TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 214/2024**

PROMOSSA DA: B.N.L. S.p.A.

CONTRO: ---------- + 1

GIUDICE: DOTT. Stefano PALMACCIO

C.T.U.: ARCH. Elena BOAGA

CUSTODE: AVV. Daniela LICCIARDI

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) 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;*
2) 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:*
-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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 venti 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. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
-In secondo luogo, 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). 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.
- In terzo luogo, 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. 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 G.E.*
3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, ***l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*** *(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
4) predisponga, 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 di trascritto il-…
5) ***acquisisca*** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;*
6) ***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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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;*
7) 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

8) 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*
9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;*
10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;*
11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12) ***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode,*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.***
13) ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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;* ***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;*
14) appuri, sulla scorta 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. 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 ed 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;*
15) dica se è possibile vendere i beni pignorati ***in uno o più lotti****; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
16) ***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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;*

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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
***1) utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari*

***2) depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.*

***2.1) 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 **quaranta** 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 **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*
***3) depositi** in forma telematica, almeno **venti** 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 indicati. A tale fine, all'interno 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)*
***4) 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**

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 30 dicembre 2024, con inizio delle operazioni peritali in data 9 gennaio 2025 presso l'immobile di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 **- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	30.12.2024	positivo	-
	Fascicolo telematico	23.12.2024 27.12.2024 30.12.2024 10.04.2025 05.05.2025	telematico	-
	Deposito perizia	30.10.2025		
SISTER (Telematico)	Catasto	05.01.2025	- F. 11 p.lla 146 _ Mappa - F. 11 p.lla 146 sub. 10_14 Planimetria Visura - F. 11 p.lla 146 sub. 27 Planimetria Visura	ALL. A ALL. B ALL. C
	Conservatoria		Ispezione ipotecaria	ALL. D
GOOGLE	Inquadramento territoriale		Dati riportati in relazione	-
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione	-

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica	- CE-46-BIS-1990+Agibilità - CE-46-BIS-1990 _ elaborato grafico	ALL. E ALL. F
		Attestazione usi civici	ALL. L
UNIV. AGRARIA		-	-
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-	-
	Pubblicità Immobiliare	-	-
	Locazioni	-	-
ANAGRAFE	Comune di Montalto di Castro		-
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Compravendita Notaio SIROLLI MENDARO PULIERI Francesco Maria, Rep. 23374 del 14/05/2009.	ALL. G
	Atto Ultraventennale	Compravendita Notaio Schioppa Adriana, Rep. 151195 / 11525 del 17/03/2009; Compravendita Notaio PUGLIESE Antonio, Rep. 31364 / 14136 del 28/05/2002.	

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Sopralluogo	14.01.2025 15.03.2025	Negativo Positivo	-
TRIBUNALE DI	Udienza	15.07.2025		

CIVITAVECCHIA				
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-		-	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesiti 1) e 2)

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

	Presente in atti	**Data indagine**	**Non presente in atti**	**Completezza**
Certificato notarile	X	02.12.2024	-	- Comprende atti di acquisto precedenti più di vent'anni dal pignoramento. - Sono presenti solo i dati catastali attuali del bene.
Certificato di stato civile			X	
Segnalazioni al Giudice: ----				

- **Certificati anagrafici**

Certificato contestuale di Residenza, di stato civile, di Stato di famiglia: da accertamenti svolti dalla Custode nominata, gli esecutati, **----------** e **----------** risultano iscritti nella stessa famiglia anagrafica.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito 3) e quesito 11)

- **Abitazione di tipo civile (A/2)** in Santa Marinella via delle Colonie 71 – foglio 11 particella 146 sub. 10 graffato a sub. 14;
- **Autorimessa (C/6)** in Santa Marinella via delle Colonie 71 – foglio 11 particella 146 sub. 27.

IPOTECHE:

- VOLONTARIA, da cessione a garanzia di mutuo, _____, Notaio SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCE in Civitavecchia,

PIGNORAMENTI:

- **PIGNORAMENTO** di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 28/11/2024 ai nn.12528/9567 emesso dal Tribunale di ROMA e notificato il 08/11/2024 contro ---------- nata in _____- il 14/01/1973 e ---------- nato in _____il 02/02/1974 a favore ----------con sede in.

SEQUESTRI: -------

DOMANDE GIUDIZIALI: ------

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----

ALTRO: ---------

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

- **Quesito 4.**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
- Gli immobili risultano di proprietà di ---------- nata _____per la quota di 1/2 di piena proprietà, stato civile libero e di ---------- nato a _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà, stato civile libero, a loro pervenuti per acquisto da _____ e da _____, in virtu' di atto di compravendita per notar _____, trascritto in data _____ presso la Conservatoria di nn._____	**No**
- ai suindicati _____ quanto sopra è pervenuto per acquisto _____, in virtu' di scrittura privata autenticata per notar ANTONIO PUGLIESE del _____, trascritta presso la Conservatoria di Civitavecchia addì _____	**Si**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
Quesito 6)

Descrizione dell'immobile

Immobile 1	**Tipo**: porzione di bifamiliare	
COMUNE	Santa Marinella	
VIA / CIVICO	via delle Colonie n. 71	
PIANO/INTERNO	Interno C Piano S1 - T-1	
Piano terra (appartamento 1)	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno/pranzo	mq 26,00
	Camera da letto	mq 9,50
	Bagno	mq 6,00
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 41,50
	TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 50,00
Piano primo (appartamento 2)	Soggiorno/pranzo	mq 14,00
	Disimpegno	mq 6,00
	Bagno	mq 5,00
	wc	mq 3,20
	Camera da letto 1	mq 9,00
	Camera da letto 2	mq 14,00
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 51,20
	TOTALE SUPERFICIE LORDA	mq 62,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 92,70
TOTALE SUPERFICIE LORDA		**mq 112,00**

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Giardino	mq 240,00
Sala hobby	mq 42,00
Balcone 1	mq 7,70
Balcone 2	mq 6,00

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
11	146	10 14		A/2	2	7 vani	Totale: mq 154 Escl. aree scoperte: mq 137	€ 976,10
Indirizzo: via Quattro Novembre n. 71, interno C piano S1 - T - 1								

CARATTERISTICHE INTERNE
L'immobile è una porzione di case a schiera a pianta rettangolare che si distribuisce su due livelli

abitabili, piano terra e piano primo, e piano seminterrato accessorio.

I piani abitativi (piani terra e primo), originariamente collegati da un corpo scala interno ora eliminato, sono stati frazionati in due unità abitative, realizzando una scala a chiocciola esterna per l'accesso al piano primo e spostando qualche parete divisoria interna.

Il piano seminterrato, che originariamente era un unico ambiente non direttamente collegato ai piani abitativi, ma collegato da un vano porta all'immobile 2 (autorimessa), è stato trasformato in un appartamento diviso al suo interno da pareti per ricavarne vari ambienti abitabili, tra cui un bagno.

Alla proprietà si accede, tramite un cancello carrabile, dal civico 71 di via delle Colonie immettendosi direttamente al giardino di pertinenza che è un'area verde, in parte pavimentata e in parte a prato con qualche alberatura.

Dal giardino si raggiungono l'appartamento a piano terra, quello a piano primo e il seminterrato.

Al piano terra si accede tramite un portoncino direttamente nella zona giorno costituita da un ambiente con angolo cottura e zona pranzo – soggiorno con camino. Da questo si raggiunge la camera da letto e il servizio igienico.

Sempre dal giardino, salendo la scala a chiocciola fino ad un balcone, si raggiunge il piano primo accedendo all'ambiente giorno con angolo cottura. Da questo si raggiunge un disimpegno che porta a due bagni e tre camere.

Nei due piani abitabili si evidenziano fenomeni di condensa nelle pareti degli ambienti di servizio, soprattutto al piano terra. Gli impianti necessitano di interventi di manutenzione per adeguarli alle vigenti normative in tema di sicurezza ed efficienza energetica. Nell'insieme l'immobile è abitabile e in discrete condizioni di conservazione.

I serramenti esterni sono in legno con serrande in pvc e le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in piastrelle quadrate di ceramica e gres porcellanato di diversi colori, le pareti sono intonacate e verniciate di bianco, ad eccezione degli angoli cottura e dei bagni che hanno alcune pareti rivestite di piastrelle.

È presente l'impianto di riscaldamento autonomo allacciato al gas metano, compresi i radiatori, ma attualmente non è in funzione per mancanza della caldaia. Sono presenti nei vari ambienti alcuni termoconvettori.

Al piano seminterrato, si accede tramite un corpo scala coperto, direttamente ad una zona adibita a soggiorno-pranzo con angolo cottura e da questo si arriva al bagno e ad una camera. Le aperture esterne degli ambienti sono realizzate con una finestra a nastro per la camera da letto, una finestra e porta-finestra nella zona giorno, dove è presente anche una presa di luce naturale a soffitto chiusa da vetrocemento.

I serramenti esterni sono in alluminio verniciato di bianco con inferriate di sicurezza. Le porte interne sono in legno verniciato di bianco. Le pavimentazioni sono in piastrelle quadrato di medie dimensioni in cotto industriale, le pareti sono intonacate e verniciate di colore bianco con piastrelle sulla parete dell'angolo cottura e dei bagni.

Nel suo insieme il seminterrato si presenta in buone condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il bene è sito in via delle Colonie n. 71, una zona residenziale interna a circa 900 m dal centro cittadino, a circa 600 m dalla spiaggia marina e a circa 1,10 km dalla stazione ferroviaria Tirrenica Roma-Grosseto.

L'area territoriale è ben collegata ai servizi commerciali e amministrativi che offre la cittadina. Nelle vicinanze è presente una struttura sportiva e un istituto scolastico, oltre che una attività di ristorazione e bar e una farmacia.

Le pareti esterne dell'edificio sono rivestite di cortina di grandi dimensioni e le pavimentazioni esterne sono in piastrelle quadrate di cotto industriale.

La copertura è piana a terrazza praticabile, ma di pertinenza di altra proprietà.

L'edificio nel suo insieme e l'area esterna di pertinenza si presentano in buone condizioni.

Descrizione immobile

Immobile 2	**Tipo**: Autorimessa	
COMUNE	Santa Marinella	
VIA / CIVICO	via delle Colonie n. 71	
PIANO/INTERNO	Piano S1/int. 5	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE

	box auto	mq 41,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 41,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA		mq 45,00
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
11	146	27		C/6	4	41,00 mq	45,00 mq	€ 199,04

Indirizzo: via IV Novembre n. 150/L interno 5, piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un ampio box di una autorimessa condominiale situata al piano seminterrato della palazzina dove è situato l'immobile 1, chiuso da un'ampia porta a vasistas in metallo. L'accesso al piano seminterrato avviene da via delle Colonie.

La pavimentazione è in cemento, le pareti sono intonacate e di colore bianco. È dotato di impianto elettrico ed impianto idraulico ed ha una illuminazione naturale diurna che proviene da un lucernario a soffitto chiuso da vetrocemento.

Gli impianti sono funzionanti ma non aggiornati rispetto alle vigenti normative in materia di sicurezza ed efficientamento energetico.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il bene è sito in via delle Colonie, una zona residenziale interna a circa 900 m dal centro cittadino, a circa 600 m dalla spiaggia marina e a circa 1,10 km dalla stazione ferroviaria Tirrenica Roma-Grosseto.

L'area territoriale è ben collegata ai servizi commerciali e amministrativi che offre la cittadina. Nelle vicinanze è presente una struttura sportiva e un istituto scolastico, oltre che una attività di ristorazione e bar e una farmacia.

- **Vendita soggetta ad IVA**

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
La vendita dei beni è esente dalle imposte.

- **Storia e identificazione catastale**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: nel pignoramento i beni sono descritti conformemente all'identificazione catastale.

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

- **a): -------**

- **b): -------**

- **c): ---------**

SITUAZIONE CATASTALE

Quesito 8)

Aggiornamento del catasto

Acquisizione delle mappe censuarie
È stata acquisita la mappa censuaria Foglio 11 particella 146 del Comune di Santa Marinella (ALL. A)

SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 9)

- **PRG**

Strumento urbanistico comunale:
Ai sensi del P.R.G. approvato con D.G.R. Lazio n. 305 del 11.02.1975, gli immobili ricadono in Zona **Completamento**.

- **CDU**

Certificato di destinazione urbanistica: non dovuto

Quesito 10)

- **Titoli edilizi**

Regolarità edilizia:
L'intero fabbricato dove è inserito l'immobile oggetto di esecuzione, è stato costruito in virtù Concessione Edilizia n. 46BIS del 20/10/1990 e successiva variante del 24/09/1992. (ALL. E e ALL. F)

- **Agibilità/abitabilità**

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Santa Marinella in data 15/03/1996. (ALL. E).

In ragione delle difformità edilizie riscontrate sull'immobile e al termine delle relative regolarizzazioni, dovrà essere presentata la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Al momento, non essendo ancora stato redatto un progetto per le opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione dell'immobile, si ritiene opportuno stimare i costi per l'ottenimento di tutta la documentazione richiesta per la presentazione della SCA, come di seguito:

- Diritti di segreteria;
- Oneri sanzionatori;
- Marche da bollo;
- Collaudo statico;
- Onorario del tecnico;
- Verifica degli impianti.

Per un costo complessivo di € 7.000,00 sottratto dal valore commerciale dell'immobile 1.

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Dagli accertamenti peritali svolti si rilevano alcune difformità sull'immobile come rappresentato nell'elaborato grafico di rilievo (ALL. I.1) e di seguito sintetizzato:

a. Diversa distribuzione interna _ che si verifica ai piani terra e primo. Al piano terra lo spostamento di tramezzi determina l'ampliamento della cucina verso il bagno che viene anch'esso ampliato andando ad occupare una porzione di scala demolita.
b. Frazionamento _ tra il piano terra e il piano primo con opere. In particolare, è stata demolita la scala interna di collegamento tra i due piani e realizzata una scala a chiocciola in ferro esterna.
c. Cambio di destinazione d'uso _ del piano seminterrato da locale accessorio (sala hobby), ad abitazione con la realizzazione di un bagno e altre opere murarie.

Sanabilità

- Interventi sanabili _ Il frazionamento dell'unità abitativa, che include anche la diversa distribuzione interna, alla luce della vigente normativa edilizia rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria. Il Regolamento di Condominio non fornisce alcuna indicazione rispetto alla

possibilità a meno di frazionare gli immobili esistenti, pertanto, anche in questo senso l'intervento è da ritenersi consentito.
La divisione in due distinte unità abitative ha comportato la demolizione della scala interna e le modifiche degli impianti interni. Preliminarmente alla presentazione della pratica in sanatoria, sarà necessario verificare se la demolizione della scala sia ininfluente o meno ai fini strutturali e, eventualmente, predisporre un progetto strutturale da depositare al Genio Civile.
Al momento, non avendo la possibilità di procedere in tal senso la stima dei costi è suscettibile di variazioni.
Inoltre, sarà necessario verificare la conformità degli impianti comuni alle vigenti normative di settore e, eventualmente, procedere con opere edilizie sugli stessi. Anche in questo caso, la stima dei costi è suscettibile di variazioni.
Per la regolarizzazione dell'abuso sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria e il pagamento di una sanzione amministrativa previo verifiche strutturali e impiantistiche suindicate.
Al temine della regolarizzazione urbanistica, si dovrà aggiornare il Catasto Fabbricati.

- Interventi non sanabili _ Il cambio di destinazione d'uso da locale accessorio a residenziale non è sanabile, anche alla luce del Decreto "Salva Casa" che va in deroga all'altezza minima, parametro questo che riguarda l'immobile in questione. Alcuni comuni della Regione Lazio subordinano tale deroga ad interventi atti al miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitario ma, a prescindere da ciò, nel caso specifico il cambio d'uso non è comunque consentito in quanto le caratteristiche legittime dell'immobile non rispettano le norme igienico – sanitarie in termini di rapporto aeroilluminante (DM del 05/07/1975), cioè, tra superfici di pavimento e superfici finestrate.
Nel caso della regolarizzazione del piano seminterrato, pertanto, è prevista la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, come da progetto autorizzato.

