
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Zita Maria Cecilia, nell'Esecuzione Immobiliare **779/2016** del R.G.E.

promossa da:

DOBANK S.p.A.

Codice fiscale: 00390840239

Partita IVA: 02659940239

Piazzetta Monte n.1

Verona

Contro:

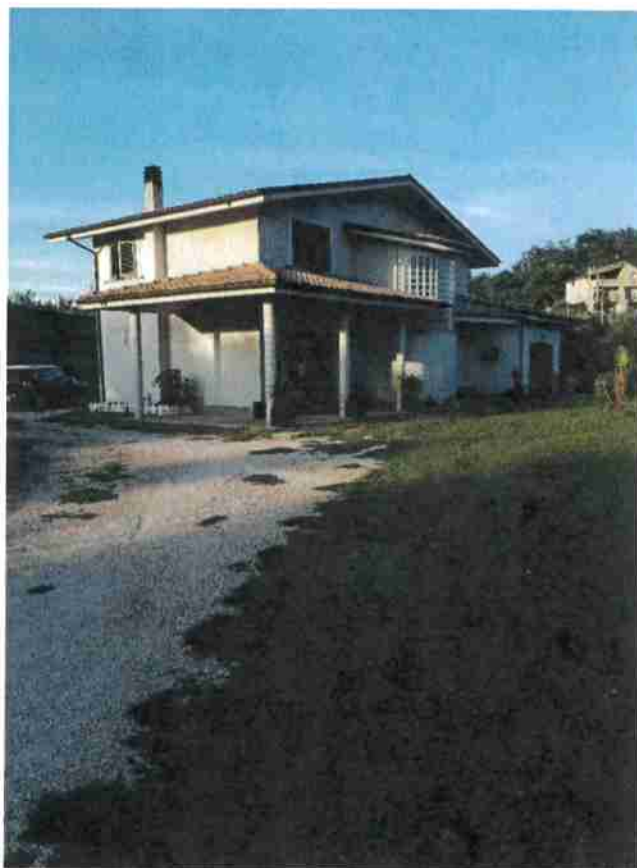
PIBIESI VANESSA

Codice fiscale: PBS V5573M 70L 719H

Via Nazionale n. 157

00031 - ARTENA (RM)

Nata a Velletri il 30/08/1973



architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39.17.82.26.91.80 - cell.339.22.88.544 e-mail:mariaceciliazita@inwind.it - pec:mc.zita@pec.archrm.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	14

INCARICO

All'udienza del 24/01/2017, la sottoscritta arch. Zita Maria Cecilia, con studio in Via del Pantano Carinse 1 - 00049 - Velletri (RM), email: mariaceciliazita@inwind.it, PEC: mc.zita@pec.archrm.it, Tel. 339 22 88 544, Fax 17 82 269 180, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito¹.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino e terreno ubicati ad Artena (RM) - Via Nazionale n. 157.
- (Coord. Geografiche: 41°44'22.0"N 12°52'12.3"E)

DESCRIZIONE²

L'immobile in oggetto si trova ad Est del centro abitato di Artena, in località Colubro, accessibile da una traversa di Via Nazionale non asfaltata. Trattasi di un fondo di terreno di 2.034 mq (come rilevato catastalmente) di forma quadrangolare con giacitura pressoché pianeggiante, sul quale insiste un villino a destinazione residenziale a due piani fuori terra, più la cantina costituita da un manufatto ad unico piano con copertura a tetto, realizzato in aderenza e collegata alla parte abitativa, da una porta. La proprietà è totalmente recintata, mediante basamento, con sovrastanti paletti in c.a. e ferro collegati da rete metallica. Il villino a pianta rettangolare con il corpo scala sporgente dal profilo di forma circolare, sviluppa una superficie lorda di mq 137,74 al piano terra e mq 96,44 al piano primo, più un portico di 23,06 mq e un balcone di 9,82 mq. La cantina, allo stato grezzo, ha una superficie lorda di 58,50 mq. Al piano terra si trovano un ampio salone, cucina abitabile, bagno, ripostiglio/lavanderia, disimpegno, portico; al piano primo, collegato dalla scala interna, tre stanze da letto di cui una con cabina armadio e balcone, ed un bagno.

Il villino è stato realizzato abusivamente successivamente, sono state inoltrate istanze di condono ai sensi della L. 24/11/2003 n.326, prive della necessaria documentazione ai fini dell'istruttoria da parte del Comune ad oggi non perfezionate.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567³

Per il controllo e verifica della documentazione ipotecaria e catastale, prodotta dal creditore precedente, è stato delegato il Notaio Maria Cristina Spicci, che ha redatto la propria relazione alla quale si rimanda per i dettagli. Da quanto dichiarato dal delegato, la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. sostituito dall'art.1 Legge n. 302/98 è completa, è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle

¹ Vedi allegato A

² Vedi allegato D

³ Vedi allegato F

visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento⁴.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **PIBIESI VANESSA (Proprietà 1/1)**
Codice fiscale: PBS VSS 73M 70L 719H
CONTRADA COLUBRO N. 180
00031 - ARTENA (RM)
Nata a Velletri il 30/08/1973

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di **piena proprietà**.

La sig. PIBIESI VANESSA è sposata in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I beni confinano a Nord con particella 76 ad Est con particelle 258,149,659, a Sud con particella 694, ad Ovest con particella 517.

CONSISTENZA

Per il calcolo della superficie commerciale, si è fatto riferimento al Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che, per questa tipologia immobiliare e per la sua specifica utilizzazione, adottando il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98, indica debba essere calcolata sommando:

A - superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm e nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare fino alla mezzera per uno spessore massimo di 25 cm.

+

B - superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento quali balconi e terrazzi e portici, che secondo i criteri indicati nel D.P.R 138/98, allegato C, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali) deve essere computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

+

C - superficie ponderata delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50% se comunicanti, 25% della superficie, qualora non comunicanti.

+

⁴ Vedi allegato F1

D - superficie ponderata dei parchi, giardini e simili, computata al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente, come meglio illustrato al capitolo relativo la regolarità edilizia e, come dichiarato dal Comune di Ardena, solo il piano terra, può essere sanato⁵, quindi verrà presa in considerazione, ai fini della stima, la superficie relativa al solo piano sanabile; per ciò che riguarda il terreno considerato che di fatto costituisce corte del fabbricato, verrà stimato considerandolo tale.

Dunque la superficie commerciale di detto bene è:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,11 mq	137,74 mq	1,00	137,74 mq	2,80 m	terra
Portico	22,27 mq	23,06 mq	0,30	6,92 mq	3,00 m	terra
Terreno 2.034mq	0,00 mq	804,00 mq	0,10	80,40 mq	0,00 m	
	0,00 mq	1230,00 mq	0,02	24,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				249,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				249,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI⁶

TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da IMPIANTO MECCANOGRAFICO 01/09/1978 al 03/11/1981	FALONE CESARE DI VINCENTO	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 50 Reddito dominicale Lire 51.775 Reddito agrario Lire 54.500
	FALONE ROSALBA	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 50 Reddito dominicale Lire 51.775 Reddito agrario Lire 54.500

⁵ Vedi allegato E

⁶ Vedi allegati C

Dal 09/05/1986 al 28/11/1988	TALONE CESARE DI VINCENTO	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 50 Reddito dominicale Lire 51.775 Reddito agrario Lire 54.500
Dal 28/11/1988 al 18/12/2003	TALONE FAUSTA e TALONE MARIA	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 256 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 80 Reddito dominicale 5,79 Reddito agrario € 6,09 FRAZIONAMENTO
Dal 18/12/2003 al 06/06/2008	FRANCUCCI GIANLUCA	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 256 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 22 70 Reddito dominicale 5,79 Reddito agrario € 6,09
Dal 06/06/2008 al 16/09/2008	FRANCUCCI GIANLUCA	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 609 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 20 34 Reddito dominicale € 9,98 Reddito agrario € 10,50 TIPO MAPPALE
Dal 16/09/2008 al 12/10/2008	PIBESI VANESSA	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 609 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 20 34 Reddito dominicale 9,98 Reddito agrario € 10,50

FABBRICATO:

Dal 06/06/2008 al 16/07/2008	FRANCUCCI GIANLUCA	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 610 Categoria F3 Piano T-1 COSTITUZIONE
Dal 16/07/2008 al 16/09/2008	FRANCUCCI GIANLUCA	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 610 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 859,90 Piano T-1 ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO
Dal 16/09/2008 al 09/11/2015	PIBESI VANESSA	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 610 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 859,90 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/10/2018	PIBESI VANESSA	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 610 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 221/213 Rendita € 859,90

architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)

		Piano T-1 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI⁷

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Clas	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
	19	610			A7	2	9	221/213	859,9	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	609				Seminativo arborato	2	20 34	9,98	10,5		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, redatta in data 16/07/2008
Sull'atto di pignoramento la descrizione dell'immobile corrisponde a quanto risulta catastalmente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, esternamente deve essere rifinito, all'interno la scala che collega i due piani deve essere rivestita, in alcune zone il parquet è sollevato; al piano primo mancano le porte delle stanze; la cantina è allo stato grezzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI⁸

Come rilevato dalla Certificazione rilasciata dal Comune di Artena, il terreno sul quale insiste il fabbricato distinto al Catasto Terreni al Foglio 19⁷ particella 609 è gravato da Uso Civico di pascolo ai sensi della L. 1766/27.

Per l'affrancazione di detti usi civici, occorre presentare istanza alla Regione Lazio, che a seguito di perizia redatta dal Perito Demaniale stabilirà il canone annuo e il capitale di affrancazione. Come da indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico di Artena, con buona approssimazione i costi necessari all'affrancazione dei

⁷ Vedi allegato C

⁸ Vedi allegato E

suddetti usi civici sul terreno in esame comprensivi di capitale di affrancazione diritti di istruttoria ed altre spese accessorie, ammontano a circa € 3.500,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA: da quanto è stato possibile dedurre dal rilievo effettuato, la struttura portante del villino e della cantina è composta da reticoli spaziali chiusi in cemento armato e da solai gettati in opera in laterocemento, il tetto di copertura del villino è a due falde, quello della cantina a padiglione. Le murature di tamponamento sono del tipo a cassetta in mattoni forati.

ESPOSIZIONE: ubicato in posizione pressochè centrale sul lotto, il villino è disposto lungo l'asse Nord-est Sud-Ovest.

IMPIANTI: l'immobile è dotato di **impianto termico** con piastre in alluminio, e scalda salviette nei bagni, alimentato da termo cammino posizionato nel soggiorno e caldaia a gpl posizionata in un vano all'esterno, mai messa in funzione come dichiarato dall'esecutata, manca il bombolone per lo stoccaggio del gpl e i relativi collegamenti, per cucinare viene utilizzato gas in bombole; **impianto elettrico** del tipo sfilabile, **impianto idro-sanitario**, con adduzione acqua da acquedotto comunale e scarico in fogna, **impianto tv**, e predisposizione impianti citofonico e allarme.

FINITURE⁹: esternamente l'edificio è intonacato ma non tinteggiato, il portoncino d'ingresso è blindato, gli infissi con doppio vetro sono in legno e alluminio, schermati da persiane in alluminio, con grate di sicurezza di colore grigio; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate con la tecnica dello spatolato, il bagno e la cucina del piano terra hanno pareti rivestite in gres ceramico, il bagno del piano primo ha rivestimento in mosaico, i pavimenti sono parte in parquet di rovere a listelli di 6x30cm e parte in gres ceramico di grande formato 60x60 cm grigio scuro, le porte del piano terra sono del tipo in legno tamburato colore wengè con listelli in alluminio, quella di fronte all'ingresso che immette nel disimpegno ove affacciano le porte del bagno del ripostiglio e della cantina, è in vetro del tipo scorrevole; al piano primo mancano le porte.

ALTEZZE UTILI: l'altezza utile del piano terra è di 2,80m; quella del piano primo essendo sottotetto varia da un minimo di 2,30m ad un massimo di 3,70m; nella cantina h.min= 3,20m h.max =4,35m.

