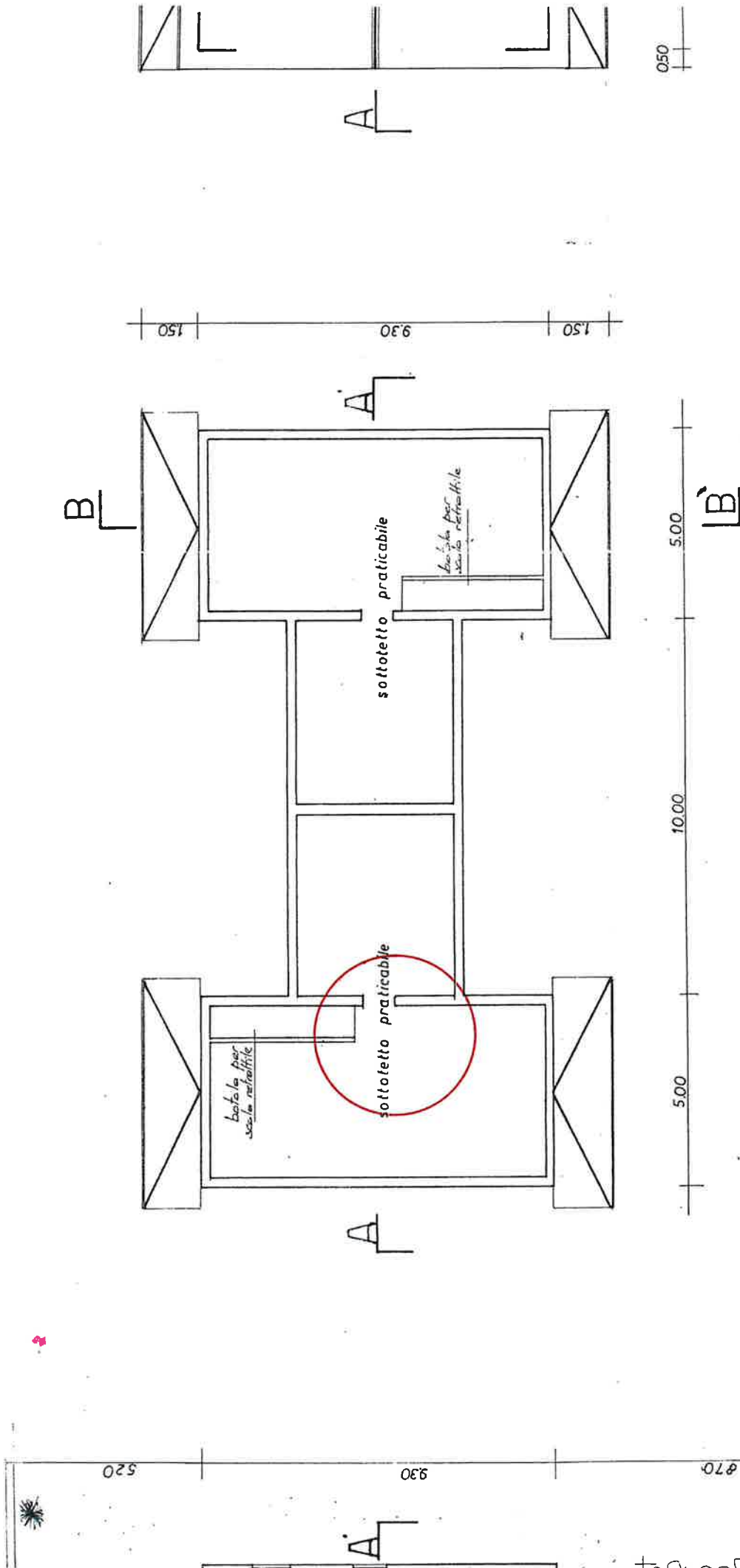


VARIANTE

AMBIENTE	SUP CALPEST.	SUP FINEST.	1/0
----------	--------------	-------------	-----

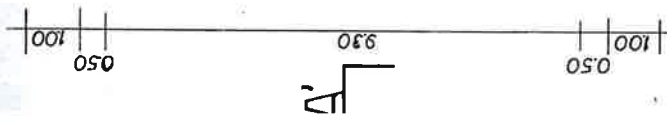