Costi

- Per gli interventi sanabili _ S.C.I.A. in sanatoria:

1. Acquisizione della documentazione urbanistica e catastale
2. Rilievo metrico e fotografico sullo stato dei luoghi
3. Verifiche sulla conformità degli impianti e eventuali interventi di adeguamenti da valutare in base agli esiti delle verifiche stesse
4. Verifiche delle strutture interessate alla demolizione della scala interna e eventuali interventi di consolidamento da valutare in base agli esiti delle verifiche stesse
5. Redazione e presentazione pratica edilizia allo sportello SUE del Comune di Santa Marinella
6. Redazione e presentazione DOCFA al NCEU
7. Oneri per il pagamento dei diritti di segreteria e per sanzione amministrativa, Comune di Santa Marinella
8. Oneri per il pagamento dei diritti di segreteria e per sanzioni amministrative, Catasto Fabbricati.

Si ritiene congruo stimare i costi per la regolarizzazione del frazionamento del bene in:
18.000,00 (Euro diciottomila//00)

- Per gli interventi non sanabili _ Interventi edilizi di demolizione e ripristino:

9. Allestimento di cantiere (bagno chimico, impianto elettrico e quadro)
10. Opere provvisionali (ponteggi, tavolame, puntellature, ecc.)
11. Demolizione di pareti interne compresi i rivestimenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), la cernita e l'accatastamento in luogo di cantiere
12. Rimozione delle porte interne in legno compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe ecc.
13. Rimozione della rete di distribuzione idro-sanitaria di impianto sanitario bagno e cucina, compreso apparecchi sanitari, rubinetteria e ogni opera di chiusura impianto.
14. Rimozione e adeguamento impianto elettrico comprese le prese, gli interruttori e le eventuali tracce murarie

15. Realizzazione della parete divisoria per ripristino dell'intercapedine compresa la realizzazione dell'intonaco di finitura interno ed esterno
16. Ripristino delle pavimentazioni esistenti o sostituzione completa da valutarsi a seguito di rimozione dell'impianto idro-sanitario e delle demolizioni dei tramezzi
17. Tinteggiature delle superfici verticali e orizzontali interne comprese le opere di stuccatura dell'intonaco esistente e preparazione del fondo

Si ritiene congruo stimare i costi per le opere di demolizione e ripristino del seminterrato in:
€ 15.000,00 (Euro tredicimila,00)

Per una complessiva valutazione dei costi la regolarizzazione del bene in:
33.000 € (Euro trentatremila//00)

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 12)

- **Occupazione degli immobili**

	Libero	**Occupato**
Abitazione di tipo civile A/2 **Autorimessa C/6**	- -	Gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati

- **Possesso degli immobili**

Immobile	**Intestatario**	**Titolo legittimante il possesso**	**Trascrizione del pignoramento**
Appartamento A/2 **Autorimessa C/6**	**----------** **----------**	Compravendita Notaio SIROLLI MENDARO PULIERI Francesco Maria, Rep. 23374 del 14/05/2009.	Presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 20.01.1984 al n. 779/705.

- **Atti privati o contratti di locazione sugli immobili**

Descrizione: non sono presenti atti privati o di locazione

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

- **Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione: il caso non sussiste

- **Stima del canone di locazione di mercato**

Descrizione: il caso non sussiste

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 13)

- **Vincoli sui beni pignorati**

Vincolo paesaggistico:	**Esistente**	**Non esistente**
	-------	Ai sensi del P.T.P.R. D.C.R n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021, Supplemento n. 2, l'area ricade:

		Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani Tav. B: Aree urbanizzate di PTPR
Vincolo artistico:	----	
Vincolo storico:	------	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	-----	
Vincolo di indivisibilità:	------	

- **Oneri condominiali**

Spese fisse di gestione o manutenzione: ------
Spese straordinarie già deliberate: --------
Spese condominiali: 40,00 € circa di rate trimestrali
Altro: conguaglio derivante dal saldo 2024 a carico della proprietà pari a € 572,28

- **Diritti demaniali ed usi civici**

L'area non è interessata né da demanio e né da usi civici. (ALL. L)

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 14)

- **Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		08.11.2024		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento A/2 Autorimessa C/6	---------- nato a _____	F.11 p.lla 146 sub.10, 14 (appartamento)	1/2	25.05.2009 al n. 6840/4134.
	---------- nata a _____	F.11 p.lla 146 sub.27 (autorimessa)	1/2	

- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- Separazione in natura e progetto di divisione: per l'immobile 1 (appartamento), anche se risulta di fatto diviso in due unità abitative, un progetto di divisione al momento non può essere presentato perché subordinato alla regolarizzazione del bene rispetto alle varie difformità riscontrate. (v. risposta al quesito 10)

LOTTI

Quesito 15)

- **Vendita beni pignorati**

Lotto 1: **Abitazione di tipo civile (A/2)** in Santa Marinella; via delle Colonie n. 71 – F.11 p.lla 146 sub.10, 14. Lotto 2: **Autorimessa (C/6)** in Santa Marinella; via delle Colonie n. 71 – F.11 p.lla 146 sub.27.

STIMA

Quesito 16)

- **Superficie commerciale**

Appartamento piano 1°	**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento**	**Sup.**

			(DPRn138/1998)	**ragguagliata**
		mq 112,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 112,00
Accessori	**Giardino**	**mq 240,00**	10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza	mq 12,90
	Sala hobby	**mq 42,00**	60%	mq 25,20
	Balcone 1	**mq 7,70**	25% fino a 25 mq, 10% l'eccedenza	mq 1,92
	Balcone 2	**mq 6,00**		mq 1,50
			Superficie commerciale	mq 153,52
			Superficie commerciale arrotondata	**mq 154,00**

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

Descrizione metodo

Il bene è stato valutato con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili nella stessa area territoriale di mercato del bene da stimare, i dati OMI per il 2° semestre 2024 abitazioni civili zona Periferica e quelli del Borsino immobiliare zona periferica, abitazioni in stabili di fascia media.

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
Porzione di bifamiliare	**Val. locali**	**Min. 1.990 ÷ Max. 2.575**	(€/mq 2.325,00*) **€/mq 1.860,00**	**€/mq 1.800,00**
	OMI	**Min. 1.500 ÷ Max. 2.200**	**€/mq 1.850,00**	
	BI	**Min. 1.271 ÷ Max. 2.117**	**€/mq 1.694,00**	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato
Coefficienti di differenziazione
*le offerte di vendite raccolte si riferiscono ad appartamenti con box auto compresi: -20%
Stato conservativo
- Necessita di alcuni lavori di manutenzione: -20%

Regolarizzazione edilizia: dagli accertamenti peritali finora svolti, si rilevano diverse difformità dell'immobile per diversa distribuzione interna, frazionamento tra il piano terra e il piano primo, cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato con la realizzazione di un bagno e altre opere murarie.
Si ritiene congruo prevedere una spesa per la regolarizzazione del bene, di 33.000 € tra prestazioni professionali e lavori edili.
Inoltre, si stimano gli oneri per la redazione e la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) in 7.000,00 € (Euro settemila//00) comprensivo della produzione della documentazione.

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: i coefficienti di differenziazione applicati al caso in esame sono quelli della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008. La stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontano sono calcolati con il Prezzario per la Regione Lazio 2025.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
Porzione di bifamiliare, piani T, 1° e sala hobby	**154,00**	**1.440,00**	€ 221.176,00
oneri per sanatoria		€ 40.000,00	€ 181.760,00
Valore di Mercato in cifra tonda			**€ 182.000,00**

Autorimessa		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 45,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 45,00
Accessori	-----	-----	------	------
			Superficie commerciale	mq 45,00

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

Descrizione metodo

Il bene è stato valutato con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili nella stessa area territoriale di mercato del bene da stimare, i dati OMI per il 2° semestre 2024 abitazioni civili zona Periferica e quelli del Borsino immobiliare zona periferica, abitazioni in stabili di fascia media.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Autorimessa	Val. locali	Min. 695 ÷ Max. 1.389	€/mq 964,00	€/mq 994,00
	OMI	Min. 900 ÷ Max. 1.100	€/mq 1.000,00	
	BI	Min. 777 ÷ Max. 1.260	€/mq 1.018,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato
Coefficienti di differenziazione
Stato conservativo
- Necessita di alcuni lavori di manutenzione: -20%

Regolarizzazione edilizia: dagli accertamenti peritali svolti, non si rilevano difformità dell'immobile.

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: i coefficienti di differenziazione applicati al caso in esame sono quelli della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008. La stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontano sono calcolati con il Prezzario per la Regione Lazio 2025.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Porzione di bifamiliare, piani T, 1° e sala hobby	**45,00**	**795,00**	€ 35.775,00
oneri per sanatoria		-------	-------
Valore di Mercato in cifra tonda			**€ 36.000,00**

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Canale Monterano, lì 30.10.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Elena Boaga

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

ALL. A _ F.11p.lla146_Mappa

ALL. B _ F.11p.lla146sub.10_14_visura e planimetria

ALL. C _ F.11p.lla146sub.27_visura e planimetria

ALL. D _ ISPEZIONE IPOTECARIA

ALL. E _ CE-46-BIS-1990

ALL. F _ CE-46-BIS-1990_progetto

ALL. G _ atto compravendita_ rep 23374

ALL. H.1 _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ABITAZIONE

ALL. H.2 _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AUTORIMESSA

ALL. I.1 _ ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO ABITAZIONE

ALL. I.2 _ ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO AUTORIMESSA

ALL. L _ ATTESTAZIONE USI CIVICI

N=12500

E=-49600

1 Particella: 146

Comune: (RM) SANTA MARINELLA Scala originale: 1:2000 5-Gen-2025 9:40:40
Foglio: 11 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T5630/2025

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/01/2025**
Ora: **09:39:11**
Numero Pratica: **T5588/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2025

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/01/2025

Dati identificativi: Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **10**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146**

Classamento:
Rendita: **Euro 976,10**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **7 vani**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **14**
Indirizzo: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 71 Interno C Piano S1 - T-1
Dati di superficie: Totale: **154 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **137 m²**

Intestati catastali

1. [redacted]
   nato a [redacted]
   Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. [redacted]
   nata a [redacted]
   Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

dal 25/05/2001
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **10**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **14**

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 02/07/1991 Pratica n. 514717 in atti dal 25/05/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3346.1/1991)

Indirizzo

dal 25/05/2001 al 16/11/2015
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **10**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **14**
VIA IV NOVEMBRE n. 71 Interno C Piano S1 - T-1

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 02/07/1991 Pratica n. 514717 in atti dal 25/05/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3346.1/1991)

dal 16/11/2015
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **10**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **14**
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 71 Interno C Piano S1 - T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. RM0726501 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 207763.1/2015)

Dati di classamento

dal 25/05/2001 al 13/08/2002
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **10**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **14**
Rendita: **Euro 1.084,56**
Rendita: **Lire 2.100.000**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **7,0 vani**

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 02/07/1991 Pratica n. 514717 in atti dal 25/05/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3346.1/1991)

dal 13/08/2002
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **10**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **14**
Rendita: **Euro 976,10**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **7,0 vani**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **10**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **14**
Totale: **154 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/01/1992, prot. n. 3346

Totale escluse aree scoperte : **137 m²**

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: **Immobile attuale - Comune di SANTA MARINELLA (I255)(RM) Foglio 11 Particella 146 Sub. 10**

- **1.** [redacted]
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 02/07/1991 Pratica n. 514717 in atti dal 25/05/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3346.1/1991)

- **1.** [redacted]
  Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

2. Atto del 28/05/1993 Pubblico ufficiale SUGLIA ESTER Sede ROMA (RM) Repertorio n. 59701 - COMPRAVENDITA Voltura n. 50789.1/1993 - Pratica n. 526216 in atti dal 30/05/2001

- **1.** [redacted]
- **2.** [redacted]

3. VOLTURA D'UFFICIO del 16/11/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 24427 - COMPRAVENDITA Voltura n. 68418.1/2009 - Pratica n. RM1069184 in atti dal 16/07/2009

- **1.** [redacted]
- **2.** [redacted]

4. Atto del 14/05/2009 Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO PULIERI F Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 23374 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4134.1/2009 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 25/05/2009

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) 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
c) Codice fiscale collegato 05629300582

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2025 - Comune di SANTA MARINELLA(I255) - < Foglio 11 - Particella 146 - Subalterno 10 > - Via graffata
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 71 Interno C Piano S1 - T-1
10 metri

MODULARIO F. rig. rend. 496

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

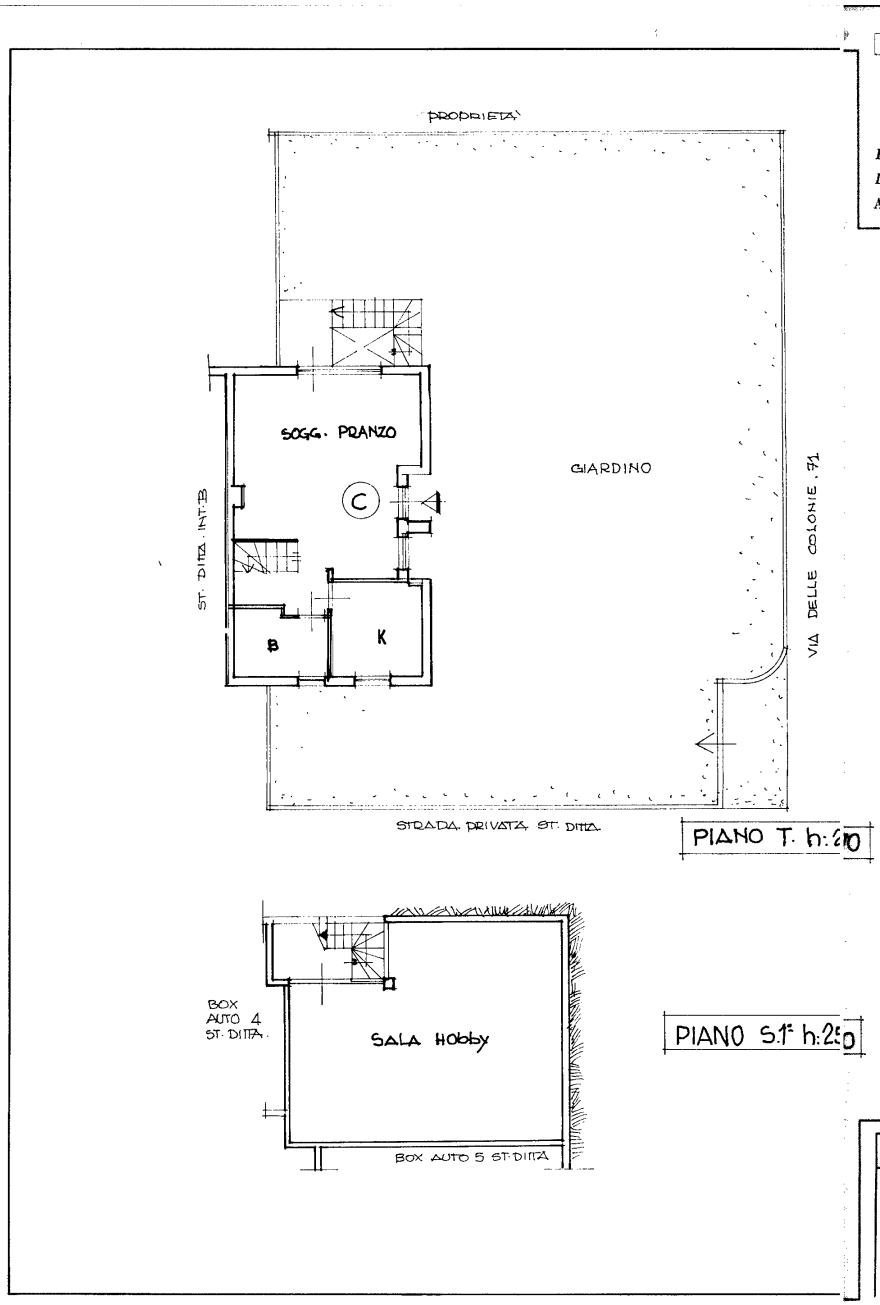
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

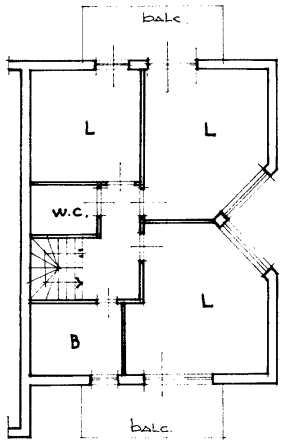
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTA MARINELLA *Via* DELLE COLONIE 71

Ditta SOC. DILO 82 S.R.L. SEDE IN ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA





VILL. C.

PIANO 1° h: 270

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FOGLIO 11
PARTICELLA 146 SUB 14
" 10

Compilata dal GEOM. MARCO ANGELETTI (Titolo, nome e cognome del tecnico)
GEOMETRI
RM. 5630

Data presentazione: 29/01/1992 - Data: 05/01/2025 - n. T5804 - Richiedente: BGOLNE63L55H501I
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 29/01/1992 - Data: 05/01/2025 - n. T5804 - Richiedente: BGOLNE63L55H501I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (379X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2025

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

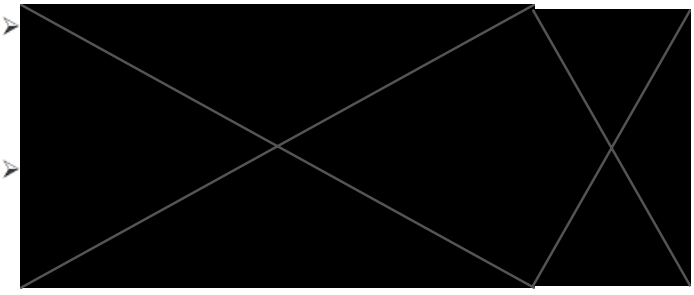
Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/01/2025

Dati identificativi: Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **27**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146**

Classamento:
Rendita: **Euro 199,04**
Categoria **C/6**[a)], Classe **4**, Consistenza **41 m²**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **27**
Indirizzo: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 150/L Interno 5 Piano S1
Dati di superficie: Totale: **45 m²**

Intestati catastali



Dati identificativi

dal 25/05/2001
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **27**

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 02/07/1991 Pratica n. 514717 in atti dal 25/05/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3346.1/1991)

Indirizzo

dal 25/05/2001 al 16/11/2015
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **27**
VIA IV NOVEMBRE n. 150/L Interno 5 Piano S1

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 02/07/1991 Pratica n. 514717 in atti dal 25/05/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3346.1/1991)

dal 16/11/2015
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **27**
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 150/L Interno 5 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2015 Pratica n. RM0726509 in atti dal 16/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 207771.1/2015)

Dati di classamento

dal 25/05/2001 al 13/08/2002
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **27**
Rendita: **Euro 220,22**
Rendita: **Lire 426.400**
Categoria **C/6**[a)], Classe **4**, Consistenza **41 m²**

EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 02/07/1991 Pratica n. 514717 in atti dal 25/05/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3346.1/1991)

dal 13/08/2002
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **27**
Rendita: **Euro 199,04**
Categoria **C/6**[a)], Classe **4**, Consistenza **41 m²**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **SANTA MARINELLA (I255) (RM)**
Foglio **11** Particella **146** Subalterno **27**
Totale: **45 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/01/1992, prot. n. 3346

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANTA MARINELLA (I255)(RM) Foglio 11 Particella 146 Sub. 27

1. SOC.DILO 82 SRL (CF 01424271003)[b)] sede in ROMA (RM) dal 02/07/1991 al 28/05/1993 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 02/07/1991 Pratica n. 514717 in atti dal 25/05/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 3346.1/1991)
1. LORENZI Barbara (CF LRNBBR69R66H501C) nata a ROMA (RM) il 26/10/1969 dal 28/05/1993 al 16/11/1998 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 28/05/1993 Pubblico ufficiale SUGLIA ESTER Sede ROMA (RM) Repertorio n. 59701 - COMPRAVENDITA Voltura n. 50789.1/1993 - Pratica n. 526216 in atti dal 30/05/2001
1. MENENTI Rita (CF MNNRTI43T71H501N) nata a ROMA (RM) il 31/12/1943 dal 16/11/1998 al 14/05/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ROSSI AUGUSTO (deriva dall'atto 3)	3. VOLTURA D'UFFICIO del 16/11/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 24427 - COMPRAVENDITA Voltura n. 68418.1/2009 - Pratica n. RM1069184 in atti dal 16/07/2009
2. ROSSI Augusto (CF RSSGST49H17G065Y) nato a ONANO (VT) il 17/06/1949 dal 16/11/1998 al 14/05/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con MENENTI RITA (deriva dall'atto 3)	
1. PERNA Andrea (CF PRNNDR74B02C773G) nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 02/02/1974 dal 14/05/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 14/05/2009 Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO PULIERI F Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 23374 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4134.1/2009 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 25/05/2009
2. VALLE Maria Grazia (CF VLLMGR73A54I234Z) nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 14/01/1973 dal 14/05/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)	

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
b) Codice fiscale collegato 05629300582

Data presentazione: 29/01/1992 - Data: 05/01/2025 - n. T6489 - Richiedente: BGOLNE63L55H501I

MODULARIO
F. rig. rend. 497

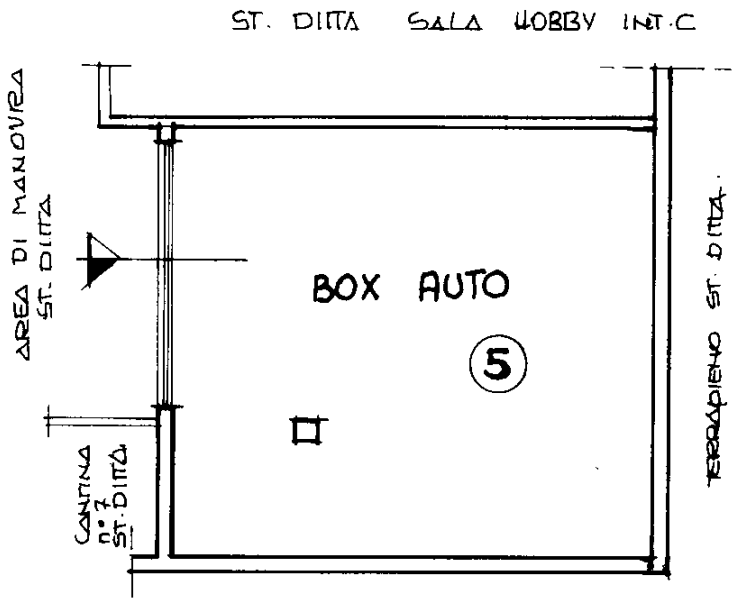
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 385

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANTA MARINELLA via 4 NOVEMBRE civ. 150/L



PIANO S.1°

h. 250

VILL. C.

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali:
Sez. 19
Foglio 146 sub 27
n.

Compilata dal GEOM. MARCO ANGELETTI
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di ROMA n. 5630

data 20-01-92 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2025 - Comune di SANTA MARINELLA(I255) - < Foglio 11 - Particella 146 - Subalterno 27 >
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 150/L Interno 5 Piano S1

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 29/01/1992 - Data: 05/01/2025 - n. T6489 - Richiedente: BGOLNE63L55H501I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ispezione telematica

Ispezione n. T32382 del 30/03/2025

per immobile
Motivazione procedimento esecutivo
Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SANTA MARINELLA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 146 - Subalterno 10
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/07/1998 al 28/03/2025

Elenco immobili

Comune di SANTA MARINELLA (RM) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00146 Subalterno 0010

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 03/12/1998 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 9329
   Pubblico ufficiale DR. ANTONIO PUGLIESE Repertorio 24427/6787 del 16/11/1998
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 07/06/2003 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 7054
   Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 86622 del 30/05/2003
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

3. ANNOTAZIONE del 27/10/2004 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 12685
   Pubblico ufficiale FENOALTEA FABRIZIO Repertorio 36410 del 21/04/1993
   ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: Iscrizione n. 756 del 1991

4. TRASCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4134 Registro Generale 6840
   Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio 23374/5958 del 14/05/2009
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T32382 del 30/03/2025

per immobile
Motivazione procedimento esecutivo
Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 25/05/2009 - [redacted]
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - [redacted]
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica

Ispezione n. T346903 del 07/01/2025

per dati anagrafici
Motivazione procedimento esecutivo
Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Dati della richiesta

Codice fiscale: [redacted] - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	24/07/1998	al	07/01/2025
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1976	al	23/07/1998

Elenco omonimi

1. [redacted]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/2001 - Registro Particolare 243 Registro Generale 339
   Pubblico ufficiale DR. ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31364/11488 del 11/01/2001
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in SANTA MARINELLA(RM)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/01/2001 - Registro Particolare 52 Registro Generale 340
   Pubblico ufficiale DR. ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31365/11489 del 11/01/2001
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Immobili siti in SANTA MARINELLA(RM)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Comunicazione n. 541 del 13/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/01/2009.

Ispezione telematica

Ispezione n. T346903 del 07/01/2025

per dati anagrafici
Motivazione procedimento esecutivo
Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2002 - Registro Particolare 3740 Registro Generale 6069
   Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Repertorio 34834/14136 del 20/05/2002
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in SANTA MARINELLA(RM)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2009 - Registro Particolare 2442 Registro Generale 3769
   Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Repertorio 151195/11525 del 17/03/2009
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in SANTA MARINELLA(RM)
   SOGGETTO VENDITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4134 Registro Generale 6840
   Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio 23374/5958 del 14/05/2009
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in SANTA MARINELLA(RM)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2009 - Registro Particolare 1718 Registro Generale 6841
   Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio 23375/5959 del 14/05/2009
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Immobili siti in SANTA MARINELLA(RM)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2024 - Registro Particolare 9567 Registro Generale 12528
   Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 3539 del 08/11/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in SANTA MARINELLA(RM)
   Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo
n. T1 346903 del 07/01/2025

Inizio ispezione 07/01/2025 17:55:11

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6840
Registro particolare n. 4134 *Presentazione n.* 108 *del* 25/05/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 14/05/2009 *Numero di repertorio* 23374/5958
Notaio SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA *Codice fiscale* SRL FNC 63C31 H501 C
Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 2 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 10
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 14
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 7 vani
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE *N. civico* 71
Interno C *Piano* S1T1

Immobile n. 2
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 27
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo
n. T1 346903 del 07/01/2025

Inizio ispezione 07/01/2025 17:55:11

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6840
Registro particolare n. 4134 *Presentazione n.* 108 *del* 25/05/2009

RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 41 metri quadri
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE *N. civico* 150L
Interno 5 *Piano* S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* ACQUIRENTE

[redacted]

Soggetto n. 2 *In qualità di* ACQUIRENTE

[redacted]

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* VENDITORE

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE

[redacted]

Soggetto n. 2 *In qualità di* VENDITORE

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE

[redacted]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

QUANTO IN OGGETTO VIENE VENDUTO E RISPETTIVAMENTE ACQUISTATO, CON TUTTI I DIRITTI, SERVITU' INERENTI ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, PERTINENZE ED ACCESSORI, USI, AZIONI

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo

n. T1 346903 del 07/01/2025

Inizio ispezione 07/01/2025 17:55:11

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6840

Registro particolare n. 4134 *Presentazione n.* 108 *del* 25/05/2009

E RAGIONI, TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO E CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SU SPAZI, ENTI ED IMPIANTI COMUNI, E CON LE NORME, OBBLIGHI, PATTI E RESTRIZIONI DERIVANTI DALLA LEGGE E DAL REGOLAMENTO DELLE PARTI COMUNI DISCIPLINANTE IL FABBRICATO DI CUI QUANTO IN OGGETTO E' PARTE, DEPOSITATO IN ATTI DEL NOTAIO FABRIZIO FENOALTEA DI ROMA IN DATA 27 LUGLIO 1992 REP. 34967/18880, DEBITAMENTE REGISTRATO A CIVITAVECCHIA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO ATTUALMENTE SI TROVA.

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo

n. T1 346903 del 07/01/2025

Inizio ispezione 07/01/2025 17:55:11

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6069
Registro particolare n. 3740 *Presentazione n.* 69 *del* 07/06/2002

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/05/2002 *Numero di repertorio* 34834/14136
Notaio PUGLIESE ANTONIO *Codice fiscale* PGL NTN 60D21 H501 T
Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 12 *Particella* 2559 *Subalterno* 24
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 4.5 vani
Indirizzo VIA UMBRIA *N. civico* SNC
Piano T

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo

n. T1 346903 del 07/01/2025

Inizio ispezione 07/01/2025 17:55:11

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6069
Registro particolare n. 3740 *Presentazione n.* 69 *del* 07/06/2002

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

[redacted]

Relativamente a TUTTE le unità negoziali *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

[redacted]

Relativamente a TUTTE le unità negoziali *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA CHE ALL'APPARTAMENTO SONO ANNESSE VERANDA E DUE PICCOLE CORTI DI PERTINENZA ESCLUSIVA.

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo

n. T1 346903 del 07/01/2025

Inizio ispezione 07/01/2025 17:55:11

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 339
Registro particolare n. 243 *Presentazione n.* 41 *del* 12/01/2001

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 11/01/2001 *Numero di repertorio* 31364/11488
Notaio DR. ANTONIO PUGLIESE *Codice fiscale* PGL NTN 60D21 H501 T
Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 2 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 12 *Particella* 2559 *Subalterno* 24
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 4.5 vani
Indirizzo VIA UMBRIA *N. civico* SNC
Piano T

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo — n. T1 346903 del 07/01/2025

Inizio ispezione 07/01/2025 17:55:11

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I — Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 339
Registro particolare n. 243 *Presentazione n.* 41 *del* 12/01/2001

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
[redacted]
Relativamente a TUTTE le unità negoziali *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
[redacted]
RN DRH 72C62 C773 T
Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
[redacted]
(RM)
Relativamente a TUTTE le unità negoziali *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
[redacted]

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
[redacted]
Relativamente a TUTTE le unità negoziali *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
[redacted]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE HA ACCESSO DALLA VIA UMBRIA N.29 EPRECISAMENTE DALLA PALAZZINA "C". ALL'APPARTAMENTO SONO ANNESSE VERANDA E DUE PICCOLE CORTI DIPERTINENZA ESCLUSIVA.

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo
n. T1 32382 del 30/03/2025

Inizio ispezione 30/03/2025 17:56:33

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6840
Registro particolare n. 4134 *Presentazione n.* 108 *del* 25/05/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 14/05/2009 *Numero di repertorio* 23374/5958
Notaio SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA *Codice fiscale* SRL FNC 63C31 H501 C
Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 2 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 10
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 14
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 7 vani
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE *N. civico* 71
Interno C *Piano* S1T1

Immobile n. 2
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 27
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo
n. T1 32382 del 30/03/2025

Inizio ispezione 30/03/2025 17:56:33

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6840
Registro particolare n. 4134 *Presentazione n.* 108 *del* 25/05/2009

RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 41 metri quadri
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE *N. civico* 150L
Interno 5 *Piano* S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* ACQUIRENTE
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* ACQUIRENTE
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* VENDITORE
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
[redacted]

Soggetto n. 2 *In qualità di* VENDITORE
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
[redacted]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

QUANTO IN OGGETTO VIENE VENDUTO E RISPETTIVAMENTE ACQUISTATO, CON TUTTI I DIRITTI, SERVITU' INERENTI ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, PERTINENZE ED ACCESSORI, USI, AZIONI

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo

n. T1 32382 del 30/03/2025

Inizio ispezione 30/03/2025 17:56:33

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6840

Registro particolare n. 4134 *Presentazione n.* 108 *del* 25/05/2009

E RAGIONI, TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO E CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SU SPAZI, ENTI ED IMPIANTI COMUNI, E CON LE NORME, OBBLIGHI, PATTI E RESTRIZIONI DERIVANTI DALLA LEGGE E DAL REGOLAMENTO DELLE PARTI COMUNI DISCIPLINANTE IL FABBRICATO DI CUI QUANTO IN OGGETTO E' PARTE, DEPOSITATO IN ATTI DEL NOTAIO FABRIZIO FENOALTEA DI ROMA IN DATA 27 LUGLIO 1992 REP. 34967/18880, DEBITAMENTE REGISTRATO A CIVITAVECCHIA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO ATTUALMENTE SI TROVA.