TERRENO: completamente recintato con cancello in ferro non automatizzato, ha forma quadrangolare, è pianeggiante, non è curato ed è privo di particolare pregio. Di pertinenza di fatto, del fabbricato è accatastato al Terreni e da quanto risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica¹⁰ rilasciato dal Comune, la destinazione urbanistica è agricola.

DATI DIMENSIONALI: di seguito la tabella riportante le superfici e altezze di ogni ambiente:

⁹ Vedi allegato D

¹⁰ Vedi allegato E

	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	h.
PIANO TERRA	soggiorno	mq 67,92		m 2,80
	cucina	mq 24,00		
	bagno	mq 12,28		
	disimpegno	mq 4,85		
	rip.	mq 5,06		
	TOT.	mq 114,11	mq 137,74	
PIANO PRIMO	cantina	mq 51,53	mq 58,50	m 3,20/4,35
	portico	mq 22,27	23,06	
	camera 1	mq 13,42		m 2,30/3,70
	camera 2	mq 13,73		
	camera 3	mq 19,55		
	bagno	mq 9,60		
	cab.arm.	mq 8,70		
	disimpegno	mq 7,85		
	scala	mq 6,12		
	TOT.	mq 78,97	mq 96,44	
	balcone	mq 9,04	mq 9,82	

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice, signora Pibiesi Vanessa nata a Velletri il 30/08/1973, C.F. PBS VSS 73m 70L 719H che vi risiede con il marito.

PROVENIENZE VENTENNALI¹¹

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1986 al 18/12/2003	TALONE MARIA nata ad Artena il 06/02/1939, TIN MRA 39B16A479E proprietaria di 1/2 e TALONE FAUSTA nata ad Artena il 15/02/1949, TIN EST 49B55 A119V proprietaria di 1/2.	DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRETORE DI VELLETRI	09/05/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. VELLETRI	11/02/1987	704	431
Dal 18/12/2003 al 16/09/2008	FRANCUCCI GIANLUCA nato a Velletri il 09/05/1975, ERN GLC 75R09 L719I piena proprietà quota 100/100.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDO GILARDONI	18/12/2003	23274	7652
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. VELLETRI	12/01/2004	90	72
Dal 16/09/2008 al 22/09/2016	PIBIESI VANESSA nata a Velletri il 30/08/1973, PBS VSS 73M70 L719H piena proprietà 100/100.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONINO PRIVITERA	16/09/2008	43134	26488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II.VELLETRI	22/09/2008	5103	3352
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

¹¹ Vedi allegato F

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento come dichiarato dal Notaio Maria Cristina Spicci che ha provveduto a redigere la relazione di controllo:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.**
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla lettura del Certificato notarile in atti si evince quanto segue¹²:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a VELLETRI il 22/09/2008
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 1156
Importo: € 150.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro **FILIESI VANESSA**
Capitale: € 100.000,00
Rogante: NOTAIO ANTONINO PRIVITERA
Data: 16/09/2008
N° repertorio: 43135
N° raccolta: 26489

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VELLETRI il 21/10/2016
Reg. gen. 4930 - Reg. part. 3570
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro **FILIESI VANESSA**

¹² Vedi allegato F

NORMATIVA URBANISTICA

Come dedotto dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Artena¹³, n. 182/2018, il terreno sul quale insiste il fabbricato, distinto al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 619, ricade secondo il P.R.G. vigente, adottato il 20/10/1984, con delibera del C.C. n.94 e approvato con delibera di Giunta Regionale n. 10520 del 12/12/1995, ricade in Zona 'E3' – "agro ricadente al di fuori delle influenze immediate dei centri abitati" - ora sottoposti alla L.R. 38/99 modificata dalla L.R. n. 8 del 2003.

L'edificazione dunque, nelle zone agricole, è regolata dagli articoli 54 e 55 della L.R. 38/99 e s.m.i. che prescrivono:

"... Art. 54 - Trasformazioni urbanistiche in zona agricola:

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998, n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;

b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;

c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Art. 55 - Edificazione in zona agricola

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56.

2. Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

3. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

4. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

5. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma

3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui,

¹³ Vedi allegato E

anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

6. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.

7. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

8. Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

9. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57...."

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ardena, si è accertato che i manufatti insistenti sul lotto, sono stati realizzati in assenza di titolo, successivamente in data 10/12/2004 ai nn. 22457 e 22459 di protocollo, sono state presentate due domande di sanatoria ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, dal precedente proprietario¹⁴.

Nella domanda prot. n. 22457, viene chiesta la sanatoria per opere abusive rientranti nella tipologia 1 ossia *"realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"* la cui consistenza viene indicata in 100 mq di superficie utile residenziale, più 24 mq di superficie non residenziale; con la domanda prot. n. 22459 viene chiesta la sanatoria di opere abusive ricadenti in tipologia 6 e quindi *"opere di manutenzione straordinaria, come definite allora dall'articolo 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, realizzate in assenza e difformità del titolo abilitativo edilizio non valutabili in termini di superfici e di volume"* riguardanti un volume tecnico.

Le suddette domande, incomplete e carenti della documentazione minima richiesta per legge, sono attualmente sospese, e in una condizione tecnica-amministrativa non procedibile, come dichiarato in data 29 aprile 2010 dal dipartimento tecnico ambientale del Comune di Ardena al precedente proprietario.

¹⁴ Vedi allegato E

In data 30/01/2017 l'Ufficio Tecnico ha nuovamente chiesto la documentazione integrativa, ma questa non è mai stata prodotta.

Al fine di capire se quanto rilevato potesse essere sanato, vista la poca chiarezza delle domande, la sottoscritta ha fatto istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Artena, il quale sulla base dei rilievi dello stato di fatto eseguiti dalla sottoscritta, di fatto coincidenti con la planimetria catastale del bene risalente al 2008, ha attestato quanto di seguito riportata in stralcio:

"...la superficie totale del fabbricato realizzato in assenza di specifiche autorizzazioni come da scheda tecnica inviata dal C.T.U. Arch Maria Cecilia Zita risulta maggiore da quanto dichiarato sulle domande di condono e più precisamente mq 114.06 di s.u. e mq 73.80 di snr per un totale di sc pari a mq 158.34 al piano terra e di mq 80.41 di s.u. e mq 9.04 di snr per un totale di sc pari a mq 85.83 contro i mq 100.00 di s.u. e mq 24.00 di snr riportati sull'istanza prot. 22457/04, mentre sull'istanza prot. 22459/04 non sono state dichiarate superfici per il locale tecnico.

Le volumetrie oggetto di condono, come si evince dalla documentazione tecnica inviata presso codesto ufficio da parte del C.T.U., superano i limiti imposti dalla L.326/03 (mc 450 per singola domanda) e quindi, alla luce dello stato dei luoghi, le istanze di condono non risultano correttamente presentate. La domanda prot. 22459/04 riguarda la realizzazione di un volume tecnico senza dichiarare superfici e volumi con un pagamento forfettario di € 516.00 in Tipologia 6 in assenza di individuazione catastale certa, al sottoscritto risulta impossibile distinguerla e collegarla ad una porzione dell'edificio anche perché sul rilievo non è presente alcun locale tecnico. Alla luce di quanto descritto, il sottoscritto, ritiene che sia congrua la domanda prot. 22457/04 che riguarda solo il piano terra abitativo con l'esclusione della cantina..."

Dunque si ritiene sanabile il solo piano terra a destinazione abitativa mentre la cantina e il piano primo, conformemente a quanto indicato dall'Art. 34 del D.P.R. 380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" dovranno essere rimossi e demoliti, in quanto, oltretutto, non è possibile ricorrere all'applicazione del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, essendo le ragioni di credito, posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (Legge 24 novembre 2003, n. 326 - G.U. n. 274 del 25 novembre 2003), fatte comunque salve, le superiori determinazioni Comunali.

Qualora sulla base di un motivato accertamento dell'Ufficio tecnico comunale, si avrà la possibilità di sostituire, a giudizio dell'organo competente, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, con una sanzione pecuniaria, ci si potrà avvalere del combinato disposto degli artt. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e 18 della L.R. 15/2018.

Tutti gli oneri e spese per la regolarizzazione delle suddette difformità, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, l'esecutata ha dichiarato di non avere il libretto d'impianto e i relativi attestati di manutenzione dell'impianto termico, quindi la sottoscritta CTU non ha redatto l'APE.

architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39.17.82.26.91.80 - cell 339 22.88.544 - e-mail mariaceciliazita@inwind.it – pec.mc.zita@pec.archrm.it

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, è costituito da un lotto di terreno di 2.034mq, sul quale insiste il villino che, come ampiamente su esposto, risulta essere stato realizzato abusivamente, solo parzialmente può essere sanato, quindi si procederà alla stima del valore della sola parte sanabile e dalla stima verranno decurtati i costi necessari alla demolizione delle parti abusive non sanabili, del perfezionamento dell'istanza di sanatoria al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, oltre che i costi per l'affrancazione degli usi civici gravanti sul terreno.

La scelta del criterio di stima, visto lo scopo che essa si prefigge e le caratteristiche del bene da stimare, è il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

(riferimenti bibliografici: Mario Polelli "Nuovo trattato di Estimo" Maggioli Editore; Raffaele Gigante "Il manuale del consulente tecnico" Il Sole 24 ore; Marco Simonotti "Metodi di stima immobiliare" Dario Flaccovio editore).

Considerato che, definito il criterio, la formulazione del giudizio di stima, può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, la C.T.U. ha ritenuto opportuno seguire, per la determinazione del valore dei beni in esame, il procedimento di stima per confronto diretto.

Tale processo estimativo, di tipo sintetico, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo, e consta sostanzialmente di tre momenti operativi:

- 1-Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- 2-formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- 3-Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino.

La serie di prezzi e di valori rilevati dall'analisi, parametrata alla consistenza dei beni, fornisce una serie di valori unitari riferiti alla "superficie commerciale" definita in metri quadrati quindi il valore dell'immobile sarà

architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39.17.82.26.91.80 - cell.339.22.88.544 e-mail:mariaceciliazita@inwind.it - pec:mc.zita@pec.archrm.it

dato da: $V = SL \times V/mq$

dove:

V = valutazione immobile

SL = superficie lorda in mq

V/mq = valore a metro quadro

Per il calcolo della superficie commerciale, come meglio specificato al capitolo relativo alla consistenza, si è fatto riferimento al manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato quindi determinato confrontando il bene, con immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima, tenendo presente che si hanno valori più alti, o più bassi di quelli medi della zona, in funzione di caratteristiche estrinseche (localizzazione, qualità del tessuto urbano, facendo riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato e quindi dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, servizi di quartiere e servizi commerciali, posizione, esposizione, ventilazione, soleggiamento, ecc...) ed intrinseche (quali aspetto, stato manutentivo, vetustà, dimensione, tipologia, materiali impiegati per la costruzione, finiture, ecc...). Dette caratteristiche, riferite al solo piano terra unica porzione sanabile, analizzate nel dettaglio sono state di seguito elencate:

- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

La città di Artena, ove si trova l'immobile, è situata nell'alta valle del fiume Sacco, arroccato sulle prime propaggini dei monti Lepini a 420 metri s.l.m., lo svincolo autostradale di Valmontone che immette sull'autostrada A1 dista solo 6 km, e permette di raggiungere il capoluogo con non troppe difficoltà in poco meno di un'ora. La zona ove si trova l'immobile a vocazione agricola, si trova ad est del centro abitato in contrada Colubro, lontana dal centro abitato e dai servizi principali quali uffici postali e comunali, chiesa, banche, attività commerciali, ecc... è servita dal servizio di trasporto pubblico COTRAL e dalle circolari comunali.

L'accesso all'immobile avviene da una traversa di Via Nazionale non asfaltata, il cancello d'ingresso alla proprietà in ferro non è automatizzato.

- POSIZIONE IMMOBILE: il fabbricato disposto lungo l'asse nordest-sudovest con ingresso a nord, ha aperture su tutti e quattro i lati per cui gli ambienti interni risultano ben illuminati ed arieggiati.