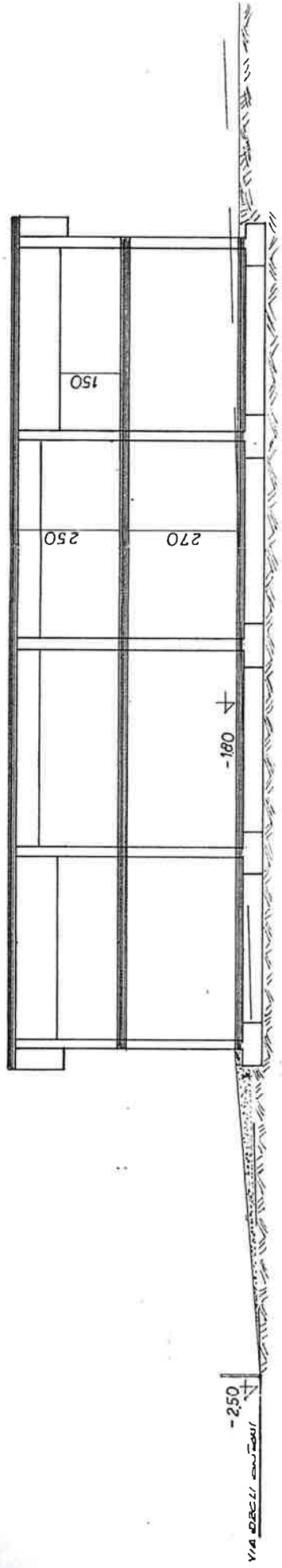
*Paolina Paulina*

# PIANTA PIANO PRIMO

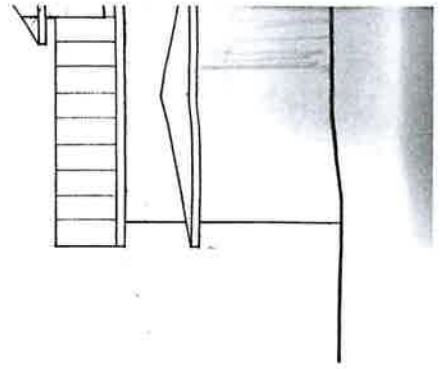
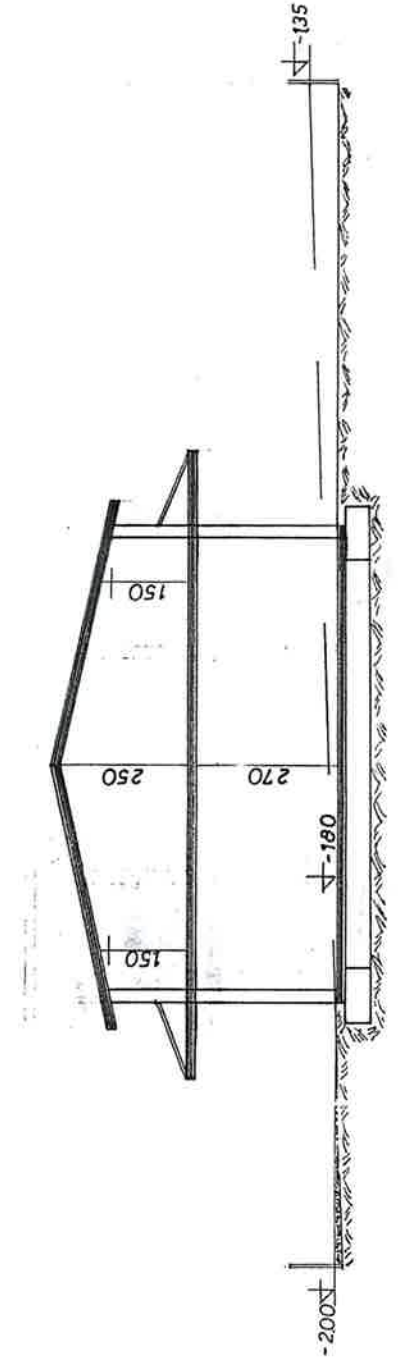