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo

n. T1 32382 del 30/03/2025

Inizio ispezione 30/03/2025 17:56:33

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9329
Registro particolare n. 5486 *Presentazione n.* 24 *del* 03/12/1998

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 16/11/1998 *Numero di repertorio* 24427/6787
Notaio DR. ANTONIO PUGLIESE *Codice fiscale* PGL NTN 60D21 H501 T
Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 2 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 *Gruppo graffati* 1
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 14
Natura A - APPARTAMENTO *Consistenza* -
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE *N. civico* 150
Piano T1S1

Immobile n. 2 *Gruppo graffati* 1
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 10
Natura CO - CORTE O RESEDE *Consistenza* -
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE *N. civico* 150

Ispezione telematica

Motivazione procedimento esecutivo
n. T1 32382 del 30/03/2025

Inizio ispezione 30/03/2025 17:56:33

Richiedente BGOLNE per conto di BGOLNE63L55H501I
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9329
Registro particolare n. 5486 *Presentazione n.* 24 *del* 03/12/1998

Immobile n. 3
Comune I255 - SANTA MARINELLA (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 146 *Subalterno* 27
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* -
Indirizzo VIA IV NOVEMBRE *N. civico* 150
Piano S1 *Edificio* C

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome ROSSI *Nome* AUGUSTO
Nato il 17/06/1949 *a* ONANO (VT)
[redacted]
Relativamente a TUTTE le unità negoziali *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
[redacted]

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
[redacted]
(RM)
[redacted]
Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
[redacted]

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
[redacted]
Nata il 26/10/1969 *a* ROMA (RM)
[redacted]
Relativamente a TUTTE le unità negoziali *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

COMUNE DI SANTA MARINELLA

PROVINCIA DI ROMA

Ufficio Urbanistica

Anno 1990 *Prot.* 3594

CONCESSIONE EDILIZIA N. 46/Bis/90

- Vista la richiesta di concessione edilizia per la costruzione di UN VILLINO in SANTA MARINEALLA Via DELLE COLONIE/VIAIV NOVEMBR presentata dal Sig. SOC. DILO 82 quale proprietario, codice fiscale n. 01424271003 con firma del Sig. ARCH MARCELLA GOTI quale progettista codice fiscale n. 05629300582 registrata il 10/3/1990 al n. 3594 di protocollo ;
- Visto il parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 23/6/1990
- Visto il nulla osta dell'ufficiale sanitario del 9/6/1990
- Vista la dichiarazione in data 17/9/1990 con la quale si denuncia quale assuntrice dei lavori della costruzione suddetta la Ditta In economia codice fiscale n. = = = = = domiciliata in = = = = = Via = = = = = = = = =
- Vista la dichiarazione in data 26/9/1990 del tecnico Sig. ARCH FRANCESCO MAIONE codice fiscale n. MNA FNC 57M09H894G domiciliato in ROMA Via N. PICCINNI 31 con la quale lo stesso accetta di espletare la Direzione dei lavori di cui alla presente concessione edilizia ;
- Visto l'atto d'obbligo rogito dal notaio FENOALTEA di ROMA il 17/9/1990 rep. n. 30674
- Vista la bolletta di pagamento ai sensi dell'art. 5 legge 10 n. 296 del 17/9/1990 per un importo pari a L. 1.945.127
- Vista la bolletta di pagamento ai sensi dell'art. 6 legge 10 n. = = = = = del = = = = = per un importo pari a L. = = = = =
- Vista la polizza fideyussoria = = = = = = n. === del ========= per L. = = = = = a garanzia della salvaguardia delle alberature esistenti ;
- Vista la polizza fideyussoria TORO ASSICURAZ. MO171373728 del 1/10/1990 per un importo pari a L. 28/405.000 ai sensi dell'art. 5 della legge n. 10 ;
- Vista la polizza fideyussoria TORO ASSICURAZIONI N° MO171/373733 del per un importo pari a L. 5.835.382 ai sensi dell'art. 6 della legge n. 10 del 28-1-77.

IL SINDACO

- Approva il progetto e ne rilascia concessione di costruzione al Sig. SOC. DILO s.r.l. codice fiscale n. 01424271003 domiciliato in ROMA Via P.zza S.Giovanni di Dio 12 sotto l'osservanza di tutte le norme di legge del Regolamento Edilizio, del Regolamento Sanitario e del P.R.G. ;

- Approva inoltre l'esecuzione delle opere di urbanizzazione scorporate ai sensi dell'art. 11 della legge 10 del 28-1-1977, secondo quanto risulta nella richiesta avanzata dal titolare della presente in data = = = e accettata da questa Amministrazione in data = = = =

E alle seguenti condizioni:

a) che siano poste a dimora n. ..... piante d'alto fusto di altezza minima di mt. 3,50 ;

b) che sia realizzato il marciapiede ed il relativo fognolo di scolo delle acque stradali, sul fronte antistante la proprietà, secondo le prescrizioni che saranno redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale ;

c) che sia previsto un'apposito sito, con pavimento e pareti impermeabili, per contenere i raccoglitori delle immondizie ;

d) che sia installata, in ciascuna cucina, una canna di esalazione del diametro di cm. 10, che dovrà sporgere oltre il piano di copertura dell'edificio;

e) che sia eseguito il ripristino della sede stradale, nel tratto antistante il lotto di proprietà, ad ultimazione del cantiere ;

f) che i depositi dell'acqua potabile siano isolati dal terreno circostante ed ispezionabili ;

g) che prima dell'inizio dei lavori venga presentata la documentazione ai sensi della legge n.373 relativa al Consumo Energetico per gli usi termici negli edifici ;

h) che prima dell'inizio dei lavori venga redatto il verbale di linee e quote, in doppia copia, in presenza del tecnico dell'Ufficio Urbanistica Comunale, e che al termine del rustico venga richiesto un sopralluogo da parte dell'Ufficio Urbanistica e dall'Ufficiale Sanitario, al fine di accertare la conformità al progetto approvato ;

i) che i pagamenti relativi all'art. 5 della legge 10 vengano effettuati come appresso specificato :

- 1 rata (già pagata) pari a £. 1.945.127
- 2 rata in data 20/4/91 pari a £. 1.945.127
- 3 rata in data 20/10/91 " " 1.945.127
- 4 rata in data 20/4/92 " " 1.945.127

l) che i pagamenti relativi all'art. 6 della legge 10 vengano effettuati come appresso specificato :

- quanto al 20% pari a L. 5.681.000 entro 7 giorni dall'inizio dei lavori ;
- quanto al 60% pari a L. 17.043.000 entro la data di ultimazione dei lavori ;
- quanto al 20% pari a L. 5.681.000 entro e non oltre 60 giorni dall'~~inizio~~ FINE dei lavori.

E a condizione che l'area a parcheggio privato sia portata a mq. 334

Si precisa altresì che:

- Ai sensi del D.M. 2-8-1969 (Gazz. Uff. 27-8-1969 N. 218), la zona in cui ricade l'edificio di cui alla presente concessione ha la seguente destinazione urbanistica :

  Piano Regolatore Generale approvato in data 11-2-75 dalla Giunta Regionale con Delibera N. 305

  C5 - competamento -

  Superficie del lotto a disposizione mq. 1546

  Superficie coperta mq. 309

  Volume edificato fuori terra mc. 3.340

- La presente concessione edilizia è valida per il periodo di anni 3 dalla data di rilascio ed i lavori dovranno iniziarsi entro il 20/4/91 e ultimarsi entro il 20/10/1993

- L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato per iscritto al Sindaco, non iniziandosi i lavori entro tale periodo la presente concessione si intenderà senz'altro decaduta.

- Nel caso in cui i lavori non vengano iniziati entro la data succitata, dovrà essere avanzata domanda in bollo in cui si richiede la proroga per un periodo massimo di ulteriori mesi sei ai sensi dell'art. 4 della legge 10 del 28-1-1977.

- La concessione viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

- L'Amministrazione Comunale non assume alcun obbligo circa la concessione di acqua potabile relativa all'immobile di cui alla presente concessione edilizia.

- Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti ed i piani di livello rilasciati dallo Ufficio Urbanistica Comunale.

- La costruzione di cui alla presente concessione deve essere dotata di impianto di depurazione per lo smaltimento delle acque grigie e nere secondo quanto risulta negli atti di progetto, e il collocamento in opera di detto impianto dovrà essere constatato dall'Ufficiale Sanitario di questo comune.

- E' rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in difformità della concessione rilasciata.

- Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati il numero e la data di rilascio della concessione edilizia ed i nomi del proprietario, del progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore.

- La ultimazione dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Sindaco, domandando la visita definitiva per il rilascio dei certificati di inizio e fine dei lavori e di abitabilità.

- Detta richiesta deve essere accompagnata da un certificato rilasciato dal direttore dei lavori dal quale risulti che il fabbricato è stato realizzato in conformità del progetto approvato e che lo stesso è collaudabile.

- La presente concessione unitamente ai disegni originali approvati dal Comune, alla documentazione prevista dalla legge 1086, ai sensi dell'art. 5 della stessa legge, alla documentazione della leg. 373 del 30-4-76, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Santa Marinella, li 20 OTT. 1990

COMUNE DI S. MARINELLA

IL SINDACO

- Si richiama la particolare attenzione sull'osservanza dei seguenti adempimenti, ove richiesti :
  a) Legge 5-11-1971 N. 1086, per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice armato e precompresso ;
  b) Art. 55 Codice della Navigazione;
  c) Legge 27-12-1941 N. 1570, per la prevenzione degli incendi ;
  d) Legge N. 186 del 1-3-68 norme C E I (impianti elettrici).

COMUNE DI SANTA MARINELLA

PROVINCIA DI ROMA

Ufficio Urbanistica

VARIANTE ALLA CONCESSIONE

EDILIZIA N. 46bis / 1990

Anno 1992 *Prot. N.* 2723

Sig. Soc. DILO s.r.l.

Cod. Fisc. N. 01424271003

Piazza S.Giovanni di Dio 12

ROMA

Premesso che la C. E. Comunale nella seduta del 27/7/1992 ha espresso parere favorevole in merito al progetto di variante presentato dalla S. V. in data 5/3/1992 prot. 2723 di cui alla Concessione Edilizia N. 46bis / 1990 del 20/10/1990 per la costruzione di un Villino in Via Delle Colonie

-Visto il nulla osta dell' ufficiale Sanitario del 23/9/1992

-Visto l'atto d'obbligo notaio FENOALTEA del 16/9/92 rep. 35107;

-Visto il versamento di £. 2.570.500 relativo al contributo dovuto ai sensi dell'art. 6 della legge 10/1977

Si concede il nulla osta per la esecuzione dei lavori previsti dalla variante stessa in conformità all' allegato progetto approvato e con espresso richiamo alle disposizioni tutte di cui alla Consessione Edilizia già rilasciata.

Santa Marinella, li 24/9/1992

IL SINDACO

COMUNE DI SANTA MARINELLA

Provincia di Roma

Ufficio Urbanistica

Pratica n. 46/bis/1990

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Visti gli atti esistenti presso l'Ufficio urbanistica - Edilizia privata;

CERTIFICA

Che i lavori relativi alla costruzione, ampliamento, sopraelevazione del fabbricato sito in Via delle Colonie n. 71, di proprietà della Soc. DILO '82, è composto:

Scantinato seminterrato	Vani n. 2 sale Hobby + n.6 posti auto	Accessori n. 8 cantine e n.1 accessorio
Piano rialzato piano terreno	Vani n. 6	Accessori n. 10
Primo piano	Vani n. 15	Accessori n. 9
Secondo piano	Vani n. 6	Accessori n. 6

iniziarono il 20/10/1990 e furono ultimati il 30/01/1993.

La licenza di costruzione per detto fabbricato fu rilasciata da questo Comune in data 20/10/1990 (con variante in data 24/09/1992).

La costruzione suddetta, da considerarsi non di lusso ai sensi del D.M. 04/12/1961 e tabelle annesse ai sensi del D.M. 02/08/1969, è stata dichiarata ABITABILE in data 15/03/1996 ed occupa una superficie di mq. 309 ed un volume di mc. 3.340. L'immibobile è composto da n. 7 alloggi.

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Santa Marinella, lì 15 Marzo 1996

MARINELLA

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

A - CIVITAVECCHIA - TEL. 23070 / 33712

COMUNE DI SANTA MARINELLA

Provincia di Roma

Ufficio Urbanistica

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

Pratica n.46/BIS/1990

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Vista la domanda presentata in data 03/03/1993 dalla Soc. DILO, con sede in Roma, Piazza S.Giovanni di Dio n. 12, tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato sito in questo Comune in Via delle Colonie n. 71, distinto a Catasto al foglio 11, particella n. 146, di cui alla concessione edilizia n.46/bis1990 del 20/10/1990 e variante del 24/09/1992;

Vista la relazione dell'Ufficio Urbanistica Comunale dalla quale risulta che l'opera è stata eseguita in conformità degli atti progettuali e quindi nel pieno rispetto delle norme regolamentari e di legge;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale relativamente al completamento delle opere di urbanizzazione;

Visto il Nulla Osta dell'Ufficio Tributi contabilità acquedotto e tecnico;

Vista la documentazione e le certificazioni prodotte ai sensi della legge n. 46 del 05/03/1990;

Viste le attestazioni di versamento relative alle tasse sulle concessioni comunali;

Vista la dichiarazione del Direttore dei Lavori circa le norme vigenti in materia di sicurezza e sanità;

Dato che l'interessato ha prodotto la copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto (Art. 52 Legge n. 47/1985).

AUTORIZZA

Ad ogni effetto di legge, l'abitabilità dell'immobile sito in Via delle Colonie n. 71, composto da:

1. piano interrato: n. 2 sale hobby - n.6 posti auto e n. 8 cantine;
2. piano terra: n. 6 vani e n. 10 accessori;
3. piano primo: n.15 vani e n. 9 accessori;
4. piano secondo: n. 6 vani e n. 6 accessori;

L'edificio è stato eseguito in base al progetto approvato in data 20/10/1990 e variante del 24/09/1992.

Santa Marinella, lì 15 Marzo 1996

COMUNE DI SANTA MARINELLA

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

COMUNE DI SANTA MARINELLA

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 5000
MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 5000

Tav. 002
10/02 1992

Variante di progetto di un edificio per civile abitazione in via delle colonie. Lotto C

COMUNE DI SANTA MARINELLA
PROV. DI ROMA
Prog. N. ....
Elaborato esaminato dalla C. Edilizia
il 27/7/92 con esito ....
IL SINDACO

proprietario	DILO 82 s.r.l.
progettista	architetto Francesco Maione
direttore lavori	architetto Francesco Maione
collaboratori	Gioacchino Di Cataldo

Soc. DILO 82 s.r.l.
L'Amministratore Unico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA
Architetto Francesco Maione N° 8505

COMUNE DI SANTA MARINELLA
PROV. DI ROMA
Visto il parere della Commissione Edilizia il presente progetto viene approvato con riferimento alle prescrizioni indicate nella licenza di costruzione N° 46bis/1990.
24/9/92
IL SINDACO

SETTORE TECNICO-URBANISTICO
IL DIRIGENTE
Dott. Arch. G. Montefiore

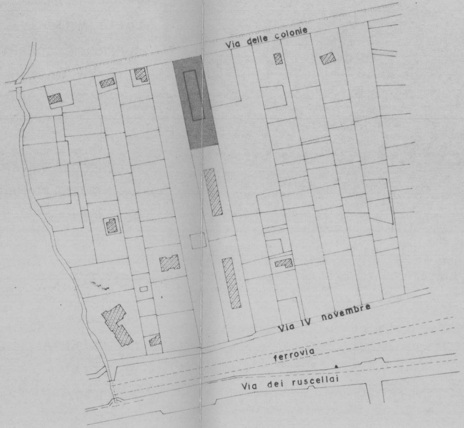
rapp. 1:200
1:100
1:20

PRG ZONA C5 COMPLETAMENTO

INDICE DI EDIFICABILITA'	2,5 mc./mq. < 4500 mc.
LOTTO MINIMO	800 mq.
SUPERFICIE COPERTA	1/5 AREA < 400 mq.
ALTEZZA MASSIMA	13,50 m.
DISTACCHI : strada comunale	7,00 m.
confini	6,50 m.
ALBERI	6 ogni lotto sup. minima
PARCHEGGIO PRIVATO	1,00 mq. / 20 mc.
PARCHEGGIO PUBBLICO	2,50 mq. / 100 mc.
BOWINDOW	fino a 1,50 m. 1/4 perim.

