

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 105/2021**
PROMOSSA DA: XXXXX
CONTRO: XXXXX (cognome) XXXXX (nome) ESECUTATA

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra DOMINICI
C.T.U.: geom. Giorgio GIUSTI
CUSTODE: Dott. Notaio Vittorio GIALANELLA

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) (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 trascrizioni (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.

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;*

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

Descrizione: Unità immobiliare sita in 00052 Cerveteri RM Largo TUCHULCHA, civico numero 1/B int. 1/A frazione CERENOVA. In catasto al foglio 54 particelle: 116 e 117 subalterno: 501.
--

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	02/11/2021	ACCETTI	(All_DOC_003)
	Sospensione	14/12/2021	notifica	(All_DOC_005)
	Riassunzione	20/06/2023	notifica	(All_DOC_006)
	Fascicolo telematico			
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	29/11/2021	ESTRAZIONE ATTI VISUR PLANIM	(All_DOCC_011 e 012)
	Conservatoria	06/10/2023	ESTRAZIONE ATTI ISPEZ IPOTEC	(All_DOCC_da 024 a 032)
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	ACCESSO AGLI ATTI – RICH LUCENZE EDLIZIE		(All_DOC_014)
COMUNE CERVETERI	Anagrafe	ACCESSO AGLI ATTI – RICH CERT MATRIM		(All_DOC_015)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	ACCESSO AGLI ATTI – CONDONO DOC URBAN		(All_DOC_021)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	ACCESSO AGLI ATTI – CONDONO RISPOSTA		(All_DOC_022)
COMUNE CERVETERI	Anagrafe	ACCESSO AGLI ATTI – RICEZ CF STAT CIV MATRIM		(All_DOC_023)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	ACCESSO AGLI ATTI – RICEZ ABITAB A		(All_DOC_016)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	ACCESSO AGLI ATTI – RICEZ ABITAB B		(All_DOC_017)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	ACCESSO AGLI ATTI – RICEZ ABITAB C		(All_DOC_018)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	ACCESSO AGLI ATTI – RICEZ LICENZA 95		(All_DOC_019)
COMUNE CERVETERI	Urbanistica	ACCESSO AGLI ATTI – RICEZ LICENZA 263		(All_DOC_020)
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare	1 elenco sintetico delle formalità		(All_DOC_024)



	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	annot trascrizione 705 cancellazione	(All_DOC_025)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	atto tra vivi 131 divisione	(All_DOC_026)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	atto tra vivi 109 cessaz diritti reali a titolo oneroso	(All_DOC_027)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	Ipoteca volontaria 168 cessione a garanzia di mutuo	(All_DOC_028)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	atto esecutivo cautelare 726 verbale di pignoramento immobili	(All_DOC_029)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	2 elenco sintetico delle formalità	(All_DOC_030)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	atto per causa di morte 305 certificato di denunciata successione	(All_DOC_031)
	Locazioni		
AGENZIA ENTRATE	Catasto		
	Pubblicità Immobiliare	atto per causa di morte 303 accettazione tacita di eredità	(All_DOC_032)
	Locazioni		
COMUNE CERVETERI	ANAGRAFE	CF_STATO_CIV_MATRIM	(All_DOC_023)
ESECUTATA	Atto Cessione diritti immobiliari	ATTO_PROV_IMM_LE	(All_DOC_013)
	Atto Ultraventennale	-	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONT	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
			Allegato



RI				(Eventuale)
COMUNE CERVETERI	Sopralluogo	15/11/2022	NEGATIVO - 1° ACCESSO	(All_DOC_004)
	Sopralluogo	25/03/2023	POSITIVO - 2° ACCESSO	(All_DOC_004, 007 e 008)
	Sopralluogo	28/03/2023	POSITIVO - 3° ACCESSO	(All_DOC_004)
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si/No	
CASI DI OPPOINBILITA'	Contratti di locazione		Si/No	
	Assegnazione della casa coniugale		Si/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.

Iscritta ipoteca

1 - Ispezione Ipotecaria (Allegato_DOC_024)

Ispezione telematica Ispezione n. T331235 del 06/10/2023

per dati anagrafici

Richiedente GSTGRG

Dati della richiesta

Codice fiscale: RSSMSR68B67H501P - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/07/1998 al 06/10/2023

Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 23/07/1998

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

Luogo di nascita ROMA (RM)

Data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]*

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2004 - Registro Particolare 5232 Registro Generale 8955

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 260/2004 del 08/06/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 683 del 07/04/2006 (CANCELLAZIONE)

(Allegato_DOC_025)



2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/03/2007 - Registro Particolare 1694 Registro Generale 2872

Pubblico ufficiale MATELLA ANTONIO Repertorio 32038/10832 del 23/02/2007

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato_DOC_026)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/2007 - Registro Particolare 1695 Registro Generale 2873

Pubblico ufficiale MATELLA ANTONIO Repertorio 32038/10832 del 23/02/2007

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

(Allegato_DOC_027)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2007 - Registro Particolare 565 Registro Generale 2875

Pubblico ufficiale MATELLA ANTONIO Repertorio 32039/10833 del 23/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CERVETERI(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato_DOC_028)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2021 - Registro Particolare 4447 Registro Generale 5992

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 930 del 22/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato_DOC_029)

2 - Ispezione Ipotecaria (Allegato_DOC_030)

Ispezione telematica Ispezione n. T331235 del 06/10/2023.

per dati anagrafici

Richiedente GSTGRG

Dati della richiesta

Codice fiscale: XXXXX - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/07/1998 al 06/10/2023

Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 23/07/1998

Elenco omonimi

2. XXXXX

Luogo di nascita XXXXX Data di nascita XXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXX SONO PRESENTI

ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

(Allegato_DOC_030)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/2004 - Registro Particolare 8025 Registro Generale 14144

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/334 del 29/06/2000

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico



(Allegato_DOC_031)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2021 - Registro Particolare 5687 Registro Generale 7704

Pubblico ufficiale MANTELLA ANTONIO Repertorio 32038 del 23/02/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato_DOC_032)

CERTIFICATO NOTARILE, già presente nel fascicolo atti comprovante l'esattezza nell'individuazione delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

(Allegato_DOC_034)

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- Immobile 1) Cerveteri Tipo: FABBRICATO; Foglio; 10, Particella: 583; SUBB: 2 e 4.