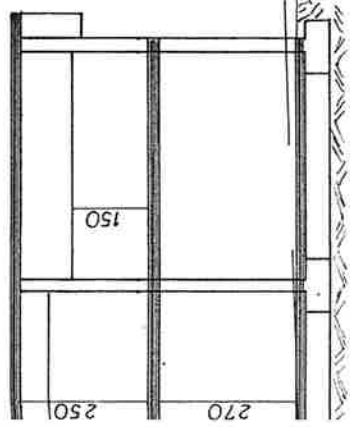
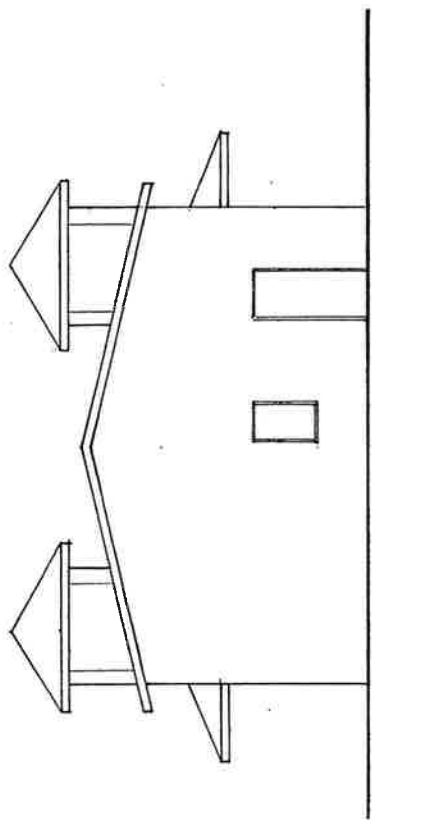
# SEZIONE A-A'



# SEZIONE B-B'

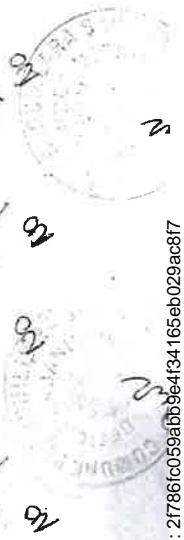
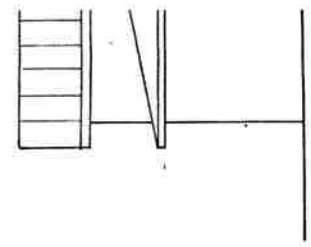
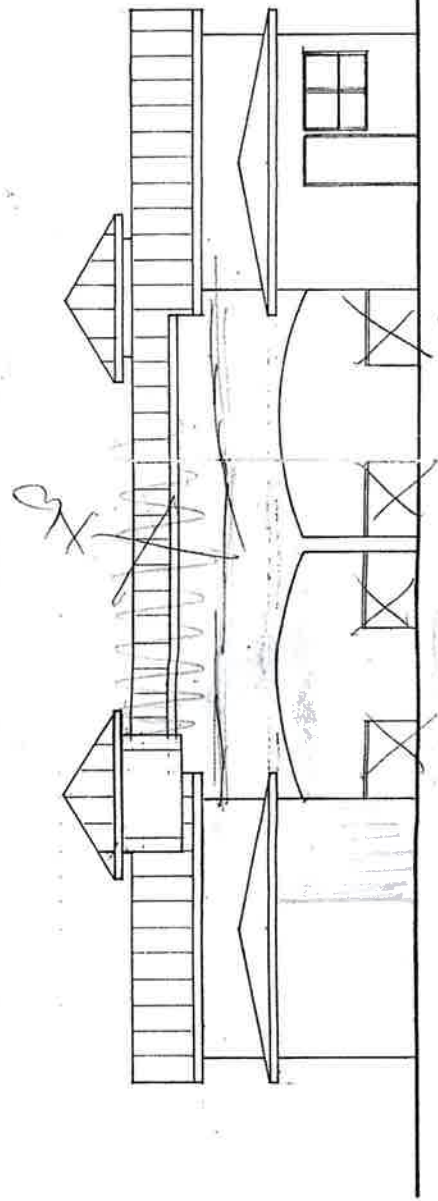