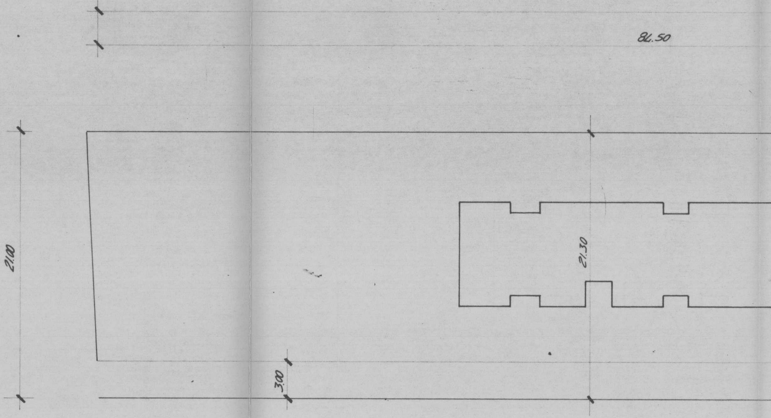
LOTTO C	PRG	Progetto
CUBATURA	3866,12 mc.	3374,28 mc.
SUP. COPERTA	309,29 mq.	309,29 mq.
ALTEZZA	13,50 m.	13,00 m.
BOWINDOW	29,39 m.	28,24 m.

	piano seminterr.	piano rialzato	piano primo	piano secondo	garage cantine
cubatura mc.	326,85	927,87	1082,64	644,52	392,40
superficie mq.	108,95	309,29	360,88	207,91	322,65
bowindow m.			28,24		


Via delle colonie
Via IV novembre
ferrovia
Via dei ruscellai

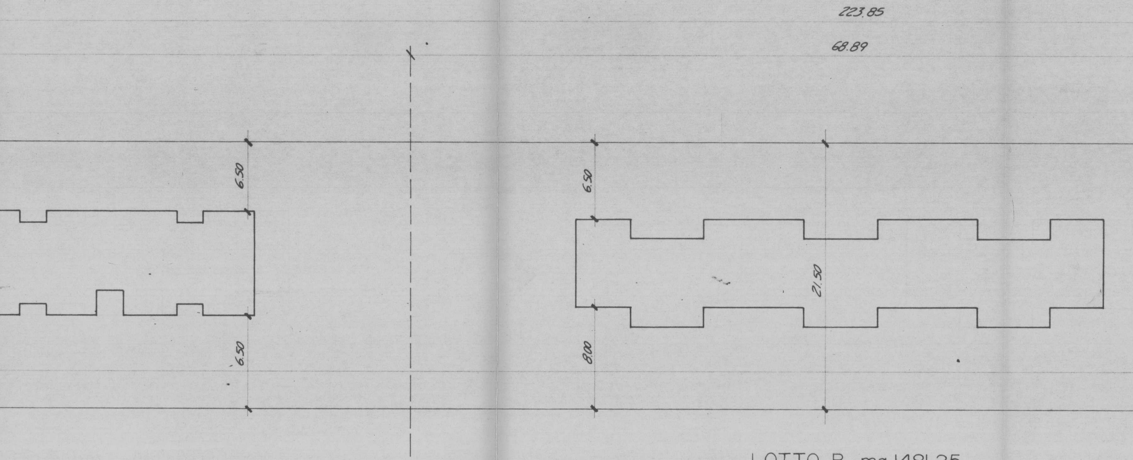
PLANIMETRIA CATASTALE

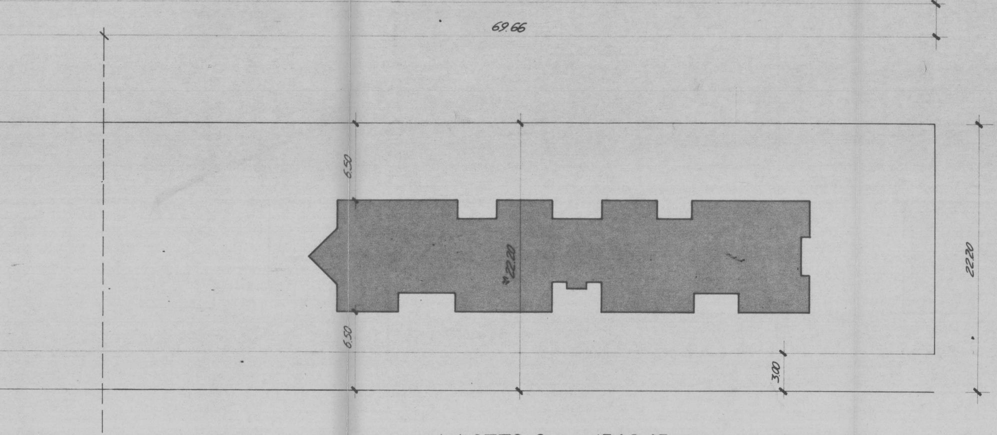
rapp. 1: 2000


86.50
21.00
21.30
3.00

rapp. 1:200

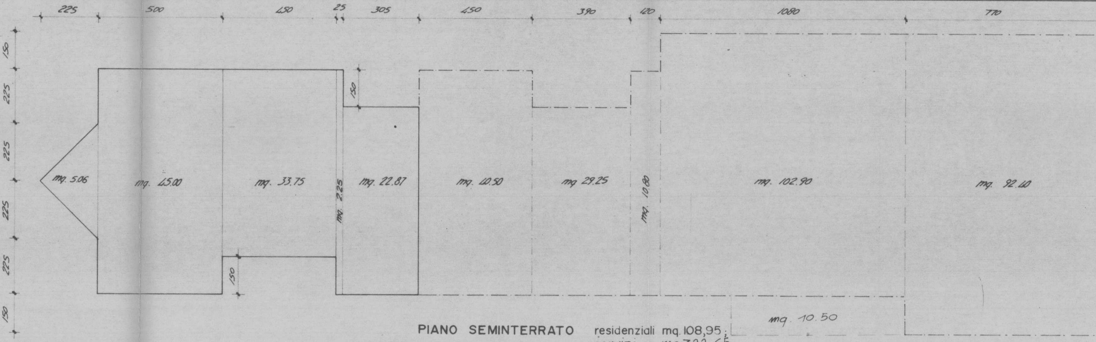
LOTTO A mq.1799,85


223.85
68.89
6.50
6.50
6.50
21.50
8.00
LOTTO B mq.1481,25


69.66
6.50
22.20
6.50
3.00
22.20

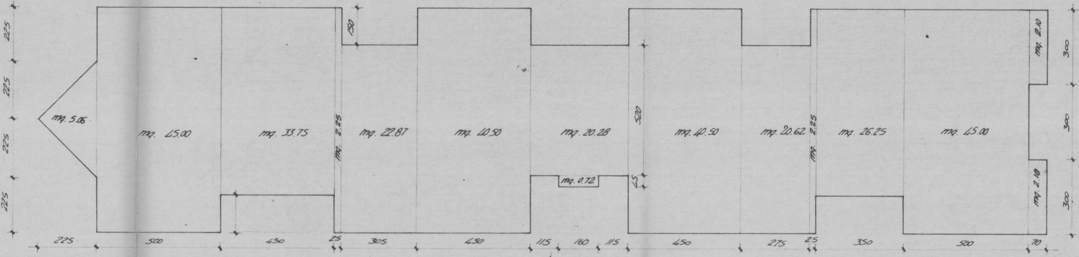
LOTTO C mq.1546,45

PRG		PROGETTO
309,29 mq.	sup.	309,29 mq.
3866,12 mc.	cub.	3374,28 mc.

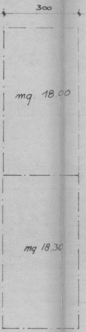

225
500
450
25
305
450
390
120
1080
770
150
225
225
225
225
150
150
150
mq. 5.06
mq. 45.00
mq. 33.75
mq. 2.25
mq. 22.87
mq. 40.50
mq 29.25
mq. 10.80
mq. 102.90
mq. 92.40
mq. 10.50

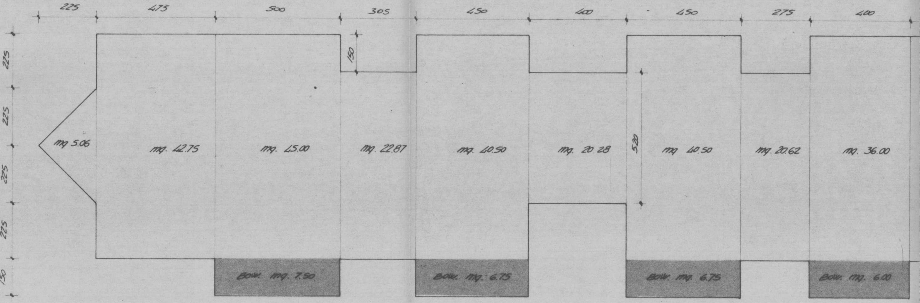
PIANO SEMINTERRATO residenziali mq. 108,95; servizi mq 322.65

rapp. 1:100

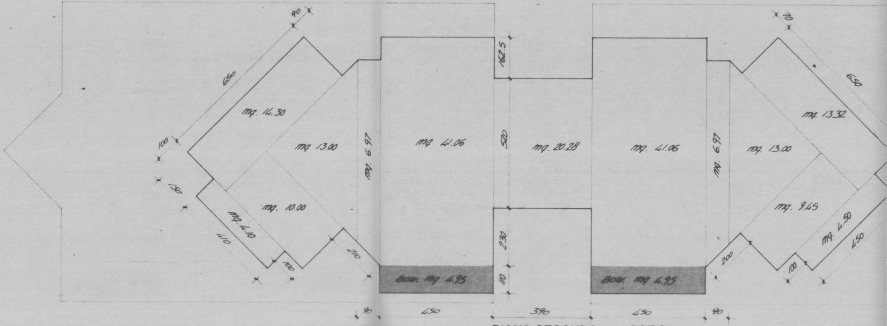

225
225
225
225
150
mq. 5.06
mq. 45.00
mq. 33.75
mq. 2.25
mq. 22.87
mq. 40.50
mq. 20.28
mq. 0.72
520
45
mq. 40.50
mq. 20.62
mq. 2.25
mq. 26.25
mq. 45.00
mq. 2.10
mq. 2.10
300
300
300
225
500
450
25
305
450
115
160
115
450
275
25
350
500
70

PIANO RIALZATO mq. 309,29

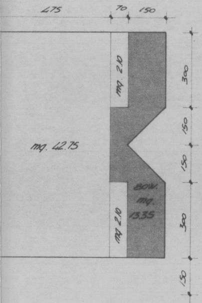

300
mq. 18.00
mq 18.30

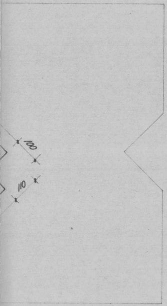

225
475
500
305
450
400
450
275
400
275
225
225
225
150
150
520
mq 5.06
mq. 42.75
mq. 45.00
mq. 22.87
mq. 40.50
mq. 20.28
mq. 40.50
mq. 20.62
mq. 36.00
Bow. mq. 7.50
Bow. mq. 6.75
Bow. mq. 6.75
Bow. mq. 6.00

PIANO PRIMO mq.360,88


90
650
100
150
410
100
210
162.5
520
230
110
70
650
200
100
450
90
450
390
450
90
mq. 14.30
mq 13.00
mq. 10.00
mq. 4.10
mq. 6.97
mq. 41.06
mq. 20.28
mq. 41.06
mq. 6.97
mq. 13.00
mq. 13.32
mq. 9.45
mq. 4.50
Bow. mq 4.95
Bow. mq 4.95

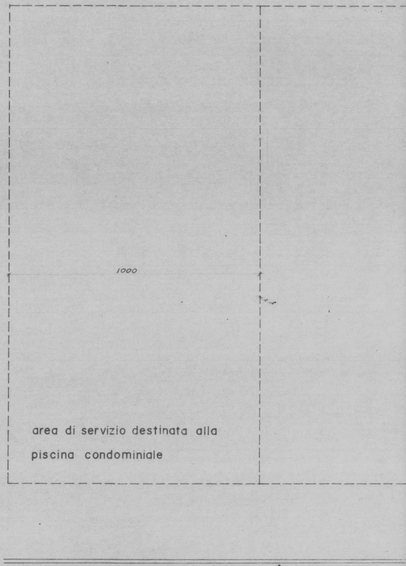
PIANO SECONDO mq.207,91

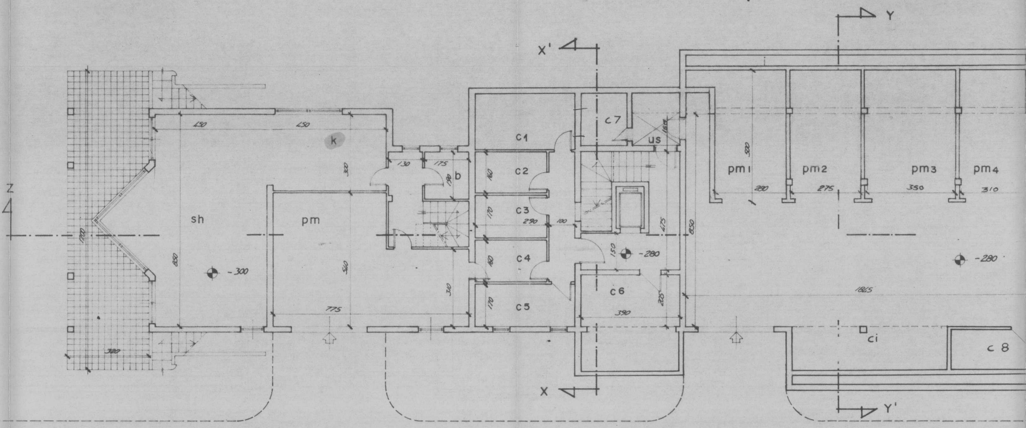

475
70
150
mq. 2.10
mq. 42.75
300
150
150
300
150
bow. mq. 13.35
mq 2.10



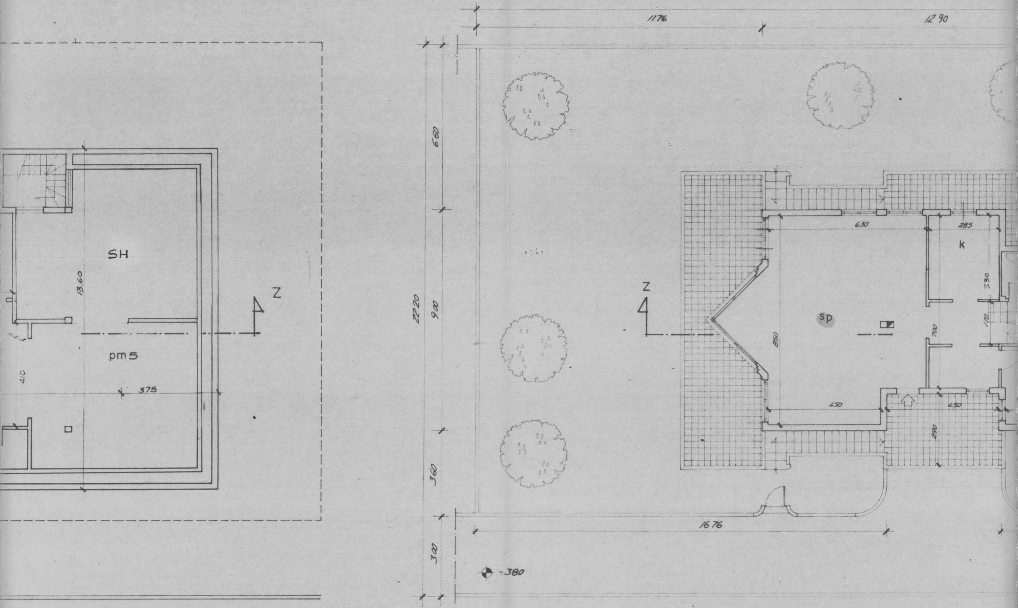
LEGENDA

pm	posto macchina
us	uscita di sicurezza
i	intercapedine
c	cantina
ci	centrale idrica
sp	soggiorno pranzo
k	cucina
b	bagno
l	letto
st	studio
ls	locale soffitta
sh	sala hobby