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: da quanto è stato possibile dedurre dal rilievo effettuato, la struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio. Gli impianti tutti privi di certificazione e realizzati presumibilmente dopo il 2003 (anno di costruzione dichiarata) sono apparentemente funzionanti e constano di impianto elettrico; termico alimentato da termo cammino a legna, con piastre in alluminio e scaldavivande nei bagni; idrico-sanitario, con scarico in fogna e adduzione acqua da acquedotto comunale; tv e predisposizione impianto citofonico e allarme.

- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE FINITURE: da un punto di vista distributivo l'immobile è funzionale, gli ambienti sono luminosi e ben arieggiati, di ottimo livello le finiture interne con pareti tinteggiate con la tecnica dello spatolato, parquet con listelli in rovere, ceramica nei bagni e nella cucina, infissi con doppio vetro in legno e alluminio schermati da persiane in alluminio, e grate di sicurezza, le porte del tipo

architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39.17.82.26.91.80 - cell.339.22.88.544 e-mail:mariaceciliazita@inwind.it - pec:mc.zita@pec.archim.it

tamburato, sono in legno colore wengè e listelli di alluminio, la porta che divide l'ingresso dal disimpegno, è di vetro del tipo scorrevole, il portone d'ingresso in legno e laterali in vetro;

- CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: non si ravvisano possibilità di utilizzo diverse da quella residenziale, non esistono suscettività di trasformazione, adattamenti e modifiche più redditizie di quella attuale.

- CARATTERISTICHE MANUTENTIVE-CONSERVATIVE: generalmente sufficiente lo stato conservativo e manutentivo, si evidenzia che il parquet in alcune zone, si è staccato dal supporto.

In base dunque alle considerazioni e caratteristiche dell'immobile innanzi descritte, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato le menzionate indagini di mercato, valutato lo stato di conservazione e manutenzione, la zona distante dal centro abitato, la consistenza, tenuto anche conto, dell'attuale congiuntura economica (*nel primo trimestre del 2018 si conferma il rialzo degli scambi di abitazioni. Tra gennaio e marzo di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, 127.277 compravendite facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 4,3%, seppure inferiore al +6,3% registrato lo scorso trimestre. Si tratta del dodicesimo tasso positivo consecutivo. Il trend crescente, ben evidenziato dalla serie storica del NTN dal 2011 destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra un mercato in recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012.*), la scrivente ritiene indicare un valore di € 1.100,00/mq riferito alla superficie commerciale.

Tale prezzo unitario, desunto dalle succitate indagini di mercato, è stato comparato oltre che, con il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con Tecnoborsa (2° semestre 2017), con i dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2017) che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc...) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

In particolare il B.I.R. indica una forbice di valori tra €1.300,00-€1.650,00/mq, riferendo il dato ad abitazioni civili in tutto il territorio di Artena non distinguendo dunque tra le varie zone e le varie tipologie, mentre l'O.M.I., indica una forbice di valori che oscillano tra €1.050,00-€1.500,00/mq per la tipologia "ville/villini", con stato conservativo definito "normale", nella zona Suburbana/TAGLIENTE-MACERE-COLUBRO-SAN NICOLA-MAIORANA-CASAL DI Codice zona: E1.

Considerando quanto sopra detto, il dato desunto dalle indagini svolte, appare congruo e avvalorato la stima di seguito esplicitata.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno con villino ubicati ad Artena (RM) in località Colubro, Via Nazionale n.157.
Il fondo di terreno si estende per 2.034 mq (*come rilevato catastalmente*) ed è completamente recintato, sullo stesso insiste un villino attualmente a due piani fuori terra, più la cantina costituita da un manufatto ad unico piano realizzato in aderenza e collegata alla parte abitativa, da una porta.

Il villino e la cantina sono stati realizzati abusivamente nel 2003 e come dichiarato dal Comune di Artena, è sanabile il solo piano terra, dovranno dunque essere demoliti il piano primo e la cantina abusivi e non sanabili.

Il villino al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq 137,74 più un portico di 23,06 mq, al piano primo di mq 96,44 e un balcone di 9,82 mq. La cantina allo stato grezzo ha una superficie lorda di 58,50 mq. Al piano terra si trovano un ampio salone, cucina abitabile, bagno, ripostiglio, disimpegno, portico; al piano primo collegato dalla scala interna tre stanze da letto di cui una con cabina armadio e balcone, ed un bagno.

Il bene è identificato:

- al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 610, Categoria A7, classe 2, consistenza 9 vani sup. catastale 221/213 mq rendita €859,90

- al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 609, Qualità Seminativo arborato – classe 2 – sup. 20are34 ca-reddito dom. €9,98 agr. €10,50.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 274.935,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Terreno e villino Artena (RM) - Via Nazionale n. 157	249,66 mq*	1.100,00 €/mq	€ 274.935,70	100,00	€ 274.935,70
Valore di stima:					€ 274.935,70

* detta superficie si riferisce alla sola parte sanabile del bene e al terreno considerato di fatto corte del villino.

Dal valore su determinato occorre decurtare i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile comprensivi delle spese indicate di seguito:

1) demolizione delle parti abusive:

- a) spese per la demolizione del piano primo e della cantina, computati, sulla base dei prezzi rilevati dalla "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio" considerando gli oneri di smaltimento e conferimento a discarica autorizzata, le opere provvisorie e quanto altro necessario, per dare un lavoro finito a regola d'arte, tenendo in debito conto che, parte dei materiali risultanti dalla demolizione, possano avere un seppur minimo utile.
- b) spese tecniche per la pratica edilizia, per le strutture (Genio Civile), per la variazione catastale, direzione lavori, sicurezza, collaudo;

Nel caso in cui per l'organo competente trovasse applicazione il combinato disposto degli artt. 34 del D.P.R.380/2001 e s.m.i. e art.18 della legge Regionale n.15 del 2008:

architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39 17.82.26.91.80 - cell 339.22.88.544 e-mail:mariaceciliazita@inwind.it – pec:mc.zita@pec.archrm.it

- c) sanzione pecuniaria, oneri, spese tecniche per la pratica edilizia;
- 2) regolarizzazione del piano terra:
 - a) spese per la definizione della pratica di sanatoria comprensiva delle spese tecniche per la pratica edilizia e per la successiva variazione catastale;
 - b) oneri, oblazione, diritti come indicati dal Comune;
- 3) affrancazione usi civici del terreno:
 - a) spese per presentazione istanza alla Regione Lazio, perizia redatta del Perito Demaniale;
 - b) spese per il capitale di affrancazione, diritti di istruttoria, spese accessorie, ecc...

Alla luce di quanto sopra si ritiene dover deprezzare il prezzo di stima del 43% pervenendo al prezzo a base d'asta:

Valore di stima: € 274.935,70

Deprezzamento : 43%

Valore finale di stima: € 156.535,57 che approssimato in eccesso è: € 157.000,00 in c.t.

PREZZO A BASE D'ASTA = € 157.000,00
(diconsi euro centocinquantasettemila//00)

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni altro onere, spese, sanzioni, diritti di segreteria che gli organi competenti rendessero necessari per la definizione della regolarità edilizia del fabbricato senza nulla a pretendere.

L'acquirente alla luce di quanto sopra esposto, come nella vendita a rischio e pericolo del compratore ex art.1488 del c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 12/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zita Maria Cecilia

architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39 17.82.26.91.80 - cell.339.22.88.544 - e-mail:mariaceciliazita@inwind.it – pec:mc.zita@pec.archm.it

ELENCO ALLEGATI:

- A - NOMINA, GIURAMENTO
- B - VERBALE DI ACCESSO
- C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- D - DOCUMENTAZIONE INERENTE L'IMMOBILE (rilievo metrico-fotografico)
- E - DOCUMENTAZIONE ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO
- F - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (certificato notarile-relazione di controllo -titoli)
- G - DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELLA STIMA
- H -DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

ALL. A

NOMINA - GIURAMENTO



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- Visti gli atti della procedura esecutiva n. **R.G.E.I 779/2016**
- visto l'art. 569 c.p.c.

F I S S A

Udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, per il giorno 17 OTTOBRE 2017 alle ore 9,00 e segg.

- Rende noto che in tale udienza potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173-bis disp.att. c.p.c.;
- Evidenzia che in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c. prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il DEBITORE può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (conversione);
- Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp.att. c.p.c. **NOMINA ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI IL GEOM./L'ARCH./L'ING ZITA M.C.** che si avvarrà della Relazione preliminare del Professionista Delegato viene nominato nella persona di **AVV./NOTAIO SPICCI M.C.** mandando alla Cancelleria per la loro convocazione per l'accettazione dell'incarico;
- Rammenta al CREDITORE pignorante di notificare, agli eventuali comproprietari ed ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti ex art. 498 cod. pro. Civ. non intervenuti, ed a tutte le altre parti eventualmente costituite ai sensi degli artt.498, 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c., copia del presente decreto nel termine di dieci giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita sopraindicata;
- Ordina al DEBITORE l'immediata presentazione del rendiconto ai sensi dell'art. 560, I° comma c.p.c.- con espressa indicazione dell'esistenza di contratti di cessione di godimento del bene pignorato a titolo oneroso o gratuito- entro 15 gg dalla notifica del presente atto in difetto del quale sarà sostituito nella custodia.
- Manda alla Cancelleria per quanto di competenza.

Velletri li 24/01/2017

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Riccardo Audino





TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

RGE 779/16

Addi 17/10/2017 è presente il CTU
L'arch. / ing. / il geom. MARIA CECILIA ZITA
Convocato al fine di assumere l'incarico di esperto designato ex art. 568 e
569 c.p.c.

Il quale dichiara:

"Sono e mi chiamo MARIA CECILIA ZITA
Nato a ROMA () il 14/10/1967
Con studio in VELLETRI
Dichiara inoltre di non versare in situazione di incompatibilità, e
presta giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole:
"giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi".

IL CTU

Maria Cecilia Zita

Il Cancelliere

[Signature]

ALL. B

VERBALE SOPRALLUOGO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 779/2016

Promossa da: doBank S.p.a.

contro: VANESSA PIEBESI

VERBALE SOPRALLUOGO

Il giorno 12 settembre dell'anno 2018, alle ore 9,30 a seguito di appuntamento concordato con la sig.ra Piebesi, io sottoscritta arch. Maria Cecilia Zita, nominata C.T.U. per la procedura su indicata, mi sono recata presso l'immobile oggetto di esecuzione per dare seguito alle operazioni peritali. L'immobile è ubicato nel Comune di Artena (RM) C.da Colubro n. 180 trattasi di fabbricato distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19 particella 610 e terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 609.

*Treatment di villino e due piani
fuori terra con terreno circostante
completamente recintato, accessibile
da una traversa su Via Nazionale
non asfaltata. Adossato al
villino un manufatto ed un
piano con copertura a tetto ospitante
la cucina collegata alla parte
abitativa da una porta.*

Sul posto sono convenuti:

L'esecutore sig. ~~PIRELLA VANESSA~~, che ha consentito l'accesso e il proseguo delle operazioni peritali consistenti nella sottostazione dello stato di fatto, nel rilievo metrico e fotografico, che la sottoscritta ha eseguito su invito dell'orch. RAMONA MASAROTTI.

A seguito ad interpellanza la signora ~~PIRELLA~~ dichiara:

- di non aver mai presentato istanze di sanatoria o pratiche edilizie a suo nome;
- l'impianto termico non ha la certificazione, è alimentato dalla dal termoconvettore a legna ubicato nel soffiano e da una caldaia a gas mai messa in funzione, per cucinare usato bombole di gas;
- gli impianti sono privi di certificazione;
- i legnami provenienti dagli scari del bosco massiccio in proprietà comunale.
- l'evoluzione dell'acqua è da alcune volte comunale;

Eseguiti i rilievi metrici e fotografici di rito, accertato lo stato dei luoghi, alle ore 18,40 il presente verbale viene chiuso.

Il CTU si riserva ulteriori accessi all'occorrenza.

Letto confermato e sottoscritto.

Gli ASTANTI

 (esecutore)

Il CTU


arch. M. L. L. L. L. L.
arch. J. K. K. K. K. K.