I beni pignorati:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C552 - CERVETERI (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 116 Subalterno 501

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 117 Subalterno -

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10,5 vani

Indirizzo LOC. CERENOVA LARGO TUCHULCHA - INT.1 N. civico 1

Edificio A

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECHE:				
AdE_1 Elenco sintetico delle formalità				(All_DOC_024)
AdE_annot trascr 705 cancellazione				(All_DOC_025)
AdE_ atto tra vivi 131 divisione				(All_DOC_026)
AdE_ atto tra vivi 109 cessaz diritti reali a titolo oneroso				(All_DOC_027)
AdE_ ipoteca volontaria 168 cessione a garanzia di mutuo				(All_DOC_028)
AdE_ atto esecutivo cautelare 726 verbale di pignoramento immobili				(All_DOC_029)
AdE_2 Elenco sintetico delle formalità				(All_DOC_030)
AdE_ atto per causa di morte 305 certificato di denunciata successione				(All_DOC_030)
AdE_ atto per causa di morte 303 accettazione tacita di eredità				(All_DOC_031)
PIGNORAMENTI:				
(Allegato_DOC_029) atto esecutivo cautelare 726 verbale di pignoramento immobili				
SEQUESTRI:				
DOMANDE GIUDIZIALI:				
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:				



ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

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

INTESTATO

1 XXXXX (1) Proprieta' per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 23/02/2007

XXXXX (1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 23/02/2007 protocollo n. RM0313148 Voltura in atti dal 13/03/2007 Repertorio n.: 32038 Rogante: MATELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 22985.1/2007)

Situazione degli intestati dal 23/02/2007

XXXXX * (1) Proprieta' per 167/1000 fino al 23/02/2007

2 XXXXX * (1) Proprieta' per 3/6 in regime di separazione dei beni fino al 23/02/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/03/2007 Repertorio n.: 32038 Rogante: MATELLA ANTONIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALTA TITOLO ONEROSO (n. 1695.1/2007)

Situazione degli intestati dal 31/10/2006

1 XXXXX * (1) Proprieta' per 1/6 fino al 23/02/2007

2 XXXXX (1) Proprieta' per 1/6 fino al 25/02/2007

3 XXXXX * (1) Proprieta' per 4/6 fino al 23/02/2007

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 31/10/2006 protocollo n. RM0848491 in atti dal 31/10/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 114550.1/2006)

Situazione degli intestati dal 03/01/2000

1 XXXXX * (1) Proprieta' per 4/6 fino al 31/10/2006

2 XXXXX * (1) Proprieta' per 1/6 fino al 31/10/2006

3 XXXXX (1) Proprieta' per 1/6 fino al 31/10/2006

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/01/2000 protocollo n. 333164 in atti dal 29/03/2001 Registrazione: PU Sede: CIVITAVECCHIA Volume: 334 n: 5 del 29/06/2000 SUCCESSIONE ROSSI GIUSEPPE (n. 38666.1/2000)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 XXXXX * fino al 03/01/2000

2 XXXXX * fino al 03/01/2000

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/1979 Voltura in atti dal 07/12/1988 Repertorio n.: 788 Rogante: NARDACCI VITTORIO Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA Volume: 2281 n: 13605 del 03/02/1979 (n. 7261/1979)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1 XXXXX fino al 14/01/1979

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

(Allegato_DOC_011)

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile:

-e2 - Certificato di matrimonio:

Il giorno 03/10/2023 eseguivo tramite pec con la richiesta presso l'Uff. Anagrafe di Cerveteri delle certificazioni si stato civile e di matrimonio, versando i diritti richiesti (Allegato_DOC_015).

Il 05/10/2023 tramite pec ho ricevuto dall'Uff. anagrafico di Cerveteri il certificato di matrimonio (Allegato_DOC_023) precedentemente richiesto.

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



il giorno 28/03/2023 come concordato nel secondo accesso (*Allegato_DOC_004*) eseguito in terzo accesso per il ritiro della documentazione, atto di provenienza dell'unità immobiliare fornito dal coniuge dell'esecutata (*Allegato_DOC_013*)

Atto di DIVISIONE del notaio Antonio MATTELLA di Roma repertorio 32038 raccolta 10832 del 23/02/2007

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

Verifica, come già in elenco sintetico delle formalità sopra esposto:

Iscritta ipoteca

1 - Ispezione Ipotecaria (*Allegato_DOC_024*)

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 18:57:01

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica Ispezione n. T331235 del 06/10/2023

per dati anagrafici

Richiedente GSTGRG

Dati della richiesta

Codice fiscale: xxxxx - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/07/1998 al 06/10/2023

Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 23/07/1998

Elenco omonimi

1. xxxxx Luogo di nascita xxxxx Data di nascita 27/02/1968 Sesso F Codice fiscale xxxxx SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2004 - Registro Particolare 5232 Registro Generale 8955

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 260/2004 del 08/06/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 683 del 07/04/2006 (CANCELLAZIONE)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/03/2007 - Registro Particolare 1694 Registro Generale 2872

Pubblico ufficiale MATELLA ANTONIO Repertorio 32038/10832 del 23/02/2007

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/2007 - Registro Particolare 1695 Registro Generale 2873

Pubblico ufficiale MATELLA ANTONIO Repertorio 32038/10832 del 23/02/2007

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in CERVETERI(RM)

SOGGETTO CESSIONARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2007 - Registro Particolare 565 Registro Generale 2875