# PROSPETTO EST

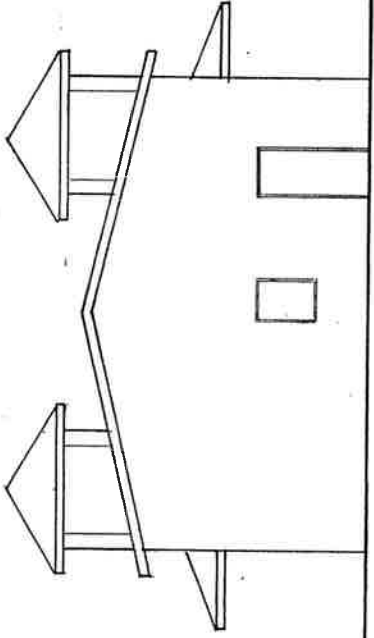


140

# PROSPETTO NORD

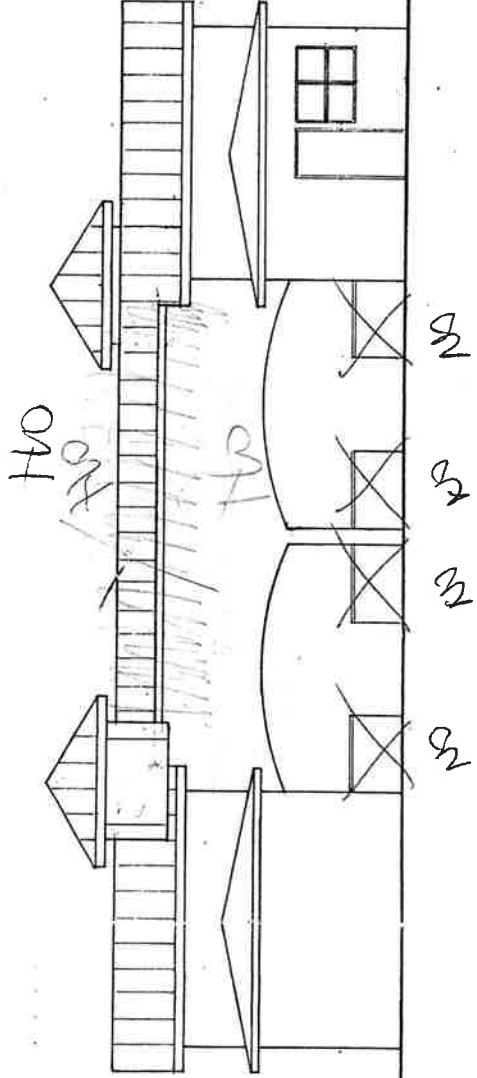


# PROSPETTO OVEST



HERIZ BASTETTI SOPRA I PUNTI DI  
COLLEGAMENTI!!!

# PROSPETTO SUD





REPERTORIO N. 75700

RACCOLTA N. 16968

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilasette, il giorno trentuno  
del mese di gennaio  
il 31/1/2007

In Roma nel mio studio.

Avanti a me dottor [REDACTED], Notaio in Roma, con studio  
in Via Domenico Alberto Azuni n. 9, iscritto presso il Col-  
legio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Ci-  
vitavecchia,

sono presenti:

[REDACTED], nato a Schiavi di Abruzzo (CH), l'8 dicembre  
1966 domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella  
sua qualità di Amministratore della società "[REDACTED]  
società' in nome collettivo di [REDACTED] e C.", con  
sede in Roma (RM), Via Rezzato n. 212, capitale sociale di  
Euro 23.240,56, numero di iscrizione nel Registro delle Im-  
prese di ROMA e codice fiscale [REDACTED], CCIAA al n.  
[REDACTED]

al presente atto autorizzato dai poteri a lui derivanti dai  
vigenti patti sociali;

[REDACTED] nato a Roma (RM) il 13 agosto 1965, con  
domicilio anche fiscale in Roma (RM) Via Robbio n. 42  
codice fiscale dichiarato [REDACTED] che dichiara di  
essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con  
[REDACTED]

[REDACTED], nata a Roma (RM) l'1 giugno 1963, con do-  
micilio anche fiscale in Roma (RM) Via Robbio n. 42  
codice fiscale dichiarato [REDACTED] che dichiara di  
essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con  
[REDACTED]

la parte acquirente ai fini del presente atto elegge domicilio  
in Anguillara Sabazia Via degli Ontani 35.

Persone della cui identità personale io Notaio sono certo, le  
quali, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del  
quale stipulano quanto segue:

#### Articolo 1

La società' [REDACTED] in nome collettivo di Di  
[REDACTED] e C." in persona come sopra, vende ai signori  
[REDACTED] che acquistano la se-  
guente porzione immobiliare in Anguillara Sabazia, Via degli  
Ontani n. 35 e precisamente:

- appartamento ai piani terra e primo in corso di costruzione;  
confinante con detta Via, p.lla 949 e 943;  
censito nel N.C.E.U. al foglio 24, p.lla 292 sub. 502 graffata  
con la p.lla 944, p. T-1, in corso di costruzione, senza  
redditi; ed insiste su area censita al N.C.E.U. al foglio 24,  
p.lla 292, sub. 3.