ALL. C

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- C₁ - VISURA STORICA PARTICELLA 610
- C₂ - VISURA STORICA PARTICELLA 609
- C₃ - PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
- C₅ - ESTRATTO DI MAPPA



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2018

Data: 14/10/2018 - Ora: 02.19.41

Segue

Visura n.: T423 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARTENA (Codice: A449)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 19 Particella: 609

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Situazione dell'Immobile dal 06/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
1	19	609	-	-	SEMIN ARBOR 2	ha are ca 20 34		Dominicale Euro 9,98 Agrario Euro 10,50	Tipo mappale del 06/06/2008 protocollo n. RM0762143 in atti dal 06/06/2008 (n. 762143.1/2008)
Notifica				Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 256

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 610

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

Situazione degli intestati dal 16/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3352.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 06/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 16/09/2008
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED] del 06/06/2008 protocollo n. RM0762143 in atti dal 06/06/2008 (n. 762143.1/2008)	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2018

Data: 14/10/2018 - Ora: 02.19.41

Segue

Visura n.: T423 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	19	256		-	SEMIN ARBOR 2	22	70		Euro 11,14	Euro 11,72	Tabella di variazione del 06/06/2008 protocollo n. RM0552143 in atti dal 06/06/2008 (n. 762143.1/2008)
Notifica				Partita							
Annotazioni				comprende le particelle: 256							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 257

Situazione dell'Immobile dal 28/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	19	256		-	SEMIN ARBOR 2	11	80		Euro 5,79 L. 11.210	Euro 6,09 L. 11.800	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 36885)
Notifica				Partita		5987					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 97 - foglio 19 particella 255 - foglio 19 particella 257 - foglio 19 particella 258

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

Situazione degli intestati dal 18/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2003 (nota presentata con modeno unico in atti dal 20/01/2004 Repertorio n. 23274 Rogante: GIUSEPPE CAVOLA) [REDACTED]	
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 72.1/2004)	

Situazione degli intestati dal 09/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 09/05/1986 (Volnara in atti dal 28/11/1988 Repertorio n. 196 Rogante: MARIO CAVOLA) Registrazione: UR Sede: VELLETRI Volume: 110 n. 931 del 23/05/1986 (n. 638187)	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2018

Data: 14/10/2018 - Ora: 02.19.41 Fine

Visura n.: T423 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 28/11/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			
DATI DERIVANTI DA		Erazionamento in atti dal 28/11/1988	
		fino al 09/05/1986	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
I	19	97		-	SEMHN ARBOR 2	ha oro ca 54 50		Dominicale L. 51.775	Agrario L. 54.500	Impianto meccanografico del 01/09/1978
Notifica		Partita		5987						

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

Situazione degli intestati dal 03/11/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/11/1981 (Volturno in atti dal 07/04/1995 Repertorio n. 3654 Rogante: MARIO CAVOLA Sede: VELLETRI Registrazione: UR Sede: VELLETRI Volume: 104 n. 1713 del 18/11/1981 (n. 6379 1/1987)	
		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 11/07/1996	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/09/1978	
		fino al 03/11/1981	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2018

Data: 14/10/2018 - Ora: 02.18.43 Segue

Visura n.: T421 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARTENA (Codice: A449)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 610

INTESTATO

[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
------------	------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 19	Particella 610	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/7	Classe 2	Consistenza 9 vani	Superficie Catastale Totale: 221 m² Totale escluse aree scoperte*: 213 m²	Rendita Euro 859,90	
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1; effettuata con prot. n. RM1018061/2008 del 30/07/08										
Notifica		Partita - Mod.58 -										
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 19	Particella 610	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/7	Classe 2	Consistenza 9 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 859,90	
1												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2008 protocollo n. RM0961211 in atti dal 16/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79601.1/2008).
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1; effettuata con prot. n. RM1018061/2008 del 30/07/08										
Notifica		Partita - Mod.58 -										
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2018

Data: 14/10/2018 - Ora: 02.18.43 Segue

Visura n.: T421 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	610				A/7	2	8 vani		Euro 764,36	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/07/2008 protocollo n. RM0959108 in atti dal 16/07/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 79401.1/2008)
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	610				in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 06/06/2008 protocollo n. RM0765890 in atti dal 06/06/2008 COSTITUZIONE (n. 6121.1/2008)
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1;										

Situazione degli intestati dal 16/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO PAVTO PUBBLICO del 16/09/2008 per 1/1 in regime di separazione dei beni Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3352.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 06/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 06/06/2008 protocollo n. RM0765890 in atti dal 06/06/2008 COSTITUZIONE (n. 6121.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2018

Data: 14/10/2018 - Ora: 02.18.43 Fine

Visura n.: T421 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



N=800

E=3300

9-Mar-2018 18.18.13
Prot. n. 127-570/3018

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Scala originale: 1:2000

Comune: ARTENA
Foglio: 19

Particella: 610

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

Dichiarazione protocollo n. RM0959108 del 16/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Artena

Via Nazionale

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 610

Subalterno:

Compilata da:

Ricoitelli Marco

Iscritto all'albo:

Geometri.

Prov. Roma

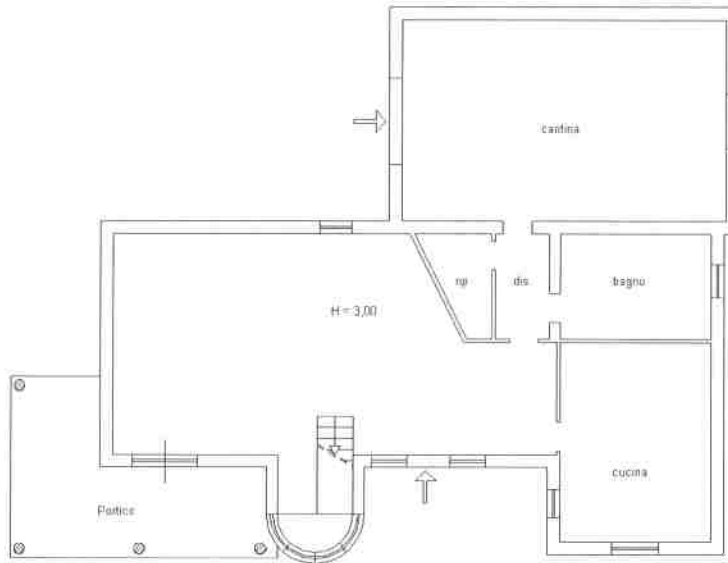
N. 7886

Scheda n. 1

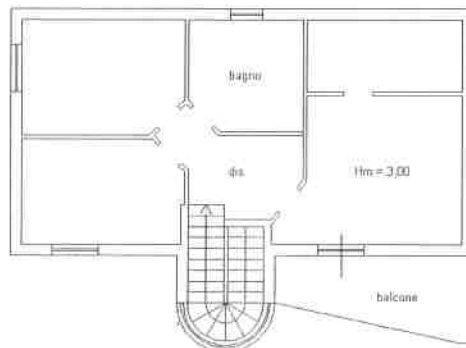
Scala 1:200

Pianta piano terra e primo
ABITAZIONE
H = 3.00

Piano terra



Piano primo



Ultima planimetria in atti

Data: 06/03/2018 - n. T268693 - Richiedente: ZTIMCC67R54H5010

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di ARTENA (A449) - < Foglio: 19 - Particella: 610 - Subalterno: 0 >
VIA NAZIONALE SNC piano: T-1;

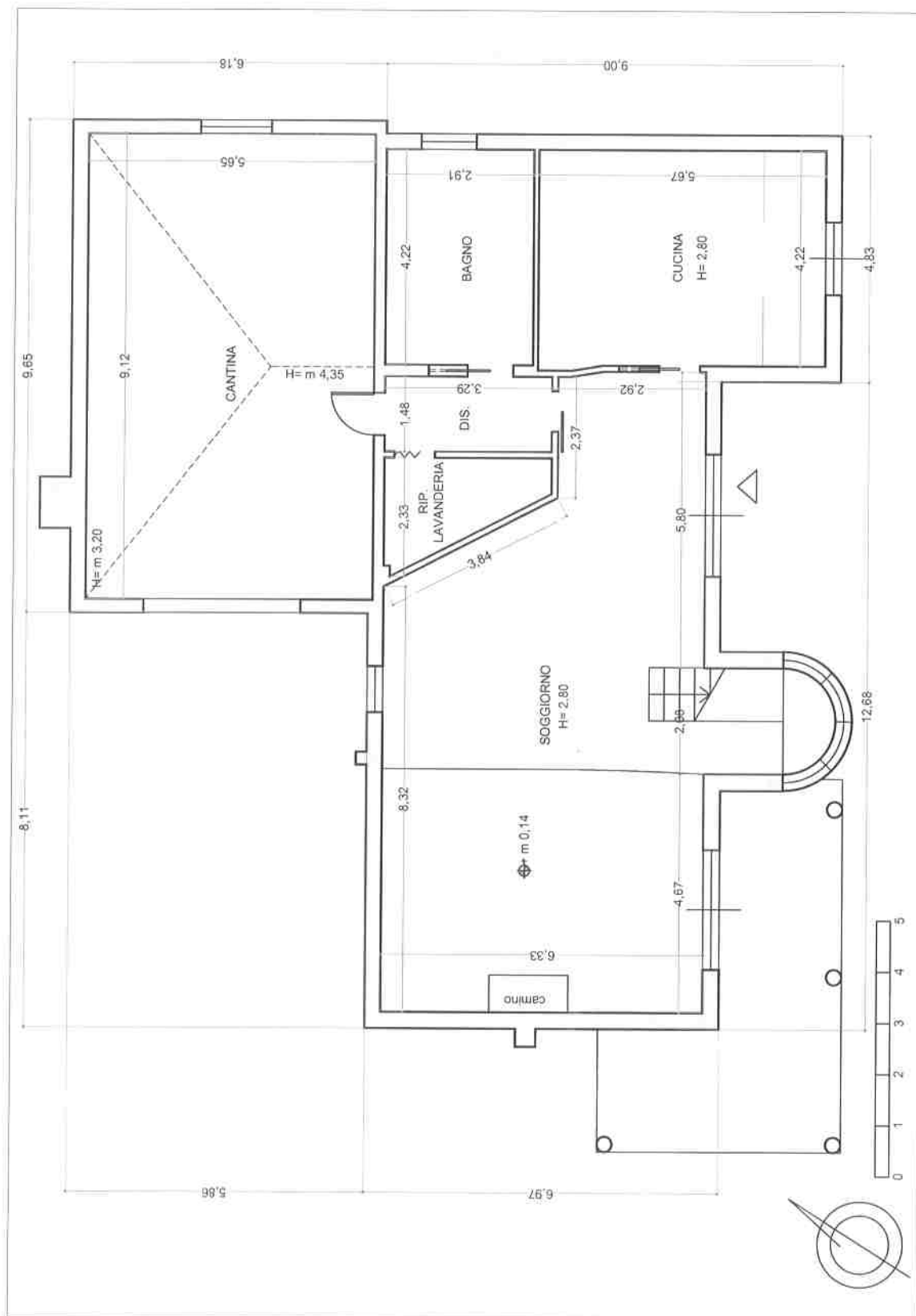
ALL. D

DOCUMENTAZIONE INERENTE L'IMMOBILE

D₁ - RILIEVO FOTOGRAFICO

D₂ - RILIEVO METRICO

Tribunale di Velletri
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esec. n.r.g. 779/2016