Pubblico ufficiale MATELLA ANTONIO Repertorio 32039/10833 del 23/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Immobili siti in CERVETERI(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2021 - Registro Particolare 4447 Registro Generale 5992

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 930 del 22/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in

CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato_DOC_024)

Ispezione ipotecaria (Allegato_DOC_025)

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 18:54:27

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica

n. T1 331235 del 06/10/2023

Inizio ispezione 06/10/2023 18:53:36

Richiedente GSTGRG Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 3769

Registro particolare n. 683 Presentazione n. 71 del 07/04/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/01/2006 Numero di repertorio 29/2006

Pubblico ufficiale o

Autorità emittente

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Codice fiscale 830 054 20589

Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Descrizione 705 CANCELLAZIONE

Altri dati

Formalità di riferimento Trascrizione Numero di registro particolare 5232 del 12/07/2004

Richiedente xxxxx Indirizzo CIVITAVECCHIA VIALE G.BACCELLI 9

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Cognome xxxxx Nome xxxxx

Nata il xxxxx a xxxxx)

Sesso F Codice fiscale PCC RTI 46D67 H501 K

Soggetto n. 2

Cognome xxxxx Nome xxxxx Nato il xxxxx a xxxxx

Sesso M Codice fiscale xxxxx

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Cognome xxxxx Nome xxxxx Nata xxxxx a xxxxx Sesso F Codice fiscale xxxxx

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

(Allegato_DOC_025)



Ispezione ipotecaria (Allegato_DOC_026)

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 19:01:09
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica

n. T1 331235 del 06/10/2023
Inizio ispezione 06/10/2023 18:53:36
Richiedente GSTGRG Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2872
Registro particolare n. 1694 Presentazione n. 9 del 03/03/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/02/2007 Numero di repertorio 32038/10832
Notaio MATELLA ANTONIO Codice fiscale MTL NTN 47P09 H501 L
Sede ROMA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 131 DIVISIONE
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C552 - CERVETERI (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 37 Particella 1106 Subalterno 5
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani
CIVILE

Indirizzo VIALE MANZONI N. civico 42
Piano 1 Edificio X1

Immobile n. 2

Comune C552 - CERVETERI (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 37 Particella 1112 Subalterno 18
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 23 metri quadri
RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA POGGIO DELL'ASINO N. civico -
Piano S1 Edificio X2

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Gruppo graffati 1
Comune C552 - CERVETERI (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 116 Subalterno 501
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10.5 vani
Indirizzo LARGO TUCHULCA N. civico 1

Piano T-1 Edificio A
Immobile n. 2 Gruppo graffati 1



Comune C552 - CERVETERI (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 117 Subalterno -
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10.5 vani
Indirizzo LARGO TUCHULCA N. civico 1
Piano T-1 Edificio A

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1
Comune C552 - CERVETERI (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 31 Particella 133 Subalterno 1
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 63 metri quadri
Indirizzo VIA DELLE MURA CASTELLANE N. civico 40
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome XXXXX Nome XXXXX Nata il XXXXX a XXXXX Sesso F Codice fiscale PCC RTI 46D67
H501 K

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/6

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome XXXXX Nome XXXXX
Nata il XXXXX a XXXXX)
Sesso F Codice fiscale XXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome XXXXX Nome XXXXX Nato il XXXXX a XXXXX
Sesso M Codice fiscale XXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome XXXXX Nome XXXXX Nata il XXXXX a XXXXX
Sesso F Codice fiscale XXXXX
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome XXXXX Nome XXXXX Nata il XXXXX a XXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXX Relativamente
a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome XXXXX Nome XXXXX
Nato il XXXXX a XXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXX Relativamente a TUTTE le unità negoziali
Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
L'ATTO CHE SI TRASCRIVE E' IN ESECUZIONE DELLA ORDINANZA DEL G.I. DEL
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA DEL 4 DICEMBRE 2002 RESA ESECUTIVA IN DATA 16
APRILE 2003 CON PROVVEDIMENTO REP.N.573/03.
(Allegato_DOC_026)

Ispezione ipotecaria (Allegato_DOC_027)



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 19:00:21
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica

n. T1 331235 del 06/10/2023
Inizio ispezione 06/10/2023 18:53:36
Richiedente GSTGRG Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2873
Registro particolare n. 1695 Presentazione n. 10 del 03/03/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/02/2007 Numero di repertorio 32038/10832
Notaio MATELLA ANTONIO Codice fiscale MTL NTN 47P09 H501 L
Sede ROMA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1
Comune C552 - CERVETERI (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 116 Subalterno 501
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10.5 vani
Indirizzo LARGO TUCHULCA N. civico 1
Piano T-1 Edificio A

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1
Comune C552 - CERVETERI (RM)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 117 Subalterno -
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10.5 vani
Indirizzo LARGO TUCHULCA N. civico 1
Piano T-1 Edificio A

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2873
Registro particolare n. 1695 Presentazione n. 10 del 03/03/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome XXXXX Nome XXXXX Nafa il XXXXX a XXXXX
Sesso F Codice fiscale XXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome XXXXX Nome XXXXX Nata il XXXXX a XXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ATTO CHE SI TRASCRIVE E' IN ESECUZIONE DELLA ORDINANZA DEL G.I. DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA DEL 4 DICEMBRE 2002 RESA ESECUTIVA IN DATA 16 APRILE 2003 CON PROVVEDIMENTO REP.N.573/03.