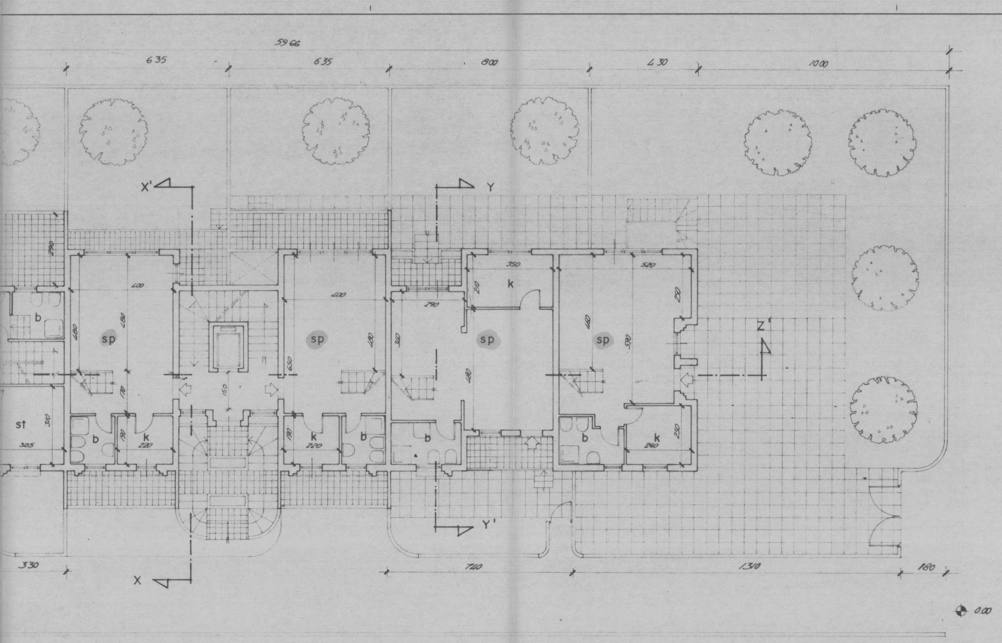

1000
area di servizio destinata alla
piscina condominiale

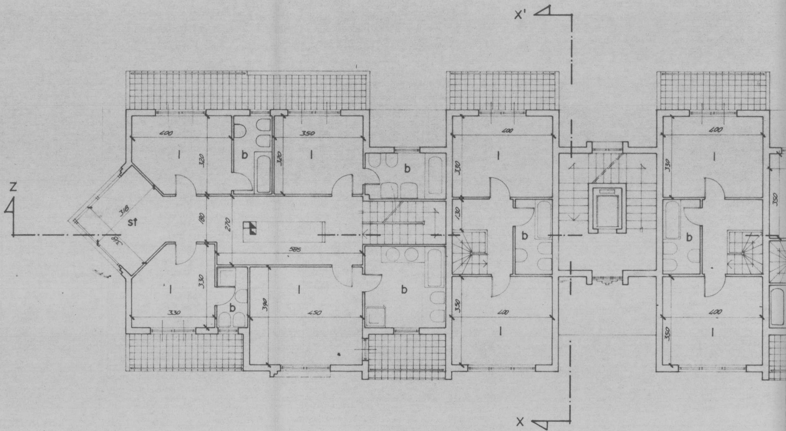

Y
X'
c7
us
c1
k
450
450
130
175
b
c2
pm1
pm2
pm3
pm4
520
280
275
350
310
Z
sh
pm
c3
290
100
475
850
c4
-300
-280
-280
c6
c5
1825
1700
850
520
340
160
190
170
160
170
150
205
390
775
300
320
ci
c8
X
Y'

PIANO SEMINTERRATO rapp. 1:100

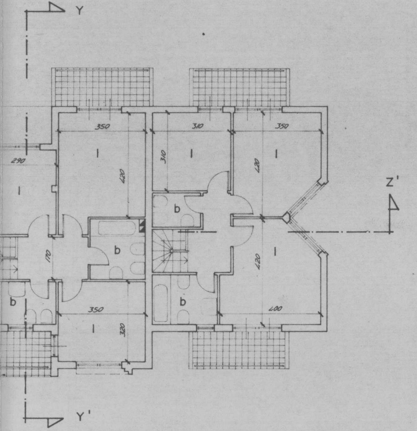

11.76
12.90
6.60
22.20
9.00
3.60
3.00
16.76
SH
13.60
pm5
410
375
Z
Z
sp
k
630
285
330
170
850
700
450
450
290
-380

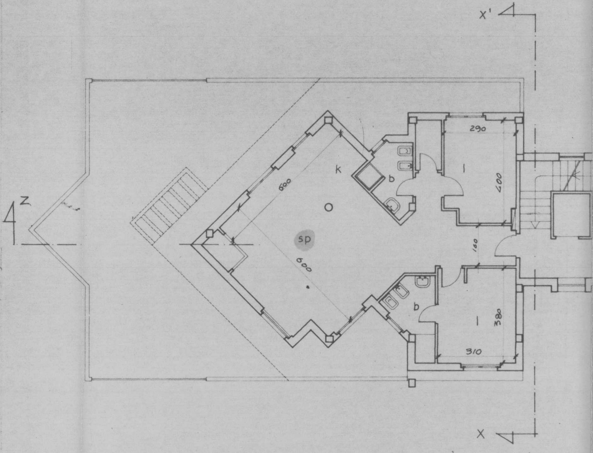
PIANO RIALZATO 0.00


59 66
6 35
6 35
800
4 30
1000
X'
Y
Z'
290
400
480
480
400
650
480
290
350
210
k
340
480
520
250
480
590
sp
sp
sp
sp
b
st
310
305
b
k
190
220
170
150
190
k
220
b
b
b
250
k
260
Y'
X
330
740
1310
180
0.00

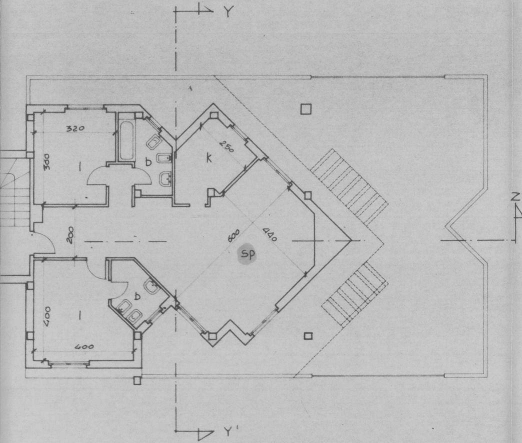

X'
Z
X
400
350
400
400
320
320
330
330
350
b
b
b
b
b
b
l
l
l
l
l
l
l
l
st
318
318
180
270
585
130
330
390
450
330
350
400
350
400
350

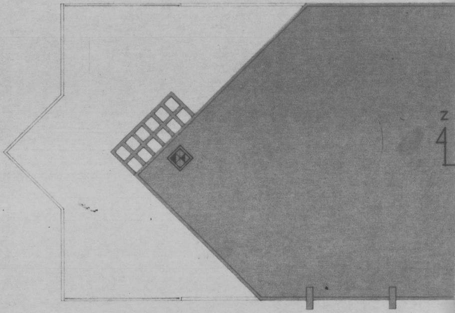
PIANO PRIMO ⊕ + 300


Y
350
310
350
290
l
l
l
l
310
420
420
Z'
b
b
170
420
b
b
350
400
l
l
320
Y'

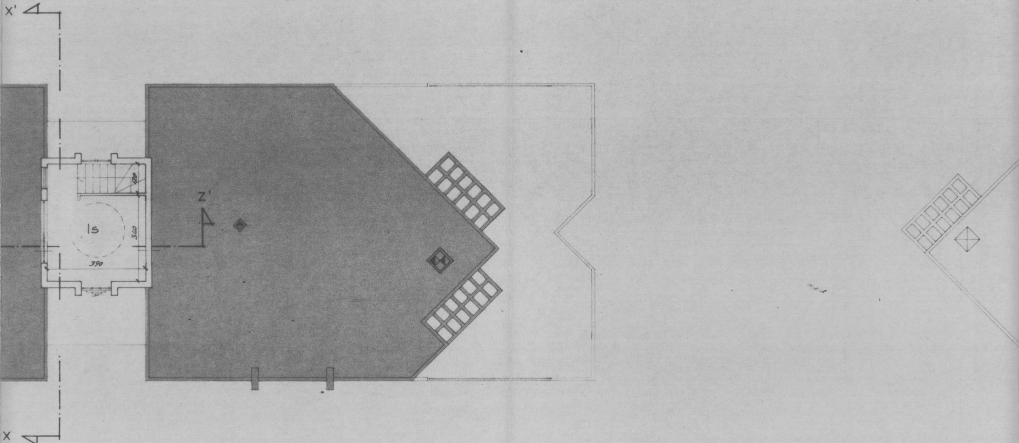

X'
290
k
b
l
600
400
Z
o
sp
100
600
b
l
380
310
X

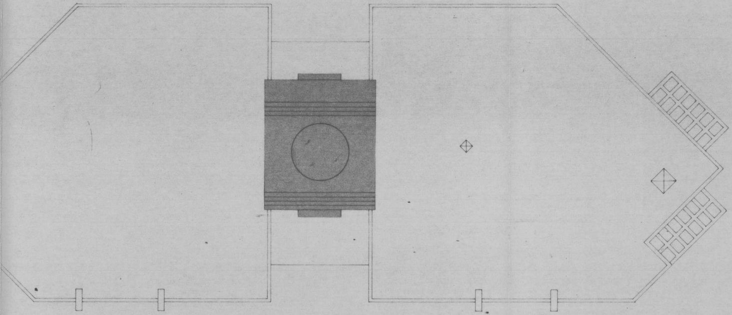
PIANO SECONDO ⊕ +6.10


Y
320
300
l
b
k
250
200
800
440
sp
b
400
l
400
Z'
Y'

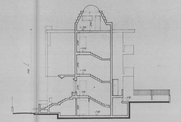


PIANO TERZO (locale soffitta) +9.10

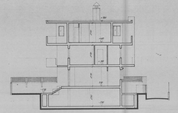

X'
Z'
Is
120
360
390
X



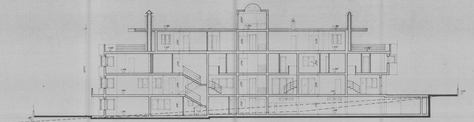
PIANTA DELLE COPERTURE



SEZIONE X-X'



SEZIONE Y-Y'

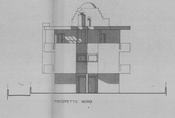


SEZIONE Z-Z'

PROSPETTO EST scala 1:100

PROSPETTO SUD

PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD

PARTICOLARE DELLA RECINZIONE scala 1:20

PROSPETTO

SEZIONE

PIANTA

Sirolli Mendaro Pulieri
Francesco Maria
NOTAIO

Repertorio n. 23374 Raccolta n.5958

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilanove, il giorno quattordici del mese di maggio, in Civitavecchia, nella sede della Banca Nazionale del Lavoro SpA, Largo Cavour n.13

14 maggio 2009

Avanti a me Dott. **Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri**, **Notaio** in Civitavecchia, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, d'accordo tra di loro e con il mio consenso espressamente rinunciato,

Sono presenti i signori:

- [redacted]

coniugi residenti in Santa Marinella (RM) via delle Colonie n.7,

- [redacted], residenti in Santa Marinella (RM) via del Caravaggio n.4.

I comparenti noti tra loro e cogniti come dichiarano, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dichiarano essere i loro Codici Fiscali quelli sopra indicati, e con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

I signori [redacted], ciascuno per i propri diritti ma congiuntamente e solidalmente per l'intero, con ogni obbligo e garanzia di legge, **vendono e trasferiscono** ai signori [redacted], che in comune tra loro, in parti uguali e pro indiviso **accettano ed acquistano**, la piena e perfetta proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in **Comune di Santa Marinella (RM)**, **Via delle Colonie n. 71 e via IV Novembre n. 150** e precisamente:

- Appartamento articolato sui piani interrato, terreno e primo, distinto con la lettera "C", composto di sala hobby al piano interrato, soggiorno-pranzo, cucina e bagno al piano terreno, tre vani ed accessori al piano primo;

Con annessi:

- area cortilizia pertinenziale, della superficie di circa mq. 200 (duecento);
- garage al piano interrato, distinto con il numero 5 (cinque), della superficie catastale di mq. 41 (quarantuno;

A confine:

Registrato a Civitavecchia

il 25/05/2009

N. 2524

Serie 1T

VERSATI € 2.788,00

Trascritto a Civitavecchia il 25/05/2009 al n. 6840 R.G. al n. 4134 R.P. di importo € 90,00

- l'appartamento e area giardinata con appartamento int. B, strada privata, Condominio di via delle Colonie n. 71, salvo se altri;
- il garage con spazio di manovra, cantina n. 7, appartamento sopra descritto, salvo se altri.

Quanto sopra descritto figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella, al **foglio 11 con le particelle:**

- 146 sub. 10 e sub. 14, tra loro graffate, Via IV Novembre n. 71, piani S1-T-1, int. **C**, cat. A/2, classe 2, vani 7, r.c. Euro 976,10(l'appartamento e area giardinata pertinenziale);

- 146 sub. 27, Via IV Novembre n. 150L, piano S1, int. 5, cat. C/6, classe 4 mq. 41, r.c. Euro 199,04 (il garage).

Le parti contraenti per eventuali omissioni e/o errori materiali nella predetta descrizione degli identificativi catastali dell'immobile si rilasciano reciproca procura per la correzione della stessa, avendo sin d'ora per rato e valido l'operato del procuratore.

Art. 2

Quanto in oggetto viene venduto e rispettivamente acquistato, con tutti i diritti, servitù inerenti attive e passive, se e come esistenti, pertinenze ed accessori, usi, azioni e ragioni, tutto incluso e nulla escluso e con i proporzionali diritti di comproprietà su spazi, enti ed impianti comuni, e con le norme, obblighi, patti e restrizioni derivanti dalla legge e dal regolamento delle parti comuni disciplinante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, depositato in atti del notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma in data 27 luglio 1992 rep. 34967/18880, debitamente registrato a Civitavecchia, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per essere alla stessa pervenuto per acquisto dalla signora Lorenzi Barbara, con atto autenticato nelle firme dal notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 16 novembre 1998 rep. 24427/6787, registrato a Civitavecchia il 21 dicembre 1998 al n. 210 Serie 2V e trascritto a Civitavecchia il 3 dicembre 1998 al n. 5486 di formalità, atto al quale si fa pieno ed espresso riferimento per quanto in esso contenuto o richiamato che si deve intendere come quì integralmente riportato e trascritto.

Art. 3

Il prezzo della presente compravendita è stato d'accordo tra le parti, convenuto ed a me notaio dichiarato in **Euro 360.000.00 (trecentosessantamila/00)**

I comparenti sotto la loro responsabilità ed ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarandosi consci delle pene stabilite dall'art. 495 e seguenti del Codice

Penale, previa ammonizione da me Notaio fatta loro sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti o non rispondenti a verità, dichiarano che detto prezzo viene versato come segue:
- quanto ad Euro 3.000,00 (tremila/00) mediante assegno bancario non trasferibile emesso in data 17 ottobre 2008 sulla [redacted]
- quanto ad Euro 12.000,00 (dodicimila/00) mediante assegno bancario non trasferibile emesso in data 17 ottobre 2008 sul[redacted]
- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data 19 gennaio [redacted]
- quanto ad Euro 60.000,00 (sessantamila/00) mediante due assegni circolari non trasferibili emessi in data 20 aprile [redacted] mila/00);
- quanto ad Euro 5.000/00 (cinquemila/00) mediante assegno bancario non trasferibile emesso in data odierna sulla Banca [redacted]
- quanto ai residuali Euro 230.000/00 (duecentotrentamila/00) saranno pagati senza aggiunta di interessi dalla parte acquirente con parte del ricavato di un mutuo che la stessa contrarrà con la [redacted] in data odierna immediatamente successivo alla presente compravendita secondo le modalità di erogazione stabilite dallo stesso Istituto, a favore della parte venditrice al fine del pagamento del residuo prezzo di vendita.

La concessione del mutuo sopra menzionato con la [redacted] ontabili bancari, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo di vendita senza necessità di alcun atto di quietanza.

Essendo stato come sopra regolato l'intero importo del prezzo, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza di saldo.

In deroga alla disciplina di cui all’art. 43 del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 ai sensi di quanto disposto dal’art. 1 comma 497 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, per gli immobili sopra descritti al punto 1), in quanto trattasi di compravendita di immobile ad uso abitativo fra persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, come i compa-

renti medesimi mi dichiarano, la parte acquirente **signori** [redacted], richiedono espressamente che la base imponibile del presente atto da assoggettare a tassazione, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituta dal valore degli immobili sopra descritti e determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del citato D.P.R. n. 131/86, valore che qui si indica in **Euro 136.350,00 (centotrentaseimilatrecentocinquanta/00)** indipendentemente dal corrispettivo convenuto e come sopra dichiarato.