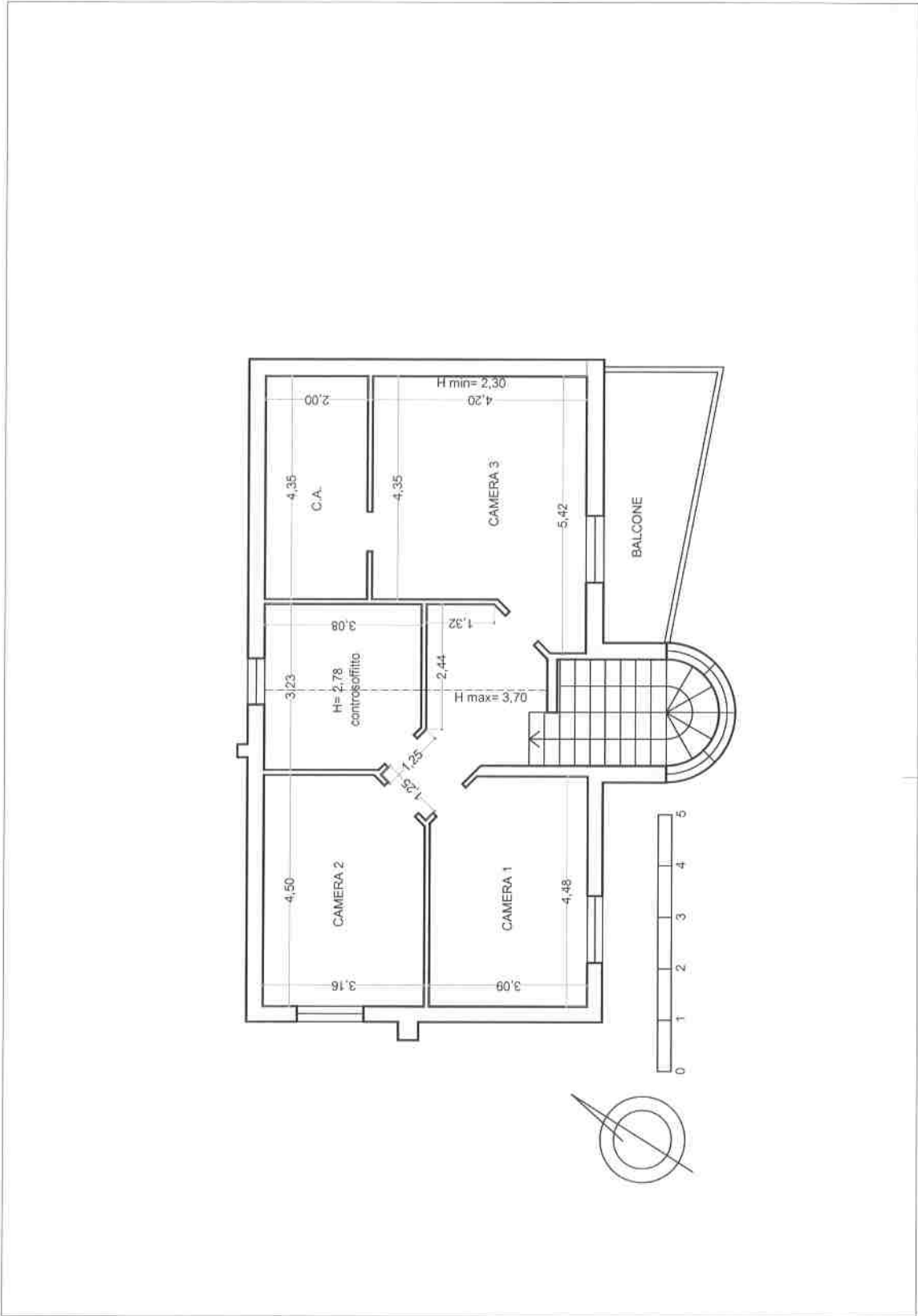


PIANTA PIANO TERRA stato attuale

rilevato eseguito in data 12/09/2018

RILIEVO METRICO IMMOBILI IN ARTENA - VIA NAZIONALE N. 157

Tribunale di Velletri
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esec. n.r.g. 779/2016



PIANTA PIANO PRIMO stato attuale

rilevo eseguito in data 12/09/2018

RILIEVO METRICO IMMOBILI IN ARTENA - VIA NAZIONALE N. 157

TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N.R.G. 779/2016

RILIEVO FOTOGRAFICO
IMMOBILE IN ARTENA
VIA NAZIONALE N. 157



IMMAGINE DA GOOGLE MAPS



IMMAGINE DA GOOGLE MAPS

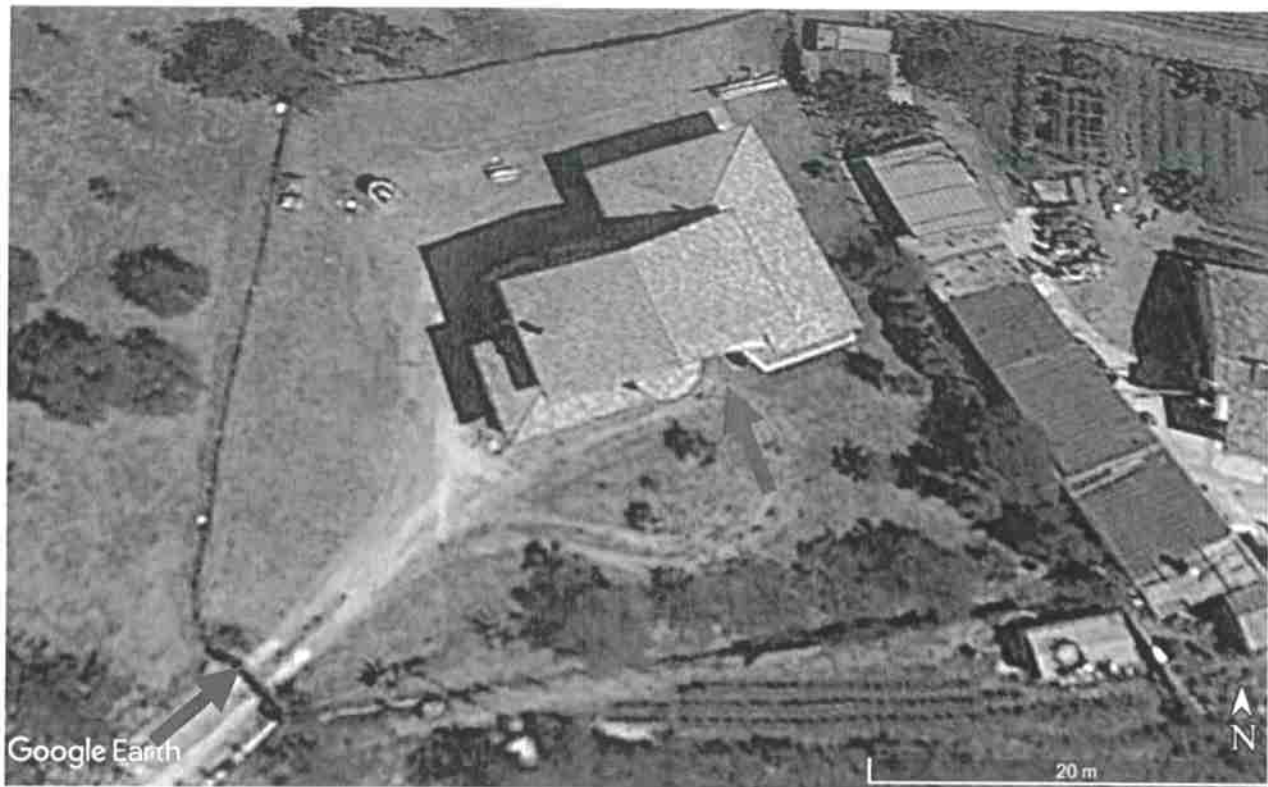
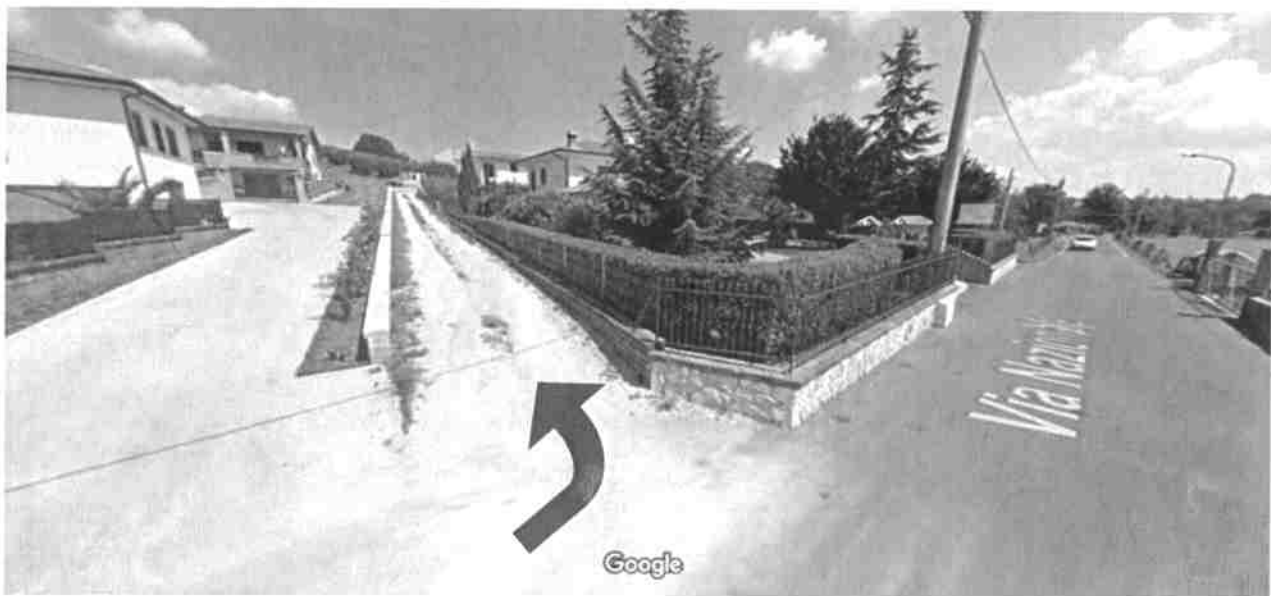


IMMAGINE DA GOOGLE EARTH



TRAVERSA DI ACCESSO ALL'IMMOBILE DI VIA NAZIONALE



VISTA FRONTE INGRESSO



VISTA FRONTE NORD-EST



VISTA FRONTE SUD EST



PORTICO VISTA LATO SUD-OVEST



SOGGIORNO



INGRESSO



CUCINA



CUCINA



BAGNO



PORTA DISIMPEGNO



DISIMPEGNO



CANTINA ALLO STATO GREZZO



DISIMPEGNO PIANO PRIMO



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 3



CABINA ARMADIO



BALCONE



BAGNO PIANO PRIMO



SCALE

ALL. E

DOCUMENTAZIONE INERENTE L'ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO

- E₁ - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- E₂ - ATTESTAZIONE USI CIVICI TERRENO
- E₃ - ATTESTAZIONE SANABILITA' DELL'IMMOBILE
- E₄ - DOMANDA DI SANATORIA N. 22457 DEL 10/12/2004+ ATTESTAZIONE VERSAMENTI
- E₅ - COMUNICAZIONE MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA DI CONDONO DEL 29/04/2010
- E₆ - DOMANDA DI SANATORIA N. 22459 DEL 10/12/2004+ ATTESTAZIONE VERSAMENTI
- E₇ - COMUNICAZIONE MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA DI CONDONO DEL 29/04/2010
- E₈ - RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DEL 30/01/2017



CITTA DI ARTENA

PROVINCIA DI ROMA

Prot. 19345 del 02 OTT 2018

Certificato n. 182 /18

A richiesta del Arch. Maria Cecilia Zita;

Visti gli atti d'ufficio,

Certifica

che il terreno di questo Comune distinto in Catasto al Foglio 19 P.IIa 620 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO.