(Allegato_DOC_027)

Ispezione ipotecaria (Allegato_DOC_028)

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 18:59:22

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica

n. T1 331235 del 06/10/2023

Inizio ispezione 06/10/2023 18:53:36

Richiedente GSTGRG Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2875

Registro particolare n. 565 Presentazione n. 12 del 03/03/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 23/02/2007 Numero di repertorio 32039/10833

Notaio MATELLA ANTONIO Codice fiscale MTL NTN 47P09 H501 L

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 250.000,00 Tasso interesse annuo 4.25% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 500.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1

Comune C552 - CERVETERI (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 116 Subalterno 501

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10.5 vani

Indirizzo LARGO TUCHULCA N. civico 1

Piano T-1 Edificio A

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1

Comune C552 - CERVETERI (RM)



Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 117 Subalterno

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10.5 vani

Indirizzo LARGO TUCHULCA N. civico 1

Piano T-1 Edificio A

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale xxxxx Sede xxxxx

Codice fiscale xxxxx Domicilio ipotecario eletto xxxxx Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx Nata il xxxxx a xxxxx

Sesso F Codice fiscale xxxxx Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx

Nato il xxxxx a xxxxx Sesso M Codice fiscale xxxxx

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri

prospetti che si ritiene utile pubblicare)

A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITuite IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCHE DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA (RIPORTARE INTEGRALMENTE IL PUNTO A) DELL'ARTICOLO 3); - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO

DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA A' SENSI DELL'ART. 2855, 1B COMMA COD. CIV.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. C) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI



E RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITODIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. D) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN xxxxx, xxxxx. E) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. F) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE E I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE, ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART.1200 COD.CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN ANNI UNO. LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO.

(Allegato_DOC_028)

Ispezione ipotecaria (Allegato_DOC_029)

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 18:58:40

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica

n. T1 331235 del 06/10/2023

Inizio ispezione 06/10/2023 18:53:36

Richiedente GSTGRG Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5992

Registro particolare n. 4447 Presentazione n. 4 del 01/06/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 22/04/2021 Numero di repertorio 930

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Codice fiscale 830 020 50587

Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente xxxxxx Indirizzo xxxxxx

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1



Comune C552 - CERVETERI (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 116 Subalterno 501
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 117 Subalterno -
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10,5 vani
Indirizzo LOC. CERENOVA LARGO TUCHULCHA - INT.1 N. civico 1
Edificio A

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5992

Registro particolare n. 4447 Presentazione n. 4 del 01/06/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxxx

Sede xxxxx

Codice fiscale xxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome xxxxx Nome xxxxx Nata il xxxxx a xxxxx

Sesso F Codice fiscale xxxxx Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Pag. 2 - Fine

(Allegato_DOC_029)

2 - Ispezione Ipotecaria (Allegato_DOC_030)

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 19:07:48

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica Ispezione n. T331235 del 06/10/2023

per dati anagrafici

Richiedente GSTGRG

Dati della richiesta

Codice fiscale: xxxxx - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/07/1998 al 06/10/2023

Periodo recuperato e validato dal -/1978 al 23/07/1998

Elenco omonimi

2. xxxxx

Luogo di nascita xxxxx Data di nascita xxxxx Sesso F Codice fiscale xxxxx

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/2004 - Registro Particolare 8025 Registro Generale 14144

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5/334 del 29/06/2000



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2021 - Registro Particolare 5687 Registro Generale 7704

Pubblico ufficiale MANTELLA ANTONIO Repertorio 32038 del 23/02/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in CERVETERI(RM)

Nota disponibile in formato elettronico

Pag. 1 - Fine

(Allegato_DOC_030)

Ispezione ipotecaria (Allegato_DOC_031)

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 19:06:22

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica

n. T1 331235 del 06/10/2023

Inizio ispezione 06/10/2023 18:53:36

Richiedente GSTGRG Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14144

Registro particolare n. 8025 Presentazione n. 9 del 27/11/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 29/06/2000 Numero di repertorio 5/334

Pubblico ufficiale o

Autorità emittente

UFFICIO DEL REGISTRO Codice fiscale -

CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 03/01/2000 Successione testamentaria -

Rinuncia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C552 - CERVETERI (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 37 Particella 1106 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani

CIVILE

Immobile n. 2

Comune C552 - CERVETERI (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 37 Particella 1112 Subalterno 18



Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 23 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Immobile n. 3

Comune C552 - CERVETERI (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 116 Subalterno 1

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10.5 vani

Immobile n. 4

Comune C552 - CERVETERI (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 117 Subalterno -

Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -

Immobile n. 5

Comune C552 - CERVETERI (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 133 Subalterno 1

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 63 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx

Nata il xxxxx a xxxxx Sesso F Codice fiscale xxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx

Nata il xxxxx a xxxxx

Sesso F Codice fiscale xxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx Nato il xxxxx a xxxxx Sesso M Codice fiscale xxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14144

Registro particolare n. 8025 Presentazione n. 9 del 27/11/2004

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxx Nome xxxxx

Nato il xxxxx a xxxxx

Sesso M Codice fiscale xxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

EREDI: 1,CONIUGE - 2,3,FIGLI

(Allegato_DOC_031)

Ispezione ipotecaria (Allegato_DOC_032)

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Data 06/10/2023 Ora 19:07:20



Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica

n. T1 331235 del 06/10/2023

Inizio ispezione 06/10/2023 18:53:36

Richiedente GSTGRG Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7704

Registro particolare n. 5687 Presentazione n. 2 del 12/07/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 23/02/2007 Numero di repertorio 32038

Notaio MANTELLA ANTONIO Codice fiscale MTL NTN 47P09 H501 L

Sede MAGLIANO ROMANO (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 03/01/2000 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente XXXXX Indirizzo XXXXX

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C552 - CERVETERI (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 116 Subalterno 501

Sezione urbana - Foglio 54 Particella 117 Subalterno -

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10,5 vani

Indirizzo L.GO TUCHULCA N. civico 1

Piano T-1 Edificio A

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7704

Registro particolare n. 5687 Presentazione n. 2 del 12/07/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome XXXXX Nome XXXXX

Nata il XXXXX a XXXXX

Sesso F Codice fiscale XXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome XXXXX Nome XXXXX

Nata il XXXXX a XXXXX

Sesso F Codice fiscale XXXXX



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome xxxxx Nome xxxxx

Nato il xxxxx a xxxxx

Sesso M Codice fiscale xxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome xxxxx Nome xxxxx