La parte venditrice garantisce la buona proprietà di quanto



venduto per edificazione su area acquistata con atto a rogito Notaio Pasquale Cordasco di Roma in data 28 febbraio 2006 rep. 105492/35235, trascritto il 23 marzo 2006 al n. 9037 di formalita'.

#### Articolo 2

La porzione immobiliare in oggetto viene dedotta in contratto con ogni suo annesso, connesso, adiacenza, pertinenza, accessione, uso, diritto e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte acquirente, nonché con quota parte proporzionale delle cose, vani e spazi dell'intero immobile derivante dai titoli di provenienza, anch'essi noti alla parte acquirente.

Le parti si danno atto di essere al corrente delle servitù interrate di due tubature di acque piovane, una per i cavi correne ENEL ed una per l'acqua potabile sul proprio giardino.

#### Articolo 3

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto in Euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zerozero) comprensivi dell'IVA dovuta al 4%.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale e rilascia quietanza.

Dichiarano le parti, previa ammonizione da me Notaio fatta loro sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, che il pagamento è stato effettuato come segue:

- A) E. 209.000,00 (duecentonovemila virgola zerozero) mediante assegno circolare emesso da Banca 24-7 n. 6800049550-08;
- B) E. 2.050,00 (duemilacinquanta virgola zerozero) mediante assegno di c/c emesso sul conto n. 1769/58 della Banca Popolare Italiana Agenzia n. 9 di Roma Via Torrevicchia assegno n. 0151958931-07.

Le parti contraenti dichiarano altresì di essersi avvalsi dell'opera di mediazione immobiliare in persona della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Anaguillara Sabazia, Via della Mainella n. 8/A, numero di iscrizione nel registro imprese e codice fiscale [REDACTED] che deve essere pagata solamente dalla parte acquirente per un importo di E. 10.520,00 (diecimilacinquecentoventi virgola zerozero) comprensiva di IVA.

Tale somma è stata già pagata per E. 4.900,00 (quattromilainovecento virgola zerozero) per contanti, e la restante somma di E. 5.620,00 (cinquemilaseicentoventi virgola zerozero) la parte acquirente si impegna a pagarle entro il 12 febbraio 2007.

#### Articolo 4

La parte venditrice garantisce inoltre che quanto con il presente atto venduto è libero da pesi, vincoli, oneri, privilegi, anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni



pregiudizievoli, volendo essere tenuta all'evizione come per legge, prestando nei confronti degli acquirenti le piu' ampie garanzie personali contro ogni evizione e molestia.

#### Articolo 5

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 comma II della Legge 28 febbraio 1985 N. 47 e successive modificazioni, la parte alienante, previa ammonizione da me Notaio fattale sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsita' in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara che l'immobile di cui è parte quanto ceduto è stato edificato in virtù di permesso di costruire n. 24833 del 10 ottobre 2005, variante in corso d'opera n. 25615 del 17 febbraio 2006, voltura indata 20 novembre 2006.

Ai sensi del D.L. 192/2005 art. 4 comma 1, le parti si danno atto che l'immobile viene trasferito in corso di costruzione e' pertanto non si verificano i presupposti per la obbligatoria allegazione dell'"Attestazione di Certificazione Energetica".

#### Articolo 6

Gli effetti giuridici del presente atto decorrono da oggi. Il possesso di quanto con il presente atto venduto viene convenzionalmente dato con decorrenza dalla data odierna, sicchè da tale data redditi ed oneri ad esso relativi vanno a favore ed a carico della parte acquirente la quale dichiara di aver visitato la porzione immobiliare in oggetto e le parti comuni e quelle di uso comune dell'intero immobile di cui la stessa è parte, di aver trovato tutto di suo gradimento e di non avere riserve nè obiezioni da sollevare.

#### Articolo 7

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto con l'aliquota ridotta al 4% ai sensi del N. 21 della Tabella A - Parte II del D.P.R. 26 ottobre 1972 N. 633, così come sostituito con l'art. 16 comma 4 del Decreto Legge 22 maggio 1993 N. 155, convertito, con modificazioni, nella Legge 19 luglio 1993 N. 243.