Piano Regolatore Generale adottato il 20.10.84 con del. di C.C. n. 94 e approvato con Del. di Giunta Regionale n. 10520 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 in data 20.03.1996.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona E3: Agro ricadente al di fuori delle influenze immediate dei centri abitati come da previsione di P.R.G. ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt. 55 e 57 così come modificati dalla L.R. n° 8 del 2003-----

C) PRESCRIZIONI

In data 6-7-98 con Legge Regionale n. 24 ai sensi della legge 1497/39 è entrato in vigore il Piano Territoriale Paesistico ambito n. 8 ed in data 25/07/07 il PTPR adottato con DDGGRR n. 556 e succ. mod. ed integr., che sul terreno del presente certificato prevede: nessuna prescrizione-----

Ai soli fini urbanistici si attesta la natura del terreno: Terreno privato gravato da uso civico L. 1766/27-----

La suddetta particella non risulta nelle aree percorse dal fuoco del Catasto Incendi L. 21/11/2000 n. 353-----

Artena, li 02 OTT 2018

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO 4
Arch. Luigi Giannogante



RP



CITTA' DI ARTENA

PROVINCIA DI ROMA

Servizio 4

Urbanistica- Espropri- Patrimonio e Demanio- Usi Civici-Ambiente- LL.PP.-Manutenzione-Cimitero-Autoparco

Prot. 19686 del 05 OTT 2018

Arch. Maria Cecilia Zita
Via Del Pantano Carinse 1
00049 Velletri (Rm)

Oggetto: richiesta attestazione usi civici F. 19 p.lla 609

Relativamente alla Sua nota di richiesta del 14/09/2018 prot. n. 18175, per l'attestazione degli usi civici di cui alla particella in oggetto, si fa presente che la particella è gravata da uso civico di pascolo ai sensi della L. 1766/27. Per la liquidazione dell'uso civico di pascolo, la domanda deve essere inoltrata dal proprietario in essere, al Comune di Artena, il quale la consegnerà alla figura preposta per la redazione della perizia che è il Perito Demaniale, il quale, nella predetta perizia, determinerà anche il capitale di affrancazione.

Distinti saluti.

Artena li 02/10/2018

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO 4
Arch. Luigi Giamogante



CITTA' DI ARTENA

PROVINCIA DI ROMA

Servizio 4

Urbanistica- Espropri- Patrimonio e Demanio- Usi Civici-Ambiente- LL.PP.-Manutenzione-Cimitero-Autoparco

Prot. 20272 del 12-10-18

Ufficio Condono Edilizio

Il sottoscritto Arch. Enrico Giusto, in qualità di legale rappresentante della soc. Coop Unitarch società incaricata per l'istruttoria delle pratiche di condono edilizio in sanatoria L.47/85, L.724/94 e L.326/03, in risposta all'istanza prot. 18176 del 14.09.18, inerente il parere di sanabilità delle pratiche di condono edilizio presentate a nome del Sig. Francucci Gianluca L.326/03 prot. 22457/04 e prot. 22459/04 riguardanti la realizzazione di un fabbricato su due livelli di piano (terra e primo) in assenza di titolo autorizzativo, sito in Artena Contrada Colubro distinta al Fg. 19 part.IIa 610, attesta quanto segue;

- Domanda prot. 22457/04 riguardante la realizzazione di un fabbricato per abitazione principale, comprendente mq 100.00 di s.u. e mq 24.00 di s.n.r. con un oblazione autodeterminata pari a € 13640.00 e con oneri concessori autodeterminati in acconto pari a € 6820.00.
I versamenti allegati all'istanza sono di € 1700.00 a titolo di oblazione, di € 500.00 a titolo di anticipazione degli oneri concessori e € 372.00 a titolo di eccedenza 10% dell'oblazione alla Regione Lazio.
La pratica di condono ad eccezione dei versamenti allegati è priva di ogni documentazione di rito e quindi, al momento non è possibile completare l'istruttoria tecnica per attestarne la sanabilità della stessa.
- Domanda prot. 22459/04 riguardante la realizzazione di un volume tecnico di pertinenza l'abitazione principale nella quale non vengono specificate le superfici oggetto di condono ne tantomeno le somme autodeterminate sia dell'oblazione da corrispondere che dell'anticipazione degli oneri concessori. I versamenti allegati all'istanza sono di € 516.00 a titolo di oblazione e € 51.60 a titolo di eccedenza 10% dell'oblazione alla Regione Lazio.
La pratica di condono ad eccezione dei versamenti allegati è priva di ogni documentazione di rito e quindi, al momento non è possibile completare l'istruttoria tecnica per attestarne la sanabilità della stessa.

A seguito delle integrazioni pervenute a codesto ufficio (copia accatastamento e planimetrie con scheda tecnica sulle superfici e volumi esistenti) inviate con prot. 18176 del 14.09.18 dall'Arch Maria Cecilia Zito in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Velletri, si evince quanto segue:

- La superficie totale del fabbricato realizzato in assenza di specifiche autorizzazioni come da scheda tecnica inviata dal C.T.U. Arch Maria Cecilia Zito risulta maggiore da quanto dichiarato sulle domande di condono e più precisamente mq 114.06 di s.u. e mq 73.80 di snr per un totale di sc pari a **mq 158.34** al piano terra e di mq 80.41 di s.u. e mq 9.04 di snr per un totale di sc pari a **mq 85.83** contro i mq 100.00 di s.u. e mq 24.00 di snr riportati sull'istanza prot. 22457/04, mentre sull'istanza prot. 22459/04 non sono state dichiarate superfici per il locale tecnico.
- Le volumetrie oggetto di condono, come si evince dalla documentazione tecnica inviata presso codesto ufficio da parte del CTU, superano i limiti imposti dalla L.326/03 (mc 450 per singola domanda) e quindi, alla luce dello stato dei luoghi, le istanze di condono non risultano correttamente Presentate
- La domanda prot. 22459/04 riguarda la realizzazione di un volume tecnico senza dichiarare superfici e volumi con un pagamento forfettario di € 516.00 in Tipologia 6 in assenza di individuazione catastale certa. Al sottoscritto risulta impossibile distinguerla e collegarla ad una porzione dell'edificio anche perché sul rilievo non è presente alcun locale tecnico.

Alla luce di quanto descritto, il sottoscritto, ritiene che sia congrua la domanda prot. 22457/04 che riguarda solo il piano terra abitativo con l'esclusione della cantina. Di seguito si riportano i calcoli a rettifica dei versamenti da effettuare per maggiori superfici eccedenti la domanda.

- Domanda di condono n° 176 prot. 22457/04 per una s.u. mq 114.06 e snr mq 22.27 per un totale di sc mq 127.42 Volume mc 386.20
- Versamenti effettuati; oblazione € 1700.00, 10% Reg. Lazio € 372.00, oneri conc. € 500.00
- Oblazione corretta mq 127.42 x € 108.00 = **€ 14016.20**
- Anticipo oneri connessori mq 127.42 x € 55.00 = **€ 7008.10**
- Reg. Lazio 10% **€ 1401.62**
- Oneri connessori calcolati in base alla Del. Com. n° 53 del 2007 pari a **€ 10679.34**

Riepilogo versamenti da effettuare comprensivi di interessi legali alla data odierna oltre quanto già versato

Oblazione € 15152.49

Reg. Lazio 10% 1266.11

Oneri Connessori € 12523.53

Artena li

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
ARCH. ENRICO GIUSTO

Calcolo dell'oblazione

COMUNE DI ARTENA (PR) PROT. N.
10 DIC. 2004
 CAT. CL. FASC.

Tabella 1.a – tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili residenziali

1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
1 0 0 , 0 0	2 4 , 0 0	1 2 4 , 0 0	1	1 1 0 , 0 0	1 3 6 4 0 , 0 0
.	.	.	2	.	.
.	.	.	3	.	.
Totale					1 3 6 4 0 , 0 0

La superficie non residenziale (n.2) deve essere moltiplicata per il coefficiente 0,60

La superficie complessiva (n.3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (n.1) e dalla Superficie non residenziale (n.2)

Tabella 1.b – tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili non residenziali

1. Superficie utile (mq)	2. Superficie pertinenze (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
.	.	.	1	.	.
.	.	.	2	.	.
.	.	.	3	.	.
Totale					.

Tabella 2 – Tipologie di abusi con valore fisso dell'oblazione.

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione
4	.
5	.
6	.
Totale	.

Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori

PROT. N.
10 DIC. 2007
 CAT. CL. FASC.

Tabella 3 – Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000			
Da 10.001 a 100.000	55,00	124,00	6820,00
Da 100.001 a 300.000			
Oltre 300.000			
Totale			6820,00

Tabella 4 – Ristrutturazioni, modifiche e ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000			
Da 10.001 a 100.000			
Da 100.001 a 300.000			
Oltre 300.000			
Totale			

COMUNE DI ARTENA
 PROT. N.
 10 DIC. 2004
 CAT. CL. FASC.

Dati relativi al versamento

Oblazione

Tabella 1.a/b	Totale da versare	13 6 4 0 , 0 0	
	Totale per Stato	12 4 0 0 , 0 0	x 0,30 = 1 7 0 0 , 0 0
	Totale per Regione (10%)	12 4 0 , 0 0	
	Versato Stato	1 7 0 0 , 0 0	
	Versato Regione	3 7 2 , 0 0	
	Resta da versare Stato	1 0 7 0 0 , 0 0 /2	
	Importo rate	5 3 5 0 , 0 0	seconda rata
		5 3 5 0 , 0 0	terza rata
	Resta da versare Regione	8 6 8 , 0 0 /2	
		4 3 4 , 0 0	seconda rata
		4 3 4 , 0 0	terza rata

Oneri concessori

Tabella 3	Totale da versare	6 8 2 0 , 0 0	x 0,30 = 5 0 0 , 0 0
	Totale versato	5 0 0 , 0 0	
	Resta da versare	6 3 2 0 , 0 0 /2	
	Importo rate	3 1 6 0 , 0 0	seconda rata
		3 1 6 0 , 0 0	terza rata

Tabella 4	Totale da versare		x 0,30 =
	Totale versato		
	Resta da versare		/2
	Importo rate		seconda rata
			terza rata

Allegati:

- 1. Attestazione del versamento dell'oblazione
- 2. Attestazione dell'anticipazione degli oneri concessori
- 3. Dichiarazione ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968, n.15
- 4. Documentazione fotografica
- 5. Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere
- 6. Altro (specificare)

Data |||/|||/|||||

Firma del richiedente 



COMUNE DI ARTENA

PROVINCIA DI ROMA

CONDONO EDILIZIO L. 326/2003 e L.R. 12/04

ATTESTAZIONE VERSAMENTO OBLAZIONE,
 ECCEDEXENZA DEL 10% DELL'OBLAZIONE,
 ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI.

PROG. 1

COMUNE DI ARTENA
 PROT. N. ...
 10 DIC. 2004
 CAT. ... CL. ...

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/c.n. 255000
 di Euro 1700,00

IMPORTO IN LETTERE MILI SETTECENTO / 00
 INTESTATO A PIRELLA GOMME S.P.A.

CAUSALE
 Obblazione Anticipazione Oneri
 1° RATA PROG. 1

155/021 04 09-12-04 R11
 10058 €*1.700,00*
 VCY 0027 €*1,00*
 C/C 00255000

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/c.n. 52269024
 di Euro 500,00

IMPORTO IN LETTERE CINQUECENTO / 00
 INTESTATO A COMUNE DI ARTENA

CAUSALE
 ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI
 1° RATA PROG. 1

155/021 04 09-12-04 R11
 10056 €*500,00*
 VCY 0025 €*1,00*
 C/C 52269024

ESEGUITO DA [REDACTED]
 VIA - PIAZZA
 CAP LOCALITA

ESEGUITO DA [REDACTED]
 VIA - PIAZZA
 CAP LOCALITA

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento

€ sul C/c.n. 785014
 di Euro 372,00

IMPORTO IN LETTERE TRECENTO SETTEVENTI / 00
 INTESTATO A BERGOME LA FIO

CAUSALE
 ECCEDEXENZA 10% DELL'OBLAZIONE
 1° RATA PROG. 1

155/021 04 09-12-04 R11
 10057 €*372,00*
 VCY 0026 €*1,00*
 C/C 00785014

ESEGUITO DA [REDACTED]
 VIA - PIAZZA
 CAP LOCALITA



Città di Artena

Tel. 06/9519101
Fax 06/9515119

P.IVA 01041771005
C.F. 02311370585

Provincia di Roma

DIPARTIMENTO II TECNICO AMBIENTALE

Servizio 2.3

Pianificazione urbanistica – Edilizia - Espropri

Prot. n. 9874 del 28/07/04 R.A.R.:

Al

Sig. Francesco Gianluca
Via Contrada Colombo n. 100
00031 ARTENA

OGGETTO: Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono edilizio prot. 22.457 del 10.12.2004. Pratica n. 176 inoltrata ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326.