Nato il xxxxx a xxxxx

Sesso M Codice fiscale xxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. xxxxx NATO A xxxxx IL xxxxx E DECEDUT O IL xxxxx DA PARTE DELLA MOGLIE xxxxx E DEI FIGLI xxxxx E xxxxx NASCENTE DA ATTO DI DIVISIONE AI ROGITI DEL NOTAIO MATELLA ANTONIO DA ROMA IN DATA 23/02/2007 REP.32038 TRASCRITTO IN DATA 03/03/2007 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO U FFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 03/03/2007 AI NN 2872/1694 C UI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMO BILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

(Allegato_DOC_032)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile ...	Tipo : Appartamento, villa, ecc ...	
COMUNE di CERVETERI	Abitazione in VILLINO	
VIA / CIVICO	Largo TUCHULCHA civico numero 1/B	
PIANO/INTERNO	Piano TERRA; P. primo (SOTTO TETTO)	
	UNITA' AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Villino (porzione) abitazione	Mq 146,42

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (COPERTA) Mq 146,42

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
PORTICI al P.T.	Mq 27,90
VANI SOTTOTETTO P.1°	Mq 53,27
TERRAZZE P.1°	Mq 76,57
GIARDINO esclusivo di mq 562,84	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola/allegato
(Allegati_DOC_009 e 010).

CONFINI
Confini: LARGO TUCHULCHA; Fabbricato in aderenza; via AURELIA; Lotto libero parco pubblico.



DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale MQ	Rendita
54	116 117	501	2	A/7	5	10.5	Totale: mq 206 Escl. aree scoperte: mq 190	€ 2.304,69

Indirizzo: 00052 Cerveteri RM LARGO TUCHULCHA n. 1/B piano: T-1 interno: 1/A Fraz. CERENOVA;

CARATTERISTICHE INTERNE
Finito e rifinito in ogni dotazione ed impianto adibito all'uso dichiarato, residenziale tipo civile abitazione, stato di conservazione buono anche se vetusto.
CARATTERISTICHE ESTERNE
Finito con intonaco a sbruffatura di colore bianco caratteristico della zona, stato di conservazione buono anche se vetusto.

(Allegato_DOC_009); (Allegato_DOC_010).

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 - Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile ...
Immobile ...

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:								
I dati catastali identificativi in pignoramento, inquadrano i beni pignorati.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale MQ	Rendita
54	116 117	501	2	A/7	5	10.5	Totale: mq 206 Escl. aree scoperte: mq 190	€ 2.304,69
Indirizzo: 00052 Cerveteri RM LARGO TUCHULCHA n. 1/B piano: T-1 interno: 1/A Fraz. CERENOVA;								
(Allegati_DOCC_009 e 010).								

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

-a1:
Riscontrate difformità riguardanti: La diversa distribuzione degli spazi interni; il cambio della destinazione d'uso al piano 1° da non residenziale a residenziale, di seguito meglio descritta; Di un locale accessorio di modeste dimensioni nel giardino sul retro (verso la via Aurelia); E di una tettoia attinente a fianco l'abitazione, verso il



giardino pubblico. Accessori non autorizzati in concessione e variante.

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Non è stata eseguita la variazione catastale. In quanto alcune difformità riscontrate non hanno le caratteristiche tecniche per essere regolarizzate.

L'irregolarità non sanabile, riguarda il cambio della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale P.1°, tale variazione non è contemplata nelle NTA del PRG del comune di Cerveteri. Mentre le altre risultano sanabili con SCIA postuma art 36 DPR n. 380/01 e s. di seguito meglio evidenziate.

Aggiornamento del catasto

Immobile ...

Immobile ...

Quesito 3.C)

Le mappe e visure catastali sono state acquisite e allegate alla perizia. Per una migliore identificazione dei fabbricati, nè ho eseguito il rilievo ed ho provveduto a redigere un elaborato grafico, allegandolo, onde poter chiarire lo stato dei luoghi anche con relativo rilievo elaborato fotografico. Tale rilievo garantisce le superfici, i volumi e le relative destinazioni d'uso delle unità rilevata. Ciò, in quanto nel prelievo della planimetria catastale in atti, questa è risultata difforme allo stato dei luoghi.

(Allegati DOCC_009_010_011_012).

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile ...

Sito in 00052 Cerveteri RM LARGO TUCHULCHA n. 1/B piano: T-1 interno: DA fraz. CERENOVA

Fg 54 partt. 116 e 117 sub. 501

Mappe e visure catastali sono state acquisite

(Allegati DOCC_009_010_011_012).

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'utilizzazione dei beni è prevista dallo strumento comunale, l'immobile ricade all'interno del PRG in quanto trattasi di zona edificabile - edificata.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, perché il bene pignorato riguarda una singola unità immobiliare, fabbricato urbano e non riguarda terreni.



Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Sono stati eseguiti accertamenti presso il comune di Cerveteri con accesso agli atti per la verifica delle regolarità urbanistica dell'unità oggetto di CTU;

(Allegati_DOCC_014; 016; 017; 018; 019; 020; 021; e 022).

Da un primo accertamento il fabbricato risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia nr. 263/1971 (Allegati_da_DOC_020) e nr. 95/1972 (Allegati_da_DOC_019). Con la stessa, veniva autorizzata la costruzione di un immobile ad uso residenziale abitativo dislocato al piano terra ed al piano primo con vani accessori ad uso non residenziale, con copertura a tetto.

Conclusioni:

L'unità immobiliare oggetto di CTU risulta essere stata edificata con concessioni rilasciate.

(Allegati_DOCC_019 e 020).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Sono state richieste tramite l'accesso agli atti le certificazioni di agibilità

(Allegati_DOC_014).

A seguito della documentazione ricevuta da parte degli Uffici Urbanistica di Cerveteri è stata reperita documentazione con la quale si conferma l'esistenza di certificazioni di abitabilità dell'unità immobiliare.