Al fine del conseguimento delle richieste agevolazioni:

a) le parti, presente e rappresentata come in atto, dichiarano che trattasi di trasferimento di porzione di fabbricato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'art. 13 della Legge 2 luglio 1949 N. 408 e successive modificazioni nonchè di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 27 agosto 1969 N. 218;

b) la parte acquirente, previa ammonizione da me Notaio fattale sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsita' in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità, dichiara di non avere ancora la propria residenza nel



Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare in oggetto ove intende trasferirla entro diciotto mesi dalla data odierna;

c) la parte acquirente dichiara altresì:

- di non essere titolare esclusiva, ne' in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la porzione immobiliare acquistata;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui all'art. 1 comma 4 della Parte Prima della Tariffa "Allegato A" al D.P.R. 26 aprile 1986 N. 131, ovvero di cui alle disposizioni legislative ivi richiamate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma IV, sub. lettera c) del Decreto Legge 20 giugno 1996 n. 323, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1996 n. 425, il costituito rappresentante della società venditrice previa ammonizione da me Notaio fattagli sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara inoltre che la società venditrice ha per oggetto principale la rivendita di fabbricati o di porzioni di fabbricato e che tale è l'attività principalmente esercitata dalla predetta società'.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto - scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, ma a mia cura, e completato da me Notaio - ed ho dato lettura del medesimo, ai comparenti i quali da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Consta di fogli due per pagine otto fin qui.

Firmato:

[Redacted signature area]

[Redacted signature area] Notaio Sigillo

[Redacted signature area]





**COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA**

**Certificato Anagrafico di Stato civile**

**L'ufficiale di anagrafe**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il 13/08/1965 in ROMA (RM)

Atto N. 2950 parte 1 serie A volume 13 - anno 1965 - Comune di ROMA (RM)

(C.F. [REDACTED])

Risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] il 29/03/2018.

Data 28/02/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA  
Protocollo Partenza N. 7264/2024 del 28-02-2024  
Doc. Principale - Copia Documento





CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DER. 115/2002)

oppo. Cto.

Decreto di trascrizione n. 40453 del 19/10/2023 al n. 40453 di formalità.

Elenco Immobili:

Catasto Fabbricati:

Comune di Anquillara Sabazia:

= Foglio 24 particella 292 sub 502 graffato con p.lla 944; (ex parte della p.lla 292 sub 3), cat. A/7 di vani 4,5.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] del 31/01/2007 rep.75700/16968, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 05/02/2007 al n. 4126 di formalità; favore: [REDACTED] nato a Roma il 13/08/1965 e [REDACTED] nata a Roma il 01/06/1963 per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro: [REDACTED] Snc di Di [REDACTED] con sede a Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Roma, del 28/02/2006 rep.105492/35235, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 23/03/2006 al n. 9037 di formalità; favore: [REDACTED] e C. con sede a Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a Roma il 16/05/1973 per i diritti di 1/18 di piena proprietà,



[redacted] nata a Roma il 04/02/2002 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, [redacted] nata a Cinquefrondi (RC) il 02/11/1935 per i diritti di 12/18 di piena proprietà, [redacted] nata a Roma il 12/08/1966 per i diritti di 2/18 di piena proprietà, [redacted] nata a Roma il 22/10/1958 per i diritti di 2/18 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Roma 2 il 16/12/2004 al n. 26/288, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 30/05/2005 al n. 19846 di formalità; favore: [redacted] nata a Roma il 16/05/1973 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, [redacted] nata a Roma il 04/02/2002 per i diritti di 1/18 di piena proprietà; contro: [redacted]

[redacted] nato a Roma il 24/06/1968, deceduto il 20/12/2003 per i diritti di 2/18 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott.

[redacted] Notaio in Roma, del 28/02/2006 rep.105492/35235, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 23/03/2006 al n. 9036 di formalità; favore: [redacted] nata a Roma il 16/05/1973 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, [redacted]

[redacted] nata a Roma il 04/02/2002 per i diritti di 1/18 di piena proprietà; contro: [redacted] nato a Roma il 24/06/1968, deceduto il 20/12/2003 per i diritti di 2/18 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Roma 2 il 14/11/2003 al n. 5/232, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/11/2004 al n. 42051 di formalità; favore: [redacted] nata a Roma



il 22/10/1958 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] nata

a Roma il 12/08/1966 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED]

nato a Roma il 24/06/1968 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] nata a Cinquefrondi (RC) il 02/11/1935 per i diritti di 1/6 di piena

proprietà; contro: [REDACTED] nato a Roma il 07/02/1930, deceduto il

11/05/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott.