Art. 4

La parte venditrice, ai sensi dell'art. 1 comma 496 della legge 266 del 23 dicembre 2005, dichiara di non esser tenuta al pagamento di alcuna plusvalenza di reddito ai sensi dell'art. 67 del Testo Unico Imposte sui Redditi D.P.R. 22 dicembre 1996 n. 917, e successive modifiche, in quanto gli immobili in oggetto sono pervenuti in data anteriore al quinquennio come meglio specificato al superiore Art. 2.

Art. 5

La parte venditrice, sotto la sua responsabilità ed ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarandosi conscia delle pene stabilite dall'art. 495 e seguenti del Codice Penale, previa ammonizione da me Notaio fattale sulla responsabilità cui possa andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti o non rispondenti a verità, dichiara ai sensi e per gli effetti delle Leggi 28 febbraio 1985 n. 47 e 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche, proroghe ed integrazioni che le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di fabbricato costruito in forza di regolare concessione edilizia n. 46bis del 20 ottobre 1990 e successiva variante prot. 2723 del 24 settembre 1992;
- che successivamente non sono state apportate modifiche in assenza di licenza o concessione edilizia o autorizzazione amministrativa;
- che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori previsti dall'art.41 della Legge 47/85.

Art. 6

La parte venditrice, garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, nonché la libertà da pesi e vincoli, da diritti di terzi, da debiti di tasse, imposte, contributi, da arretrati e liti condominiali, e di utenze varie, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, ivi comprese le trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1), 2), 3) e 4) dell'art. 2643 c.c., volendo in difetto risponderne per la evizione e i danni a norma di legge, fatta eccezione:
- per l'ipoteca iscritta in data 16 maggio 1991 al n. 756 di formalità per Euro 33.569,70, a favore del Banco di Santo Spirito Spa, a garanzia di una quota di mutuo frazionata con

atto annotato in data 27 ottobre 2004 form. 2503, il cui debito è stato interamente pagato e la relativa cancellazione è in corso con le nuove disposizioni in materia;
- per l'ipoteca iscritta in data 7 giugno 2003 al n. 1308 di formalità per Euro 160.000,00 a favore della Unipol Banca Spaa con sede in Bologna, a garanzia di un mutuo di Euro 80.000,00 il cui debito residuo viene estinto con parte del ricavato della presente operazione e la relativa cancellazione verrà effettuata con le nuove disposizioni in materia;

Art. 7

La parte acquirente dichiara di aver visitato e di ben conoscere quanto acquistato.

Art. 8

Gli effetti giuridici della presente compravendita hanno inizio dal giorno 14 maggio 2009 e quindi anche da tale giorno decorreranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente gli utili e gli oneri inerenti a quanto in oggetto.
Il possesso materiale dell'immobile in oggetto, libero da persone e cose verrà dato alla parte acquirente entro e non oltre il 18 maggio 2009.
Qualora alla data suddetta i venditori non fossero in grado di consegnare l'appartamento in oggetto alla parte acquirente, per patto espresso dovranno corrispondere una mensilità di affitto pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) a titolo di penale.

Art. 9

Le parti dichiarano che tra di loro non sussistono i presupposti di presunzione di liberalità ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Art. 10

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, i comparenti, rispettivamente dichiarano:
- i signori [redacted] essere coniugi in regime di comunione legale di beni;
- il signor [redacted] di essere libero da vincoli matrimoniali;
- la signora [redacted], di essere libera da vincoli matrimon a .

Art. 11

Le spese del presente atto e dipendenti tutte sono a carico della parte acquirente che espressamente le assume.
I signori [redacted], richiedono le agevolazion f scal portate dalla Legge 28 dicembre 1995 n. 549 art. 3, comma 131, punto 1.

A tal fine i medesimi, **dichiarano**, previa ammonizione da me Notaio fatta loro sulle conseguenze penali e fiscali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, o non rispondenti a verità, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2, e 47

del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consci delle pene previste dall'art. 495 e seguenti del Codice Penale;
- di essere residenti nel Comune di Santa Marinella ove è ubicato l'immobile acquistato;
- di non essere titolari esclusivi, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato quanto oggetto del presente atto;
- di non essere titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dai medesimi con le agevolazioni di cui all'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995 n. 549 sopra richieste ovvero di cui all'art. 1° della legge 22 aprile 1982 n. 168, all'art. 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118, all'art. 3 comma 2 della Legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3 dei Decreti Legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237, e 20 maggio 1992 n. 293, all'art. 2 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 luglio 1992 n. 348, all'art. 1°, commmi 2 e 3 del Decreto Legge 24 settembre 1992 n. 388, all'art. 1° commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 novembre 1992 n. 455, all'art. 1° comma 2 del Decreto Legge 23 gennaio 1993 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75, e all'art. 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993 n. 155, convertito, con modificazioni dalla Legge 19 luglio 1993 n. 243.

Le parti inoltre per gli stessi fini, concordemente, dichiarano:
a) che il fabbricato oggetto del presente atto è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri fissati dal D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969 e successive disposizioni;
b) che trattasi di vendita intervenuta tra persone fisiche che non agiscono in esercizio di imprese, arte o professione.

La parte acquirente dichiara infine di essere edotta delle disposizioni di cui all'articolo 16 lettera b ultimo comma della legge 19 luglio 1993 n. 243 e di cui della legge n. 549 del 28 dicembre 1995 che prevedono la decadenza dalle agevolazioni in caso di cessione a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i benefici e di cui al presente atto, prima del decorso del termine di cinque anni dal suo acquisto ed escludono detta decadenza solo se entro un anno dalla alienazione del medesimo immobile si procede all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
Il signor [redacted] chiede, altresì, di poter usufruire del Credito d'imposta di cui alla Legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 7, sino alla concorrenza di **Euro 1.869,00 (milleottocentosessantanove/00)** pari all'importo dell'imposta di re-

gistro, dalla stessa pagata nella misura di cui sopra, per l'acquisto di altro appartamento adibito a prima casa effettuato in ragione di un/mezzo con atto a rogito notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 11 gennaio 2001 rep. 31364/11488 registrato a Civitavecchia il 21 gennaio 2001 al n. 169 ed in ragione di un/mezzo con atto a rogito stesso notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 20 maggio 2002 rep. n. 34834/14136, registrato all'Ufficio delle Entrate di Civitavecchia in data 28 maggio 2002, successivamente rivenduto con atto a rogito notaio Schippa Adriana di Roma in data 17 marzo 2009 151195/11525, registrato a Roma 2 il 19 marzo 2009 al n. 9377 serie 1T dichiara altresì di non aver mai utilizzato in precedenza il suddetto credito di imposta e di adibire l'immobile acquistato a propria abitazione.

Art. 12

Per quanto sopra pattuito le parti, si obbligano reciprocamente a norma di legge ed eleggono domicilio come in comparizione.

La parte venditrice, rinuncia all'ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di iscrizioni d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 13

I comparenti dichiarano di aver ricevuto dal Notaio rogante l'informativa ex art. 13 D.Lgs. 196/2003, in merito alla quale consentono il trattamento dei propri dati personali relativamente agli adempimenti che derivano dal presente contratto.

Art. 14

I comparenti, sotto la propria responsabilità ed ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarandosi consci delle pene stabilite dall'art. 495 e seguenti del Codice Penale, previa ammonizione da me Notaio fatta loro sulle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti o non rispondenti a verità, dichiarano che per il presente contratto **non si sono avvalsi** dell'operato di Agenzie Immobiliari.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto fatto in Civitavecchia, ove sopra, che viene firmato essendo le ore quindici e trenta in fine ed a margine degli altri fogli, dai Comparenti, e da me Notaio, previa lettura da me datane ai medesimi, i quali a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di quattro fogli dattiloscritti a norma di legge e completati a mano da me Notaio e da persona di mia fiducia sulle prime intere quattordici pagine e righi tre della presente.

F.to Rossi Augusto

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico (art.22, comma 1, D.lgs 7 marzo 2005, n. 82-art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n.89)

Certifico io sottoscritto Dott. Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri, Notaio in Roma, con studio in Roma, Via Giuseppe Pisanelli n. 4, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di vigenza fino al giorno 4 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia composta di numero otto facciate e contenuta in supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge.

Ai sensi dell'articolo 22, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, come modificato dall'articolo 15 del d.lgs. 30 dicembre 2010, n. 235, l'esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico, "sostituisce quella dell'originale".

Roma, Via Giuseppe Pisanelli n. 4, il giorno quattro aprile duemilaventicinque.

File firmato digitalmente dal Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri

Sirolli Mendaro Pulieri
Francesco Maria
NOTAIO

Repertorio n. 23374 Raccolta n.5958

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilanove, il giorno quattordici del mese di maggio, in Civitavecchia, nella sede della Banca Nazionale del Lavoro SpA, Largo Cavour n.13

14 maggio 2009

Avanti a me Dott. **Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri**, **Notaio** in Civitavecchia, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, d'accordo tra di loro e con il mio consenso espressamente rinunciato,

Sono presenti i signori:

- [redacted]

coniugi residenti in Santa Marinella (RM) via delle Colonie n.7,

- [redacted], residenti in Santa Marinella (RM) via del Caravaggio n.4.

I comparenti noti tra loro e cogniti come dichiarano, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dichiarano essere i loro Codici Fiscali quelli sopra indicati, e con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

I signori [redacted], ciascuno per i propri diritti ma congiuntamente e solidalmente per l'intero, con ogni obbligo e garanzia di legge, **vendono e trasferiscono** ai signori [redacted], che in comune tra loro, in parti uguali e pro indiviso **accettano ed acquistano**, la piena e perfetta proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in **Comune di Santa Marinella (RM), Via delle Colonie n. 71 e via IV Novembre n. 150** e precisamente:

- Appartamento articolato sui piani interrato, terreno e primo, distinto con la lettera "C", composto di sala hobby al piano interrato, soggiorno-pranzo, cucina e bagno al piano terreno, tre vani ed accessori al piano primo;

Con annessi:

- area cortilizia pertinenziale, della superficie di circa mq. 200 (duecento);
- garage al piano interrato, distinto con il numero 5 (cinque), della superficie catastale di mq. 41 (quarantuno;

A confine:

Registrato a Civitavecchia

il 25/05/2009

N. 2524

Serie 1T

VERSATI € 2.788,00

Trascritto a Civitavecchia il 25/05/2009 al n. 6840 R.G. al n. 4134 R.P. di importo € 90,00

- l'appartamento e area giardinata con appartamento int. B, strada privata, Condominio di via delle Colonie n. 71, salvo se altri;
- il garage con spazio di manovra, cantina n. 7, appartamento sopra descritto, salvo se altri.

Quanto sopra descritto figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella, al **foglio 11 con le particelle:**

- 146 sub. 10 e sub. 14, tra loro graffate, Via IV Novembre n. 71, piani S1-T-1, int. **C**, cat. A/2, classe 2, vani 7, r.c. Euro 976,10(l'appartamento e area giardinata pertinenziale);

- **146 sub. 27**, Via IV Novembre n. 150L, piano S1, int. 5, cat. C/6, classe 4 mq. 41, r.c. Euro 199,04 (il garage).

Le parti contraenti per eventuali omissioni e/o errori materiali nella predetta descrizione degli identificativi catastali dell'immobile si rilasciano reciproca procura per la correzione della stessa, avendo sin d'ora per rato e valido l'operato del procuratore.

Art. 2

Quanto in oggetto viene venduto e rispettivamente acquistato, con tutti i diritti, servitù inerenti attive e passive, se e come esistenti, pertinenze ed accessori, usi, azioni e ragioni, tutto incluso e nulla escluso e con i proporzionali diritti di comproprietà su spazi, enti ed impianti comuni, e con le norme, obblighi, patti e restrizioni derivanti dalla legge e dal regolamento delle parti comuni disciplinante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, depositato in atti del notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma in data 27 luglio 1992 rep. 34967/18880, debitamente registrato a Civitavecchia, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per essere alla stessa pervenuto per acquisto dalla signora Lorenzi Barbara, con atto autenticato nelle firme dal notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 16 novembre 1998 rep. 24427/6787, registrato a Civitavecchia il 21 dicembre 1998 al n. 210 Serie 2V e trascritto a Civitavecchia il 3 dicembre 1998 al n. 5486 di formalità, atto al quale si fa pieno ed espresso riferimento per quanto in esso contenuto o richiamato che si deve intendere come quì integralmente riportato e trascritto.

Art. 3

Il prezzo della presente compravendita è stato d'accordo tra le parti, convenuto ed a me notaio dichiarato in **Euro 360.000.00 (trecentosessantamila/00)**

I comparenti sotto la loro responsabilità ed ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarandosi consci delle pene stabilite dall'art. 495 e seguenti del Codice

Penale, previa ammonizione da me Notaio fatta loro sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti o non rispondenti a verità, dichiarano che detto prezzo viene versato come segue:
- quanto ad Euro 3.000,00 (tremila/00) mediante assegno bancario non trasferibile emesso in data 17 ottobre 2008 sulla [redacted]
- quanto ad Euro 12.000,00 (dodicimila/00) mediante assegno bancario non trasferibile emesso in data 17 ottobre 2008 sul[redacted]
- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) mediante assegno circolare non trasferibile emesso in data 19 gennaio [redacted]
- quanto ad Euro 60.000,00 (sessantamila/00) mediante due assegni circolari non trasferibili emessi in data 20 aprile [redacted] mila/00);
- quanto ad Euro 5.000/00 (cinquemila/00) mediante assegno bancario non trasferibile emesso in data odierna sulla Banca [redacted]
- quanto ai residuali Euro 230.000/00 (duecentotrentamila/00) saranno pagati senza aggiunta di interessi dalla parte acquirente con parte del ricavato di un mutuo che la stessa contrarrà con la [redacted] in data odierna immediatamente successivo alla presente compravendita secondo le modalità di erogazione stabilite dallo stesso Istituto, a favore della parte venditrice al fine del pagamento del residuo prezzo di vendita.

La concessione del mutuo sopra menzionato con la [redacted] ontabili bancari, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo di vendita senza necessità di alcun atto di quietanza.

Essendo stato come sopra regolato l'intero importo del prezzo, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza di saldo.

In deroga alla disciplina di cui all’art. 43 del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 ai sensi di quanto disposto dal’art. 1 comma 497 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, per gli immobili sopra descritti al punto 1), in quanto trattasi di compravendita di immobile ad uso abitativo fra persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, come i compa-

renti medesimi mi dichiarano, la parte acquirente **signori** [redacted], richiedono espressamente che la base imponibile del presente atto da assoggettare a tassazione, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituta dal valore degli immobili sopra descritti e determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del citato D.P.R. n. 131/86, valore che qui si indica in **Euro 136.350,00 (centotrentaseimilatrecentocinquanta/00)** indipendentemente dal corrispettivo convenuto e come sopra dichiarato.

Art. 4

La parte venditrice, ai sensi dell'art. 1 comma 496 della legge 266 del 23 dicembre 2005, dichiara di non esser tenuta al pagamento di alcuna plusvalenza di reddito ai sensi dell'art. 67 del Testo Unico Imposte sui Redditi D.P.R. 22 dicembre 1996 n. 917, e successive modifiche, in quanto gli immobili in oggetto sono pervenuti in data anteriore al quinquennio come meglio specificato al superiore Art. 2.

Art. 5

La parte venditrice, sotto la sua responsabilità ed ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarandosi conscia delle pene stabilite dall'art. 495 e seguenti del Codice Penale, previa ammonizione da me Notaio fattale sulla responsabilità cui possa andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti o non rispondenti a verità, dichiara ai sensi e per gli effetti delle Leggi 28 febbraio 1985 n. 47 e 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche, proroghe ed integrazioni che le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di fabbricato costruito in forza di regolare concessione edilizia n. 46bis del 20 ottobre 1990 e successiva variante prot. 2723 del 24 settembre 1992;
- che successivamente non sono state apportate modifiche in assenza di licenza o concessione edilizia o autorizzazione amministrativa;
- che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori previsti dall'art.41 della Legge 47/85.