(Allegati_DOCC_016; 017; e 018).

Quesito 4. (Altro) - Certificazione comprovante la presenza o meno di "usi civici"

Certificato di esistenza o meno degli usi civici:

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

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

Immobili:

L'unità immobiliare non risulta conforme: alla concessione, alla concessione variante, alla planimetria catastale, né alla data odierna sono stati individuate autorizzazioni urbanistiche anche in sanatoria a giustificazione di quanto realizzato in difformità ai titoli rilasciati.

(Allegati_DOC_009); (Allegato_DOC_010); (Allegati_DOCC_014; 016; 017; 018; 019; 020; 021; e 022).

Nell'accertamento e rilievo eseguito, risultano edificate numero due unità immobiliari in aderenza di proprietà diverse, entrambe destinate ad uso residenziale, di cui solamente una è oggetto di CTU.

Sono state riscontrate difformità ai titoli rilasciati, in quanto l'unità oggetto di CTU è dislocata su due piani fuori terra: Terra e primo, entrambe adibiti ad uso residenziale. Il piano primo è difforme in quanto non è stato autorizzato per la destinazione d'uso residenziale (Allegato_DOC_017). Di un locale accessorio di modeste dimensioni posto nel giardino retro (verso la via Aurelia), e di una tettoia attinente l'abitazione. Accessori non autorizzati in concessione e/o variante.



Per cui ho predisposto ulteriore accertamento presso l'Uff. Urbanistica e Condono per verificare se venivano proposte istanze per la regolarizzazione delle difformità rilevate, usufruendo dei dati a disposizione nell'atto di provenienza per l'individuazione delle opere eseguite.

Proponendo i dati catastali per l'individuazione del fabbricato, i dati anagrafici delle precedenti proprietà qualora queste avessero predisposto eventuali istanze per la regolarizzazione di tali difformità. Infine gli stessi dati dei precedenti ed attuali proprietari onde potere verificare se fossero stati proposte domande di condono a sanatoria delle opere difformi. (Allegato_DOC_021)

Alla data odierna non sono emersi elementi che giustifichino la regolarizzazione di tali opere non conformi. (Allegato_DOC_022)

Conclusioni:

L'unità immobiliare oggetto di CTU non risulta conforme alle concessioni rilasciate né sono stati individuate autorizzazioni urbanistiche anche in sanatoria a giustificazione di quanto realizzato in difformità ai titoli rilasciati.

(Allegati_DOCC_014: 016; 017; 018; 019; 020; 021; e 022).

Sanabilità:

La difformità del cambio d'uso al piano 1° non è regolarizzabile urbanisticamente in quanto le NTA del PRG di Cerveteri non lo prevedono, bensì dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Potranno altresì essere regolarizzati il locale accessorio di modeste dimensioni posto nel giardino sul retro (verso la via Aurelia) e la tettoia attinente l'abitazione (ubicata a fianco) verso il giardino pubblico.

Conclusioni:

In merito alla regolarizzazione ai sensi dell'art 36 e s. del DPR n. 380/01 e S. ad oggi, sarebbe possibile richiederla in parte, con SCIA postuma.

Con l'esclusione del cambio d'uso al piano 1°, in quanto non previsto dalle NTA del PRG.

Costi:

Predisposizione della SCIA postuma ai sensi dell'art 36 DPR n. 380/01 e s. per la regolarizzazione urbanistica.

A tale richiesta dovrà aggiungersi la parcella professionale del tecnico incaricato.

Oltre al costo della variazione catastale presso AdE.

Riepilogo costi:

per SCIA postuma art 36 DPR n 380/01

Diritti	€	200,00
Sanzioni	€	1.000,00
Parcella professionale, progetto relaz altro, ca	€	1.200,00

Per Variazione catastale presso AdE

Tipo mappale inserimento in mappa	NCT rilievo	€	1.500,00
Diritti NCT		€	160,00



Estratto	€	71,00
Diritti NCEU	€	50,00
Parcella professionale planim catastale ca	€	750,00
Sommano	€	4.931,00

Oltre IVA 22% e CNAPG 5% dell'imponibile

Per la regolarizzazione dei locali variati d'uso al P. 1°, non è prevista l'esecuzione di opere edili, per cui tale variazione riguarda solo la destinazione d'uso previo ripristino senza opere del non residenziale.

Commerciabilità:
Eseguita la regolarizzazione urbanistica, l'immobile potrà essere commercializzato, giusto art 46 DPR n 380/01. Nonché potrà essere richiesta anche l'agibilità giusto DPR n. 380/01 e s.

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

Per una migliore identificazione dell'unità in oggetto né ho eseguito il rilievo predisponendo anche l'elaborato grafico onde poter chiarire lo stato dei luoghi anche con relativo elaborato fotografico. Tale rilievo garantisce le superfici, i volumi e le relative destinazioni d'uso dell'unità rilevata.

(Allegati DOCC 009_010_011_012).

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) - Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		
<i>Vincolo storico:</i>		
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		

Quesito 5.B) - Oneri condominiali

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

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



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

Nell'accesso ai luoghi del 25/03/2023 il CG redigeva verbale evidenziando che presso l'immobile erano presenti l'esecutata ed il coniuge (*Allegato_DOC_007*), successivamente veniva prodotto il certificato di stato civile e matrimonio (*Allegato_DOC_023*). Dai quali si evince che nell'immobile è residente anche tutta la famiglia dell'esecutata composta oltre che dalla medesima, dal coniuge, dai due figli maschi e dalla figlia.

Immobile	Libero	Occupato
Cerveteri Foglio 10 Particella 583 Subb: 2 e 4	NO	Si, dall' esecutata, coniuge e figli.

Quesito 6.B) - Possesso dell'immobile

E' stato acquisito il titolo che legittima il possesso dell'esecutata dell'unità in oggetto (*Allegato_DOC_026*).