- Vista l'istanza di condono edilizio presentata in data 10.12.2004 assunta al protocollo al n. 22.457, ai sensi della legge 24.11.2003 n. 326 dal Sig. [redacted], tendente ad ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per "Realizzazione di fabbricato per abitazione principale" indicata catastalmente al foglio 19 part.25/257;

Vista la legge Regione Lazio n.12 del 8 Novembre 2004, e precisamente art.4 :) che testualmente recita:

1. La domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è presentata, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004, utilizzando il modello di cui all'allegato 1 all'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche.
2. La domanda, così come ogni successiva integrazione o comunicazione, può essere presentata direttamente al comune competente, o inviata, nei comuni che lo consentano, per via telematica ovvero inviata con raccomandata; in quest'ultimo caso si considera presentata il giorno della consegna al servizio postale.
3. La domanda va corredata con la seguente documentazione:
 - a) attestazione del pagamento dell'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori ai sensi dell'articolo 7, comma 2;
 - b) dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo, con allegata documentazione fotografica;
 - c) perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite, qualora l'opera per cui si richiede il titolo in sanatoria presenti un volume complessivo superiore ai 300

metri cubi, ovvero costituisca un edificio autonomo di volume complessivo eccedente i 120 metri cubi;

d) certificato di residenza e dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del d.p.r. 445/2000, comprovante che si tratta di unità immobiliare adibita, alla data del 31 marzo 2003, a prima casa di abitazione nel comune di residenza e che il richiedente stesso non risulti proprietario di altro immobile ad uso residenziale nel territorio del comune stesso, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), numero 1);

e) atto d'obbligo, da trasciversi a cura del richiedente, previo assenso del proprietario dell'immobile, dal quale risulti la destinazione d'uso, per un periodo di 15 anni dalla data della domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a centro che persegue, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c).

Accertato che la domanda di condono edilizia è stata presentata carente della documentazione di cui al richiamato art.4 comma 3 lettera , b, lettera c, lettera d, nel caso di cui all'art.2 comma 1, lettera b, numero 1;

Che il comune in data 31 Maggio prot. 11278 ha richiesto tra l'altro, la documentazione prescritta dal citato art.4.

Che il sig. Francucci Gianluca a tale richiesta non ha dato riscontro;

Accertato che la domanda a tutt'oggi risulta carente ;

-Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ed integrazioni;

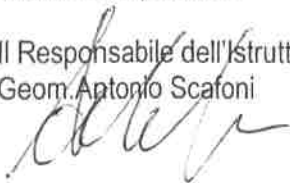
- Vista la legge 24.11.2003 n. 326;
- Visto l'art. 6 comma 2 della L.R. 08.11.2004 n. 12;
- Visto il D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000;
- Vista la documentazione tecnica in atti;

Si comunica, ai sensi dell'art. 10 bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, che per i motivi suesposti l'istanza di condono edilizio presentata in data 10 Dicembre 2004 pratica n. 176 assunta al prot. al n. 22.457 ai sensi della legge 24.11.2003 n. 326 e L.R. 08/11/2004 n.12 non può essere accolta.

Si avvisa inoltre, che entro il termine di sessanta giorni, dal ricevimento della presente, la s.v. ha diritto di presentare per iscritto delle osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Nel caso in cui le osservazioni non siano condivise dallo scrivente ufficio o nel caso non pervengano nel termine assegnato, si provvederà al diniego dell'istanza.

Artena li 26 Aprile 2010

Il Responsabile dell'Istruttoria
Geom. Antonio Scafoni



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
2.3 DIPARTIMENTO II
(Arch. Rosanna GALANTI)





177

COMUNE DI ARTENA

Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi

Numero progressivo 2.....
(il numero progressivo va indicato nei versamenti relativi all'oblazione e all'anticipazione degli oneri concessori)

RISERVATO AL COMUNE		
	Denominazione	Codice ISTAT
Regione		
Provincia		
Comune		
N. Protocollo		



Dati relativi al richiedente

Cognome o denominazione IRINICIU(CICU)
 Nome GHIANILUICIA
 Codice Fiscale IRINICIU75E091071191

Residenza anagrafica
 Comune ARTENA
 Via e numero civico CDIA COLUBRO

Dati relativi all'illecito edilizio

Localizzazione

Comune ARTENA
 Via e numero civico CDIA COLUBRO
 in mancanza)

Catasto terreni foglio di mappa [1|9|] numeri mappa [2|5|6|,2|5|7|]
 Catasto fabbricati foglio di mappa [] numeri mappa [] sub. []

Immobilie soggette a vincoli di tutela Si No Area demaniale Si No

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio

Realizzazione di un volume tecnico per abitazione principale.

Destinazione d'uso
(barrare la dizione che interessa)

Residenziale
 Non residenziale Destinazione VOLOUMI E ITI ENI CO
 Data di ultimazione 03/2003
 Tipologia di abuso 06

Stato dei lavori alla data del 31/03/2003 ultimato No parziale

COMUNE DI ARTENA (PS) - PROV. DI SUD TIRRENA
 PROT. N.
10 DIC. 2004
 CAT. CL. FASC.

Calcolo dell'oblazione

Tabella 1.a – tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq. Immobili residenziali

1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
			1		
			2		
			3		
Totale					

La superficie non residenziale (n.2) deve essere moltiplicata per il coefficiente 0,60

La superficie complessiva (n.3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (n.1) e dalla Superficie non residenziale (n.2)

Tabella 1.b – tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq. Immobili non residenziali

1. Superficie utile (mq)	2. Superficie pertinenze (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
			1		
			2		
			3		
Totale					

Tabella 2 – Tipologie di abusi con valore fisso dell'oblazione.

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione
4	
5	
6	567,70
Totale	567,70

Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori



Tabella 3 – Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000			
Da 10.001 a 100.000			
Da 100.001 a 300.000			
Oltre 300.000			
Totale			

Tabella 4 – Ristrutturazioni, modifiche e ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000			
Da 10.001 a 100.000			
Da 100.001 a 300.000			
Oltre 300.000			
Totale			

COM. n. 10
CAT

Dati relativi al versamento

Oblazione

Tabella 1.a/b

Totale da versare	<input type="text"/>	x 0,30 =	<input type="text"/>
Totale versato	<input type="text"/>		
Resta da versare	<input type="text"/>	/2	
Importo rate	<input type="text"/>		

seconda rata
terza rata

Tabella 2

Totale da versare	<input type="text"/>	5 6 7 , 6 0
Totale per Stato	<input type="text"/>	5 1 6 , 0 0
Totale per Regione	<input type="text"/>	5 1 , 6 0
Totale versato stato	<input type="text"/>	5 1 6 , 0 0
Totale versato Regione	<input type="text"/>	5 1 , 6 0

Oneri concessori

Tabella 3

Totale da versare	<input type="text"/>	x 0,30 =	<input type="text"/>
Totale versato	<input type="text"/>		
Resta da versare	<input type="text"/>	/2	
Importo rate	<input type="text"/>		

seconda rata
terza rata

Tabella 4

Totale da versare	<input type="text"/>	x 0,30 =	<input type="text"/>
Totale versato	<input type="text"/>		
Resta da versare	<input type="text"/>	/2	
Importo rate	<input type="text"/>		

seconda rata
terza rata

Allegati:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1. Attestazione del versamento dell'oblazione | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Attestazione dell'anticipazione degli oneri concessori | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Dichiarazione ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968, n.15 | <input type="checkbox"/> |
| 4. Documentazione fotografica | <input type="checkbox"/> |
| 5. Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere | <input type="checkbox"/> |
| 6. Altro (specificare) | <input type="checkbox"/> |

Data

Firma del richiedente





COMUNE DI ARTENA

PROVINCIA DI ROMA

CONDONO EDILIZIO L. 326/2003 e L.R. 12/04
 ATTESTAZIONE VERSAMENTO OBLAZIONE,
 ECCEDEXENZA DEL 10% DELL'OBLAZIONE,
 ANTICIPAZIONE ONERI CONCESSORI.
 PROG. 2

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/c.n. 255000
 di Euro 516,00
 IMPORTO IN LETTERE Cinquecento Sedici/00
 INTESTATO A Poste Italiane SPA
 CAUSALE
 Obblazione Anticipo Edilizio
 PROG 2

155/021 04 09-12-04 811
 0059 €*516,00*
 VCY 0028 €*1,00*
 C/C 00255000

ESEGUITO DA [REDACTED]
 VIA - PIAZZA
 CAP LOCALITÀ

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/c.n. 785014
 di Euro 51,60
 IMPORTO IN LETTERE Cinquantuno/00
 INTESTATO A REGIONE LAZIO
 CAUSALE
 ECCEDEXENZA 10% DELL'OBLAZIONE
 PROG. 2

155/021 04 09-12-04 811
 0060 €*51,60*
 VCY 0029 €*1,00*
 C/C 00785014

ESEGUITO DA [REDACTED]
 VIA - PIAZZA
 CAP LOCALITÀ

COMUNE DI ARTENA PROV. DI ROMA
 10 DIC. 2004
 CAT.



Città di Artena

Tel. 06/9519101
Fax 06/9515119

P.IVA 01041771005
C.F. 02311370585

Provincia di Roma

DIPARTIMENTO II TECNICO AMBIENTALE

Servizio 2.3

Pianificazione urbanistica – Edilizia - Espropri

Prot. n. 1873 del 29 NOV 2004 R.A.R.:

Al

Sig. Francucci Gianluca
Via Contrada Colubro n. 130
00031 ARTENA

OGGETTO: Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono edilizio prot. 22.459 del 10.12.2004. Pratica n. 177 inoltrata ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326.

- Vista l'istanza di condono edilizio presentata in data 10.12.2004 assunta al protocollo al n. 22.459, ai sensi della legge 24.11.2003 n. 326 dal Sig. Francucci Gianluca, tendente ad ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per "Realizzazione di un volume tecnico per abitazione principale" indicata catastalmente al foglio 19 part.256,257;

Vista la legge Regione Lazio n.12 del 8 Novembre 2004, e precisamente art.4 :) che testualmente recita:

1. La domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è presentata, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004, utilizzando il modello di cui all'allegato 1 all'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche.
2. La domanda, così come ogni successiva integrazione o comunicazione, può essere presentata direttamente al comune competente, o inviata, nei comuni che lo consentano, per via telematica ovvero inviata con raccomandata; in quest'ultimo caso si considera presentata il giorno della consegna al servizio postale.
3. La domanda va corredata con la seguente documentazione:
 - a) attestazione del pagamento dell'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori ai sensi dell'articolo 7, comma 2;
 - b) dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo, con allegata documentazione fotografica;
 - c) perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite, qualora l'opera per cui si richiede il titolo in sanatoria presenti un volume complessivo superiore ai 300

metri cubi, ovvero costituisca un edificio autonomo di volume complessivo eccedente i 120 metri cubi;

d) certificato di residenza e dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del d.p.r. 445/2000, comprovante che si tratta di unità immobiliare adibita, alla data del 31 marzo 2003, a prima casa di abitazione nel comune di residenza e che il richiedente stesso non risulti proprietario di altro immobile ad uso residenziale nel territorio del comune stesso, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), numero 1);

e) atto d'obbligo, da trasciversi a cura del richiedente, previo assenso del proprietario dell'immobile, dal quale risulti la destinazione d'uso, per un periodo di 15 anni dalla data della domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a centro che persegue, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c).

Accertato che la domanda di condono edilizia è stata presentata carente della documentazione di cui al richiamato art.4 comma 3 lettera , b, lettera c, lettera d, nel caso di cui all'art.2 comma 1 , lettera b, numero 1;

Che il comune in data 31 Maggio prot. 11277 ha richiesto tra l'altro, la documentazione prescritta dal citato art.4 .

Che il sig. Francucci Gianluca a tale richiesta non ha dato riscontro;

Accertato che la domanda a tutt'oggi risulta carente ;

-Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ed integrazioni;

- Vista la legge 24.11.2003 n. 326;
- Visto l'art. 6 comma 2 della L.R. 08.11.2004 n. 12;
- Visto il D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000;
- Vista la documentazione tecnica in atti;

Si comunica, ai sensi dell'art. 10 bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, che per i motivi suesposti l'istanza di condono edilizio presentata in data 10 Dicembre 2004 pratica n. 177 assunta al prot. al n. 22.459 ai sensi della legge 24.11.2003 n. 326 e L.R. 08/11/2004 n.12 non può essere accolta.