Art. 6

La parte venditrice, garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, nonché la libertà da pesi e vincoli, da diritti di terzi, da debiti di tasse, imposte, contributi, da arretrati e liti condominiali, e di utenze varie, da privilegi anche fiscali, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, ivi comprese le trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1), 2), 3) e 4) dell'art. 2643 c.c., volendo in difetto risponderne per la evizione e i danni a norma di legge, fatta eccezione:
- per l'ipoteca iscritta in data 16 maggio 1991 al n. 756 di formalità per Euro 33.569,70, a favore del Banco di Santo Spirito Spa, a garanzia di una quota di mutuo frazionata con

atto annotato in data 27 ottobre 2004 form. 2503, il cui debito è stato interamente pagato e la relativa cancellazione è in corso con le nuove disposizioni in materia;
- per l'ipoteca iscritta in data 7 giugno 2003 al n. 1308 di formalità per Euro 160.000,00 a favore della Unipol Banca Spaa con sede in Bologna, a garanzia di un mutuo di Euro 80.000,00 il cui debito residuo viene estinto con parte del ricavato della presente operazione e la relativa cancellazione verrà effettuata con le nuove disposizioni in materia;

Art. 7

La parte acquirente dichiara di aver visitato e di ben conoscere quanto acquistato.

Art. 8

Gli effetti giuridici della presente compravendita hanno inizio dal giorno 14 maggio 2009 e quindi anche da tale giorno decorreranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente gli utili e gli oneri inerenti a quanto in oggetto.
Il possesso materiale dell'immobile in oggetto, libero da persone e cose verrà dato alla parte acquirente entro e non oltre il 18 maggio 2009.
Qualora alla data suddetta i venditori non fossero in grado di consegnare l'appartamento in oggetto alla parte acquirente, per patto espresso dovranno corrispondere una mensilità di affitto pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) a titolo di penale.

Art. 9

Le parti dichiarano che tra di loro non sussistono i presupposti di presunzione di liberalità ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Art. 10

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, i comparenti, rispettivamente dichiarano:
- i signori [redacted] essere coniugi in regime di comunione legale di beni;
- il signor [redacted] di essere libero da vincoli matrimoniali;
- la signora [redacted], di essere libera da vincoli matrimoniali.

Art. 11

Le spese del presente atto e dipendenti tutte sono a carico della parte acquirente che espressamente le assume.
I signori [redacted], richiedono le agevolazioni fiscali portate dalla Legge 28 dicembre 1995 n. 549 art. 3, comma 131, punto 1.

A tal fine i medesimi, **dichiarano**, previa ammonizione da me Notaio fatta loro sulle conseguenze penali e fiscali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, o non rispondenti a verità, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2, e 47

del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consci delle pene previste dall'art. 495 e seguenti del Codice Penale;
- di essere residenti nel Comune di Santa Marinella ove è ubicato l'immobile acquistato;
- di non essere titolari esclusivi, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato quanto oggetto del presente atto;
- di non essere titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dai medesimi con le agevolazioni di cui all'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995 n. 549 sopra richieste ovvero di cui all'art. 1° della legge 22 aprile 1982 n. 168, all'art. 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118, all'art. 3 comma 2 della Legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3 dei Decreti Legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237, e 20 maggio 1992 n. 293, all'art. 2 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 luglio 1992 n. 348, all'art. 1°, commmi 2 e 3 del Decreto Legge 24 settembre 1992 n. 388, all'art. 1° commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 novembre 1992 n. 455, all'art. 1° comma 2 del Decreto Legge 23 gennaio 1993 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75, e all'art. 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993 n. 155, convertito, con modificazioni dalla Legge 19 luglio 1993 n. 243.

Le parti inoltre per gli stessi fini, concordemente, dichiarano:
a) che il fabbricato oggetto del presente atto è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri fissati dal D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969 e successive disposizioni;
b) che trattasi di vendita intervenuta tra persone fisiche che non agiscono in esercizio di imprese, arte o professione.

La parte acquirente dichiara infine di essere edotta delle disposizioni di cui all'articolo 16 lettera b ultimo comma della legge 19 luglio 1993 n. 243 e di cui della legge n. 549 del 28 dicembre 1995 che prevedono la decadenza dalle agevolazioni in caso di cessione a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i benefici e di cui al presente atto, prima del decorso del termine di cinque anni dal suo acquisto ed escludono detta decadenza solo se entro un anno dalla alienazione del medesimo immobile si procede all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
Il signor [redacted] chiede, altresì, di poter usufruire del Credito d'imposta di cui alla Legge 23 dicembre 1998 n. 448 art. 7, sino alla concorrenza di **Euro 1.869,00 (milleottocentosessantanove/00)** pari all'importo dell'imposta di re-

gistro, dalla stessa pagata nella misura di cui sopra, per l'acquisto di altro appartamento adibito a prima casa effettuato in ragione di un/mezzo con atto a rogito notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 11 gennaio 2001 rep. 31364/11488 registrato a Civitavecchia il 21 gennaio 2001 al n. 169 ed in ragione di un/mezzo con atto a rogito stesso notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 20 maggio 2002 rep. n. 34834/14136, registrato all'Ufficio delle Entrate di Civitavecchia in data 28 maggio 2002, successivamente rivenduto con atto a rogito notaio Schippa Adriana di Roma in data 17 marzo 2009 151195/11525, registrato a Roma 2 il 19 marzo 2009 al n. 9377 serie 1T dichiara altresì di non aver mai utilizzato in precedenza il suddetto credito di imposta e di adibire l'immobile acquistato a propria abitazione.

Art. 12

Per quanto sopra pattuito le parti, si obbligano reciprocamente a norma di legge ed eleggono domicilio come in comparizione.

La parte venditrice, rinuncia all'ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'obbligo di iscrizioni d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 13

I comparenti dichiarano di aver ricevuto dal Notaio rogante l'informativa ex art. 13 D.Lgs. 196/2003, in merito alla quale consentono il trattamento dei propri dati personali relativamente agli adempimenti che derivano dal presente contratto.

Art. 14

I comparenti, sotto la propria responsabilità ed ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarandosi consci delle pene stabilite dall'art. 495 e seguenti del Codice Penale, previa ammonizione da me Notaio fatta loro sulle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti o non rispondenti a verità, dichiarano che per il presente contratto **non si sono avvalsi** dell'operato di Agenzie Immobiliari.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto fatto in Civitavecchia, ove sopra, che viene firmato essendo le ore quindici e trenta in fine ed a margine degli altri fogli, dai Comparenti, e da me Notaio, previa lettura da me datane ai medesimi, i quali a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di quattro fogli dattiloscritti a norma di legge e completati a mano da me Notaio e da persona di mia fiducia sulle prime intere quattordici pagine e righi tre della presente.

F.to Rossi Augusto

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico (art.22, comma 1, D.lgs 7 marzo 2005, n. 82-art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n.89)

Certifico io sottoscritto Dott. Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri, Notaio in Roma, con studio in Roma, Via Giuseppe Pisanelli n. 4, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di vigenza fino al giorno 4 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia composta di numero otto facciate e contenuta in supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge.

Ai sensi dell'articolo 22, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, come modificato dall'articolo 15 del d.lgs. 30 dicembre 2010, n. 235, l'esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico, "sostituisce quella dell'originale".

Roma, Via Giuseppe Pisanelli n. 4, il giorno quattro aprile duemilaventicinque.

File firmato digitalmente dal Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri

COSTRUZIONE DEMOLIZIONE

N

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 300

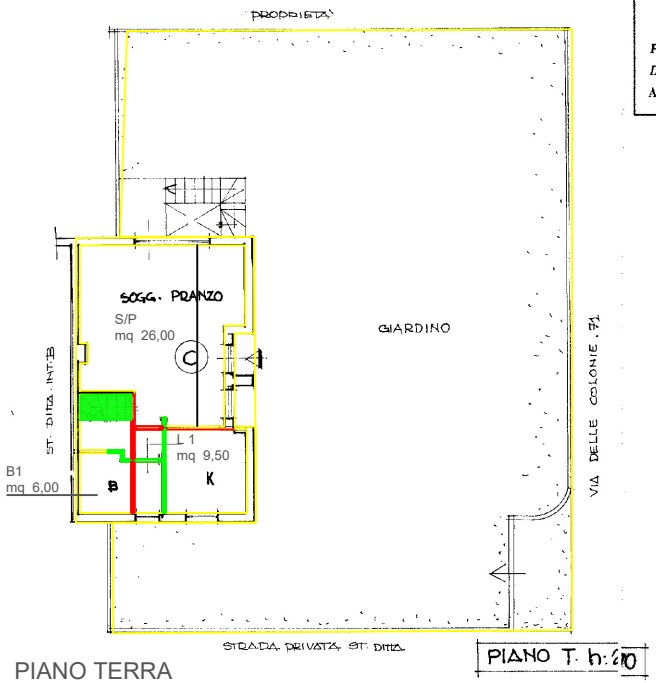
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTA MARINELLA *Via* DELLE COLONIE 71

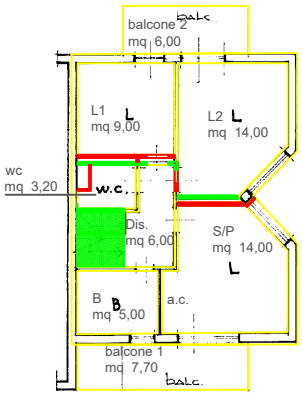
Ditta SOC. DILO 82 S.R.L. SEDE IN ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA.



PIANO TERRA

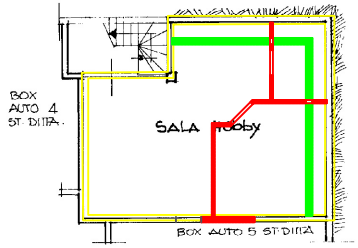
PIANO T. h: 270



PIANO PRIMO

VILL. C.

PIANO 1° h: 270



PIANO SEMINTERRATO

PIANO S.1° h: 250

ORIENTAMENTO N

SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FOGLIO 11
PARTICELLA 146 SUB 14
" 10

Compilato dal GEOM. MARCO ANGELETTI
GEOMETRI
RM. 5630

0,00 1,00 5,00 m

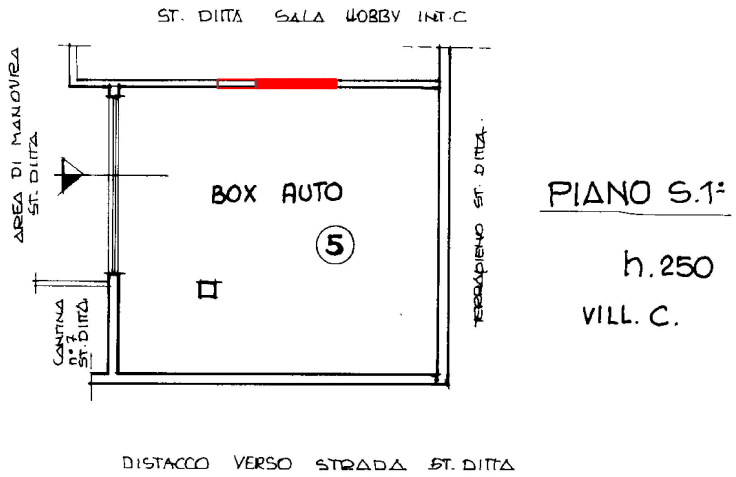
RESTITUZIONE GRAFICA DI RILIEVO - Santa Marinella, Via delle Colonie n. 71

AUTORIMESSA

ALLEGATO I.2

COSTRUZIONE

N



PIANO SEMINTERRATO

0,00 1,00 5,00 m

ARCHITETTO ELENA BOAGA
email: elena.boaga@gmail.com - pec: e.boaga@pec.archrm.it

COMUNE DI SANTA MARINELLA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)
Via Cicerone, 25 – C.A.P. 00058 - tel. 0766.52811

SETTORE IV
"Urbanistica e Attività produttive"
PEC: protocollosantamarinella@postecert.it

SPAZIO PER LE IMPOSTE DI BOLLO
APPOSIZIONE A CURA DEL TITOLARE DELL'ATTO

MARCA DA BOLLO PER IL CERTIFICATO
ID: 01250131466085 | 11/07/2025 | €16,00

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista la richiesta presentata dall'Arch. Boaga Elena, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia (R.G.E. n. 214/2024), in data 11/06/2024, protocollo SUAP REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0081534 e successiva integrazione protocollo SUAP REP_PROV_RM/RM-SUPRO 0099542 dell'11/07/2025;
- Visti gli atti relativi al P.R.G. approvato in data 11/02/1975 con deliberazione della Giunta regionale n. 305;
- Vista la variante normativa al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 276 del 07/05/2019, pubblicata il 21/05/2019 sul BURL n. 41, supplemento n. 2;
- Vista l'analisi territoriale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28/07/2005, redatta dall'Arch. Paola Rossi, in qualità di perito demaniale incaricato dall'Amministrazione comunale per la redazione di una carta di uso civico;
- Vista la Legge n. 1766 del 16/06/1927;
- Vista la Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale n. 59 del 19/12/1995 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

CERTIFICA

Che gli immobili siti in Santa Marinella, distinti in Catasto al **foglio 11**, **particella 146, sub. 10, 14** e **27**, ricadono in area destinata dal succitato strumento urbanistico a zona **"*C – COMPLETAMENTO, sottozona C5*"**, con le seguenti disposizioni:

- l'indice di edificabilità territoriale non deve superare l'1,60 mc/mq mentre quello fondiario i 2,50 mc/mq.;
- l'area del lotto non deve essere inferiore a mq. 800;
- la superficie copribile non deve superare 1/5 dell'area del lotto e comunque non superare i mq. 400;
- l'altezza massima non deve superare i mt. 13,50;
- i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere pari almeno a mt. 7,00 salvo quanto ammesso dagli artt. 8 e 12;
- i distacchi dai confini devono essere pari almeno a mt. 6,50 salvo quanto ammesso dagli artt. 8 e 12;
- il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 4.500 mc.;
- raggiungendosi l'altezza massima, l'ultimo piano è attico. È esclusa la possibilità di realizzare coperture a tetto. Rapporto di copertura: 1/2 rispetto alla superficie media dei piani sottostanti determinanti volume;
- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali cantinati, con l'obbligo dell'impianto di almeno 1 albero di alto fusto, di altezza minima di 4,0 mt., ogni 65 mq. di area edificabile. Le alberature da impiantare debbono essere poste al centro di un'area circolare inedificata da cielo a terra costituita da terreno naturale a tutta profondità, di almeno 3,00 mt. di diametro; dai confini privati e dalle strade debbono essere osservate ai fini della piantumazione le distanze previste dal codice civile e dalle vigenti norme.

Le nuove costruzioni e le trasformazioni degli edifici ricadenti in tali zone debbono corrispondere alle seguenti specifiche prescrizioni, oltre a quelle di carattere generale contenute nelle presenti norme, ed ove non in contrasto con esse, nel Regolamento Edilizio vigente.
L'attuazione di tali zone è prevista mediante singoli interventi edilizi. Tuttavia, in caso di realizzazioni unitarie su aree inedificate o da ristrutturare — integralmente superiori ai 20.000 mq. per le sottozone C3, C4, C5 e 30.000 mq. per le sottozone C1 e C2 — si prescrive la formazione di un piano di lottizzazione da convenzionarsi con il Comune, nei modi previsti dall'art. 8 della legge 6-8-1967 n. 765, alla cui approvazione e subordinate il rilascio di singoli permessi a costruire.

Firmato Da: GENTILI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f5dbe1ac1527e4e01cdcb10edd9a30b

Nel caso di singoli interventi edilizi, oltre alle aree di parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765/1967, dovranno essere riservate in ogni lotto e vincolate al pubblico uso, aree di parcheggio in ragione di mq. 0,5 ogni 10 mc.
Una volumetria massima pari al 20% di quella ammessa potrà essere destinata a negozi ed uffici.
I parametri di piantumazione previsti dal presente articolo sono inderogabili.
Il Regolamento del verde vigente integra le presenti norme, ove non in contrasto.

Nel caso di lotti inferiori al minimo si applica l'art. 15 della variante alle N.T.A. di P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 276 del 07/05/2019, citata in premessa.

Si certifica, inoltre, che la **particella 146, sub. 10, 14** e **27, del foglio 11**, non è gravata da Usi Civici, ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927 ed ai sensi delle Leggi Regionali n. 1 del 03/01/1986 e n. 59 del 19/12/1995.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Santa Marinella, 11/07/2025

RA

Il Responsabile del Settore IV
Arch. Claudio Gentili

Firmato Da: GENTILI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f5dbe1ac1527e4e01cdcb10edd9a30b