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fabbricati Cerveteri Foglio 54 Particelle 116 e 117 Subb: 501	XXXXX nata a XXXXX il XXXXX XXXXX	VOLTURA D'UFFICIO del 23/02/2007 protocollo n. RM0313148 Voltura in atti dal 13/03/2007 Repertorio n.: 32038 Rogante: MATELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 22985.1/2007)	5. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2021 - Registro Particolare 4447 Registro Generale 5992 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 930 del 22/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CERVETERI(RM) (<i>Allegato_DOC_029</i>)

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

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

Quesito 6.D) - Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

Quesito 6.E) - Stima del canone di locazione di mercato

--

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

Previa acquisizione della visura catastale (*Allegati DOCC_010 e 011*) presso AdE, attualmente l'immobile risulta intestato all'esecutata, per cui il pignoramento riguarda la proprietà derivante dal titolo, con esclusione di terzi.

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Unità immobiliare	XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX XXXXXX	Fabbricati Cerveteri Foglio 54 Particelle 116 e 117 Subb: 501	1000/ 1000	VOLTURA D'UFFICIO del 23/02/2007 protocollo n. RM0313148 Voltura in atti dal 13/03/2007 Repertorio n.: 32038 Rogante: MATELLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 22985.1/2007)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Il bene oggetto del pignoramento, non è suscettibile di separazione in natura.

Lotto 1:

Lotto 2:

Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) -Vendita beni pignorati

Unico lotto:

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) -Stima degli immobili pignorati

Relazione esplicativa

Nelle indagini per il recupero della documentazione in atti e durante il sopralluogo ho riscontrato, che l'unità immobiliare oggetto di stima:

-Fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari (villino bifamiliare) edificate in aderenza di proprietà diversa entrambe destinate ad uso abitativo, comprensive di giardino esclusivo;

-E' dislocata su due piani fuori terra T. e 1°;

Presso la quale sono state eseguite delle opere in difformità dei titoli acquisti precedentemente come già esposto sanabili e non, di cui:

-Il piano primo è stato adibito ad uso residenziale di tipo abitativo;

-Nella corte annessa (giardino) è stata realizzato un ricovero attrezzi in lamiera di modeste dimensioni;

-attaccata al fabbricato è stata realizzata una piccola tettoia in legno.

-Al momento del sopralluogo l'unità è sufficientemente conservata comunque vetusta.

Prescrizioni per il calcolo del valore dell'unità:

-Verrà considerata la valutazione €/mq come riportato da OMI di seguito specificata;



Distinta delle superfici coperte per il calcolo del valore dell'immobile, elaborate su rilievo eseguito:

-Per l'abitazione:

Piano Terra	<u>mq 146,42</u>
Totale superficie di calcolo	mq 146,20

-Per gli accessori, da considerarsi tali quali:

PORTICI al P.T. valutati al 60% SUP Mq 27,90 X 60% =SUPERFICIE	mq 16,74
VANI SOTTO-TETTO P.1° valutati al 60% SUP COP Mq 53,27 X 45% =SUP.	mq 31,96
TERRAZZE P.1° valutate al 30% SUP Mq 76,47 x 30%=SUPERFICIE	<u>mq 22,34</u>
Totale superficie di calcolo	mq 71,04
GIARDINO esclusivo di mq 562,84	

-Riepilogo superficie di calcolo:

Piano Terra - abitazione	mq 146,42
Piano Terra e 1° ACCESSORI	<u>mq 71,04</u>
Totale superficie di calcolo	mq 217,46

Verrà usato il criterio di stima costo € metro quadrato= €/mq da OMI (*Allegato_DOC_033*) Banca dati delle quotazioni immobiliari di AdE Territorio: Fascia/Zona Suburbana/SUBURBANA/CERENOVA-CAMPO DI MARE (VIALE CAMPO DI MARE); Tipologia abitazioni di tipo civili (VILLE-VILLINI); Stato conservativo normale; Valore di mercato (€/mq) Min. 1.400,00 Max 2.000,00. Riducendolo la scelta al minimo per l'adeguamento dell'immobile all'attualità (VETUSTO), per un valore pari €/mq 1.400,00.

L'area cortilizia, giardino esclusivo verrà conteggiato a corpo per un importo pari a € 15.000,00



Fabbricato

Immobile ...

COMUNE di CERVETERI

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo : Appartamento, villa, ecc ...

Abitazione in VILLINO

Largo TUCHULCHA civico numero 1/B

Piano TERRA e Primo (SOTTO TETTO)

UNITA AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Villino (porzione) abitazione Mq 146,42

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (COPERTA)

Mq 146,42

ACCESSORI dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

PORTICI al P.F. valutati al 60% SUP Mq 27,90 X 60% =SUPERFICIE

Mq 16,74

VANI SOTTO-TETTO P.1° valutati al 60% SUP COP Mq 53,27 X 45% =SUPERFICIE

Mq 31,96

TERRAZZE P.1° valutate al 30% SUP Mq 76,47 x 30%=SUPERFICIE

Mq 22,34

GIARDINO esclusivo di mq 562,84 conteggiato a corpo € 15.000,00

TOTALE Superficie ACCESSORI

Mq 71,04

Riepilogo superficie di calcolo

ABITAZIONE

Mq 146,42

ACCESSORI

Mq 71,04

TOTALE Superficie di CALCOLO

Mq 217,46

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola/allegato

(Allegati DOCC.009 e 010).

CONFINI

Confini: LARGO TUCHULCHA; Fabbricato in aderenza; via AURELIA; Lotto libero e/ parco pubblico.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale MQ	Rendita
54	116	501	2	A/ 7	5	10.5	Totale: mq 206	€ 2.304,69
	117						Escl. aree scoperte: mq 190	

Indirizzo: 00052 Cerveteri RM LARGO TUCHULCHA n. 1/B piano. T-1 interno: 1/A Fraz. CERENOVA;

(Allegato DOC.009); (Allegato DOC.010).