[REDACTED], Notaio in Roma, del 28/02/2006 rep.105492/35235, tra-

scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Roma 2 il 23/03/2006 al n. 9035 di formalità; favore: [REDACTED]

nata a Roma il 12/08/1966 per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] nata a Roma il 22/10/1958 per i diritti di 1/9 di piena pro-

prietà, [REDACTED] nata a Cinquefrondi (RC) il 02/11/1935 per i diritti

di 1/6 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Roma il 07/02/1930,

deceduto il 11/05/2002 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED] nato a Roma il

07/02/1930 e [REDACTED] nata a Cinquefrondi (RC) il 02/11/1935 per i di-

ritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuto con atto notarile

pubblico di Divisione a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Roma, del

05/08/1998 rep.75525/20056, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ser-

vizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/08/1998 al n. 18017 di for-

malità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO





Il sottoscritto Dott. [REDACTED] Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2

**DICHIARA**

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

[REDACTED] nato a Roma il 13/08/1965 e [REDACTED] nata a Roma il 01/06/1963 per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, e che a tutto il 23/10/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 1848 del 05/02/2007 favore: B@NCA 24-7 SPA con sede a Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede), contro:

[REDACTED] nato a Roma il 13/08/1965 e [REDACTED] nata a Roma il 01/06/1963, per Euro 379.000,00 di cui Euro 253.000,00 di capitale; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Fasani Luigi, in data 31/01/2007 rep.75701/16969.

- Pignoramento Immobiliare n. 40453 del 23/10/2023 favore: [REDACTED] con sede a Conegliano (TV), e contro: [REDACTED] nato a Roma il 13/08/1965 e [REDACTED] nata a Roma il 01/06/1963, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Civitavecchia, in data 26/09/2023 rep.2491/2023.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

Perugia, 24/10/2023



(Dott. [REDACTED] Notaio)



Verifica effettuata in data 2023-10-25 18:35:09 (UTC)

File verificato: C:\Users\c.crispino\OneDrive - [REDACTED]  
Partners\Desktop\CERTIFICAZIONE NOTARILE [REDACTED]\_24102023\_140503-signed-1.pdf

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

#### Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: [REDACTED]  
Firma verificata: OK (Validated at: 25/10/2023 18:35:04)  
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 25/10/2023  
online: 15:00:11

#### Dati del certificato del firmatario **TIECCO NICCOLO'**:

Nome, Cognome: [REDACTED]  
Titolo: Notaio  
Organizzazione: DISTRETTO NOTARILE DI PERUGIA:80009150543  
Numero identificativo: 35932377  
Data di scadenza: 07/01/2024 14:14:22  
Autorità di certificazione: Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019,  
Consiglio Nazionale del Notariato,  
Servizio Firma Digitale,  
VATIT-80052590587,  
IT,  
Documentazione del certificato (CPS): <https://ca.notariato.it/documentazione/CPSCNN.pdf>  
[https://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN\\_CA.pdf](https://ca.notariato.it/documentazione/MOCNN_CA.pdf)  
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.194112.1.2  
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.8526.1.1.7  
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.16.6  
Note di utilizzo del certificato: agIDcert

#### Fine rapporto di verifica





# COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

*AREA LAVORI PUBBLICI AMBIENTE PATRIMONIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA*

**OGGETTO: Attestazione ex Art. 6 L.R. n. 59/1995 – Inesistenza Usi Civici. Fg. 24 Part.IIa 292;**

**VISTA** la richiesta pervenuta con Prot. n. 7251 del 28/02/2024, con la quale si richiede l'attestazione circa la presenza o meno di gravami di usi civici dove insiste l'immobile in Via degli Ontani censito al foglio 24 particella 292;

**VISTA** la pubblicazione all'Albo Pretorio dal 26-07-2022 al 25-08-2022 ad oggetto: "*Verifica Demaniale riguardante la ricognizione e delimitazione delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune di Anguillara Sabazia all'interno dell'intero territorio comunale*" Prot. 12179 del 28/04/2022 redatta dal Perito Agrario [REDACTED] L. 1766/1927."