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

Immobile Comune di Cerveteri; LARGO TUCHULCHA n. 1/B piano: T-1 interno: 1/A Fraz. CERENOVA Appartamento: Piano: Terra; 1° Foglio 54 Particelle 116-117 Sub. 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 146,42	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 146,42
Accessori	(Balcone.....)	mq 157,64	Vedi nota sopraesposta	mq 71,04
	(Accessori)			
			Superficie commerciale	mq 217,46
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo: Usato il criterio di stima costo € metro quadrato= €/mq da OMI (Allegato DOC_033) Banca dati delle quotazioni immobiliari di AdE Territorio: <u>Fascia/Zona Suburbana/SUBURBANA/CERENOVA-CAMPO DI MARE (VIALE CAMPO DI MARE); Tipologia abitazioni di tipo civili (VILLE-VILLINI); Stato conservativo normale; Valore di mercato (€/mq) Min. 1.400,00 Max 2.000,00.</u> Riducendolo la scelta al minimo per l'adeguamento dell'immobile all'attualità (VETUSTO), per un valore pari €/mq 1.400,00.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Fabbricati	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 1.400,00
	OMI	Min. 1.400 ÷ Max. 2.000	€/mq 1.400,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Riducendo la scelta al minimo anche per l'incentivo da affrontare nei relativi restauri in quanto l'immobile risulta vetusto in sufficienti condizioni di mantenimento.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Foglio 54 Particelle 116-117 Sub. 1	217,46	1.400,00	€ 304.444,00	
Foglio 54 Particelle 116-117 Sub. 1 <u>GIARDINO esclusivo</u>	562,84	corpo € 15.000,00	€ 15.000,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 319.444,00	



Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E)

- Stima del valore di mercato (RIEPILOGO)		
Immobile ... - Appartamento, ecc.		
- Valore di mercato (RIEPILOGO)	€ 319.444,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -		
Immobile ... - Appartamento, ecc.		
Costo Regolarizzazione abuso	€ 4.931,00	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto .../(immobile pignorato)	€	Euro/00
UNICO	314.513,00	314.513,00

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

(Chiusura della perizia)

Civitavecchia, lì 24/11/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
geom. Giorgio Giusti

In data odierna tramite email pec ho inviato la presente perizia di CTU alle parti, per l'eventuale proposizione delle note critiche. (Allegato_DOC_035)

Civitavecchia, lì 29/11/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
geom. Giorgio Giusti

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

NOTA Cronologia d'esecuzione della perizia di CTU

(Allegato_DOC_001)_DECR_FISSAZ_UDIENZA_MANDATO_INCAR;

(Allegato_DOC_002)_NOTIF_PEC_MANDATO;



(Allegato_DOC_003)_ACCETT_INCARICO;
(Allegato_DOC_004)_VERBALI, 1° 2° 3° ACCESSO;
(Allegato_DOC_005)_G.E.I. SOSPENSIVA DEL PROCEDIMENTO;
(Allegato_DOC_006)_G.E.I. RIASSUNZIONE DEL PROCEDIMENTO;
(Allegato_DOC_007)_C.G. 2° VERBALE DI ACCESSO;
(Allegato_DOC_008)_GENER. CONIUGE ESECUTATA;
(Allegato_DOC_009)_RILIEVO UNITA' IMMOB. pdf;
(Allegato_DOC_009_1)_RILIEVO EIDOTIPO;
(Allegato_DOC_009_2)_RILIEVO UNITA' IMMOB. sc 1/100 pdf;
(Allegato_DOC_010)_RILIEVO FOTOGRAFICO;
(Allegato_DOC_011)_AdE VISURA CATASTALE;
(Allegato_DOC_012)_AdE PLANIMETRIA CATASTALE;
(Allegato_DOC_013)_ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE;
(Allegato_DOC_014)_RICH ACCESSO ATTI URBANISTICA PER LICENZE E PROGETTI;
(Allegato_DOC_015)_RICH ACCESSO ATTI ANAGRAFE PER CERT STATO CIVILE E MATRIM;
(Allegato_DOC_016)_CERTIFICATO DI ABITABILITA' A;
(Allegato_DOC_017)_CERTIFICATO DI ABITABILITA' B;
(Allegato_DOC_018)_CERTIFICATO DI ABITABILITA' C;
(Allegato_DOC_019)_LICENZA EDILIZIA NR. 95/1972;
(Allegato_DOC_020)_LICENZA EDILIZIA NR. 263/1971;
(Allegato_DOC_021)_RICH ACCESSO ATTI CONDONO PER LICENZE E PROG IN SANATORIA;
(Allegato_DOC_022)_RISPOSTA UFF CONDONO NEGATIVA NO ESISTENZA ATTI;
(Allegato_DOC_023)_CERTIFICATO DI STATO CIVILE E MATRIMONIO;
(Allegato_DOC_024)_1 ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA';
(Allegato_DOC_025)_ANNOTAZIONE TRASCRIZIONE 705 CANCELLAZIONE;
(Allegato_DOC_026)_ATTO TRA VIVI 131 DIVISIONE;
(Allegato_DOC_027)_ATTO TRA VIVI 109 CESSAZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
(Allegato_DOC_028)_IPOTECA VOLONTARIA 168 CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
(Allegato_DOC_029)_ATTO ESECUTIVO CAUTEL. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
(Allegato_DOC_030)_2 ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA';
(Allegato_DOC_031)_ATTO PER CAUSA DI MORTE 305 CERT. DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
(Allegato_DOC_032)_ATTO PER CAUSA DI MORTE 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
(Allegato_DOC_033)_AdE OMI 2 SEM 2022;
(Allegato_DOC_034)_CERTIFICATO NOTARILE;
(Allegato_DOC_035)_INVIO TRAMITE EMAIL-PEC CTU ALLE PARTI PER NOTE CRITICHE.