**VISTO** la Legge Regionale n. 59/1995;

**VISTO** l'art.2, comma 95 della L.R. n. 7/2014;

## **SI ATTESTA**

**CHE** ai sensi dell'Art. 6 L.R. 59/95, sulla base della "*Verifica Demaniale riguardante la ricognizione e delimitazione delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune di Anguillara Sabazia all'interno dell'intero territorio comunale*" Prot. 12179 del 28/04/2022 redatta dal Perito Agrario [REDACTED] L. 1766/1927, e ultima revisione maggio 2023, l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Anguillara Sabazia al foglio 24 particella 292, con la quale si richiede attestazione circa la presenza o meno di gravami di Usi Civici con Prot. n. 7251 del 28/02/2024, **RISULTA RICADENTE NEI TERRENI ALLODIALI, libera da livelli/canoni enfiteutici, gravami di ogni tipo.**

*Si allega Stralcio della Tavola Usi Civici "Verifica Demaniale riguardante la ricognizione e delimitazione delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune di Anguillara Sabazia all'interno dell'intero territorio comunale" Foglio 24 particella 292.*

Anguillara Sabazia li 08/03/2024






**Responsabile Area Tecnica**  
Arch. [REDACTED]



**Stralcio Tavola Usi Civici: "VERIFICA DEMANIALE RIGUARDANTE LA RICOGNIZIONE E DELIMITAZIONE DELLE TERRE SOGGETTE AL PARTICOLARE REGIME GIURIDICO DEGLI USI CIVICI GESTITE DAL COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA ALL'INTERNO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE" - Foglio 24 Particella 292.**



**LEGENDA:**

-  Domini Collettivi del Comune di Anguillara Sabazia
-  Beni Collettivi del Comune di Anguillara Sabazia
-  Terreni allodiali
-  Terreni con lo jus restringendi
-  Terreni da verificare

Anguillara Sabazia li 08/03/2024



13.03.2024  
11:37:47  
GMT+01:00

**Il Responsabile Area Tecnica**  
Arch. 



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 182/2023

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Stefano Palmaccio

Promossa da:



Contro



Identificazione dell'unità immobiliare:

Sito: Comune di Anguillara Sabazia (RM) Via degli Ontani civico 35

Catasto Urbano: Foglio 24 P.lla 292 Sub 502 (corte) e P.lla 944 (abitazione)

Il CTU  
(Geom. Maurizio Pazzi)



In data 14/03/2024 alle ore 9,30 presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto Geom. Maurizio Pazzi, in qualità di C.T.U., procede alle operazioni di sopralluogo e di rilievo, alla presenza dell'avv. Gianluca Tavella quale in qualità di Custode e dei signori della signora

[redacted] volenti frate e mezzo di  
coste d'volentità e [redacted]

[redacted] volenti frate e mezzo di  
coste d'volentità e due collaboratori della  
scrivite -

Dal sopralluogo effettuato si evidenziano difformità rispetto al progetto approvato sia nelle parti interne sia variazioni della sezione con aumento della cubatura rispetto all'originario.

Inoltre il piano sottotetto è stato reso indipendente con ecceso da una scala esterna.

Il piano sottotetto è stato trasformato in abitazione costituita da un soggiorno ampio con cucina con letto disadattato, ed è occupato dalla signora (A)

Il piano sottotetto è occupato dalla signora

[redacted] riconosciuto mediante carte d'volentità.  
L'impredicibilità è funzionalmente in contrasto le parti mobiliari.

Non si si notano emarginazioni strutturali.

Lo scrivente è stato assistito dal Geom. Desiderio Odieretto e Per. Nominato.

Inoltre è stato realizzato un manifesto

nelle carte è viene usato per deposito -

IL CUSTODE

AVV. Girolamo Tarilo



Geom. Quindici Oronzo

Geom. Mennillo Rocco



Il presente verbale si chiude alle 10,40 -





TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 182/2023

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Stefano Palmaccio

Promossa da:

Contro

Identificazione dell'unità immobiliare:

Sito: Comune di Anguillara Sabazia (RM) Via degli Ontani civico 35

Catasto Urbano: Foglio 24 P.IIa 292 Sub 502 (corte) e P.IIa 944 (abitazione)

Il CTU  
(Geom. Maurizio Pazzi)



VERBALE N° 02 / 2024

In data 15/03/2024 alle ore 9,00 presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto Geom. Maurizio Pazzi, in qualità di C.T.U., procede alle operazioni di sopralluogo e di rilievo, alla presenza delle signore [REDACTED]

~~Il sottoscritto~~ Lo scrivente, con due collaboratori procede alla verifica dei rilievi effettuati il giorno precedente ed alla documentazione fotografica del piano terra. Al piano primo alla presenza della signora [REDACTED] convenute del signor [REDACTED] il presente verbale si chiude alle ore 9,30

[REDACTED]

Queddi d'esseru d'io d'io  
P. H. Dossimilio

11.03.2024  
Maurizio Pazzi