Si avvisa inoltre, che entro il termine di sessanta giorni, dal ricevimento della presente, la s.v. ha diritto di presentare per iscritto delle osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Nel caso in cui le osservazioni non siano condivise dallo scrivente ufficio o nel caso non pervengano nel termine assegnato, si provvederà al diniego dell'istanza.

Artena li 26 Aprile 2010

Il Responsabile dell'Istruttoria
Geom. Antonio Scafoni



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
2.3 DIPARTIMENTO II
(Arch. Rosanna GALANTI)





Città di Artena

CORLA

Tel. 06/95191020
Fax 06/9515119

P.IVA 01041771005
C.F. 02311370585

Provincia di Roma

SERVIZIO 4

LL.PP.- Manutenzione- Cimitero- Autoparco- Urbanistica- Espropri- Usi Civici- Ambiente e Patrimonio

Prot 1878 del 30-1-17 R.A.R.

Francucci Gianluca
Contrada Colubro 3
00031 Artena-RO

Al Responsabile del
Servizio 3
Ufficio Entrate

Sanatoria 326/03

Istanza n° 176 (Prot.22457 del 10.12.2004)

Istanza n° 177 (Prot.22459 del 10.12.2004)

Richiedente: Francucci Gianluca

Oggetto: *Richiesta Documentazione Integrativa*

In relazione alla Vostra Richiesta di cui all'oggetto con la presente si comunica che, in sede di istruttoria, la pratica risulta carente della seguente documentazione:

- Atto di proprietà dell'immobile;
- Elaborato grafico completo di cartografia in triplice copia;
- Documentazione fotografica;
- Autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale o autorizzazione dell'Ufficio ASL competente in caso di impianto autonomo di smaltimento (oppure documentazione di cui alla D.G.R. 219/2011);
- Planimetrie accatastamento in copia conforme;
- Dichiarazione ai fini ICI e TARSU (Copia ultimi bollettini pagati);
- Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto Notorio secondo l'art.46 del DPR 445/2000 in cui si attesti che l'autore dell'abuso non è soggetto indagato per il reato di cui all'art. 416bis, 648bis e 648ter del codice penale;
- Relazione tecnica dell'abuso e dello stato dei luoghi;
- Perizia giurata riguardante la consistenza planimetrica e volumetrica dell'immobile;
- Certificato di Idoneità Statica con visto di deposito dell'Ufficio della Regione Lazio.

L'Ufficio si riserva di richiedere l'integrazione dei versamenti riguardanti l'Oblazione, gli Oneri concessori ed i Diritti di segreteria, allorquando gli stessi potranno essere verificati tramite l'esame della documentazione soprelencata mancante.

Ai sensi della legge 662/96 art.2 comma 37, la mancata presentazione della documentazione integrativa entro il termine di tre mesi dalla richiesta di integrazione notificata dal comune, comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della Concessione o Autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.

Artena 30/01/2017

L'Incaricato dell'Istruttoria

Arch. Vincenza Ballerini

IL RESPONSABILE

Del Servizio 4

Arch. Luigi Giannogante

ALL. F

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE-RELAZIONE DI CONTROLLO-TITOLI DI PROPRIETA'

F₁ - CERTIFICAZIONE NOTARILE

F₂ - RELAZIONE DI CONTROLLO

F₃ - ISPEZIONI IPOCATASTALI

F₄ - ATTO REP. N.43134 RACC.N.26488

Dott. Carlo Pennacchi Catalani
Notaio

00049 VELLETRI - PIAZZA CAIROLI, 37 - TEL. 06.96.36.809

00196 ROMA - VIALE TIZIANO, 3
TEL. 06.32.11.19.39 - 06.32.11.15.91 - FAX 06.32.03.015

CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI
E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(art. 567, 2° comma c.p.c.)

TRIBUNALE DI VELLETRI

Procedura esecutiva promossa dalla "DOBANK SPA", con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, c.f. 00390840239, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Pamela Schimperna, in virtù di procura generale alle liti per atto Notaio Maurizio Marino di Verona in data 20 luglio 2011 rep. 68767 racc.19337, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Alessandra Ciccotti, in Velletri, Piazza Cairoli n.30.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 21 ottobre 2016 ai nn. 3570 reg.part. e 4930 reg.gen., in virtù di Atto di Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri in data 22 settembre 2016, rep.7020.

Pignoramento trascritto a carico della signora **PIBIESI Vanessa**, nata a Velletri il 30 agosto 1973, Codice fiscale **PSS VSS 73M70 L719H**, ed a favore di "UNICREDIT S.p.A." con sede sociale in Roma, Codice Fiscale 00348170101, sulle porzioni immobiliari site nel Comune di Artena, e precisamente:

- villino, sito in Via Nazionale snc, posto ai piani terra e primo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Artena, al foglio 19, p.lla 610, cat. A/7, classe 2, vani 9 - r.c. Euro 859,90;
- appezzamento di terreno, censito nel Catasto Terreni del Comune di Artena, al foglio 19, p.lla 609, Qualità SEMIN ARBOR, classe 2, are ca 34 - Reddito Dominicale Euro 9,98 Reddito Agrario Euro 10,50.



Il sottoscritto Dottor Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alla risultanza delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed eseguite sui repertori e sulle note esibiti dall'Agenzia del Territorio di Velletri e relativamente alle porzioni immobiliari sopra descritte

CERTIFICA

quanto segue:

A) RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI:

1) che alla data del giorno 10 novembre 2016 le porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati del detto Comune come si desume dalla visura storica catastale che qui si allega.

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEI SOGGETTI ESECUTATI E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDETESI NEL VENTENNIO SUDEDETTO:

- alla sig.ra **PIRESI Vanessa**, sopra generalizzata, coniugata in regime di separazione dei beni, come si evince dalla nota di trascrizione, quanto in oggetto è pervenuto, giusta atto di compravendita a rogito Notaio Antonino PRIVITERA di Roma del 16 settembre 2008 rep.n. 43134/26488, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 22 settembre 2008 ai nn. 3352 reg.part. e 5103 reg.gen., dal signor **FRANCUCCI Gianluca**, nato a Velletri il 9 maggio 1975, Codice Fiscale FRN GLE 75E03 L7197

- al sig. **FRANCUCCI Gianluca**, sopra generalizzato, quanto in oggetto, originariamente censito nell'N.C.T di detto Comune al foglio 19, p.lla 256, è pervenuto, giusta atto di compravendita a rogito Notaio Guido GILARDONI di Roma del 18 dicembre 2003 rep.n. 23274/7652, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 12 gennaio 2004 ai nn. 72 reg.part. e 90 reg.gen., dalle signore **TALONE Maria**, nata ad Artene il 16 febbraio 1939, Codice Fiscale TLN MRA 30846 A449E e **TALONE Fausta**, nata ad Artene il 15 febbraio 1949, Codice Fiscale TLN PST 49455 A1497, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuna;



- alle sig.re **TALONE Maria e TALONE Paolina**, sopra generalizzate, quanto in oggetto è pervenuto, giusta Decreto di acquisto per usucapione emesso dal Pretore di Velletri del 9 maggio 1986 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il giorno 11 febbraio 1987 ai nn. 431 reg.part. e 704 reg.gen..

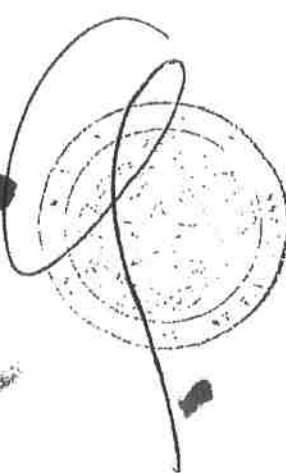
C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI OGNI NOMINATIVO SOPRA INDICATO:

1) a carico della signora **FABRISI Vanessa**, sopra generalizzata, dal 16 settembre 2008 al 21 ottobre 2016;

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Velletri del 22 settembre 2008 n.ri 1156 reg.part. e 5104 reg.gen. di originari Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) a garanzia di un mutuo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), iscritta in favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.", con sede in Milano, Codice Fiscale 13263030150 e contro **FABRISI Vanessa**, sopra generalizzata, in virtù di atto a rogito Notaio Antonino PRIVITERA di Roma in data 16 settembre 2008 rep. 43135/26489, gravante sulle porzioni immobiliari sopra descritte;

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 21 ottobre 2016 ai nn. 3570 reg.part. e 4930 reg.gen., in virtù di Atto di Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri in data 22 settembre 2016, rep.7020.

Pignoramento trascritto a carico della signora **FABRISI Vanessa**, nata a Velletri il 30 agosto 1973, Codice Fiscale **FBS VSS 73M70 6719H**, ed a favore di "UNICREDIT S.p.A." con sede sociale in Roma, Codice Fiscale 00348170101, gravante sulle porzioni immobiliari sopra descritte; *



2) a carico del Sig. **FRANCUCCI Gianluca** sopra generalizzato, dal 18 dicembre 2003 al 22 settembre 2008:

NULLA

3) a carico delle Sig.re **TALONE Maria e TALONE Laura** sopra generalizzate, dal 9 maggio 1986 al 12 gennaio 2004:

NULLA

Roma, li 11 novembre 2016

 
Firma e Sigillo





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

Data: 10/11/2016 - Ora: 17.30.53 Segue
Visura n.: T309743 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARTENA (Codice: A449)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 19 Particella: 610

INTESTATO

	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
--	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	610				A/7	2	9 vani	Totale: 221 m ² Totale escluse aree scoperte** : 213 m ²	Euro 859,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1;										
		effettuata con prot. n. RM1018061/2008 del 30/07/08										
Notifica		Partita - Mod.58 -										
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	610				A/7	2	9 vani		Euro 859,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2008 protocollo n. RM0961211 in atti dal 16/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79601.1/2008)
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1;										
		effettuata con prot. n. RM1018061/2008 del 30/07/08										
Notifica		Partita - Mod.58 -										
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

Data: 10/11/2016 - Ora: 17.30.53 Segue
Visura n.: T309743 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 19	Particella 610	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/7	Classe 2	Consistenza 8 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 764,36	
1												ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/07/2008 protocollo n. RM0959108 in atti dal 16/07/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 79401.1/2008)
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 19	Particella 610	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria in corso di costruz.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												COSTITUZIONE del 06/06/2008 protocollo n. RM0765890 in atti dal 06/06/2008 COSTITUZIONE (n. 6121.1/2008)
Indirizzo		VIA NAZIONALE SNC piano: T-1;										

Situazione degli intestati dal 16/09/2008

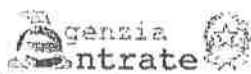
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/09/2008 Repertorio n.: 43134 Rogante: PRIVITERA ANTONINO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3352.1/2008)		

Situazione degli intestati dal 06/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/06/2008 protocollo n. RM0765890 in atti dal 06/06/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6121.1/2008)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

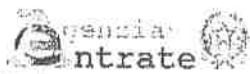
Data: 10/11/2016 - Ora: 17.30.53 Fine

Visura n.: T309743 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

Data: 10/11/2016 - Ora: 17.31.44 Segue

Visura n.: T310155 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARTENA (Codice: A449)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 19 Particella: 609

INTESTATO

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Situazione dell'Immobile dal 06/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc	Reddito	
1	19	609		*	SEMIN ARBOR 2	ha are ca 20 34		Dominicale Euro 9,98 Agrario Euro 10,50	Tipo municipale del 06/06/2008 protocollo n. RM0762143 in atti dal 06/06/2008 (n. 762143.1/2008)
Notifica					Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 256

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 610

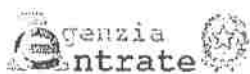
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/09/2008 Repertorio n: 43134 Rogante: PRIVITERA ANTONINO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3352.1/2008)		

Situazione degli intestati dal 06/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 16/09/2008
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]		



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

Data: 10/11/2016 - Ora: 17.31.44 Segue

Visura n.: T310155 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	19	256		-	SEMIN ARBOR 2	ha are ca 22 70		Euro 11,14	Euro 11,72	
Notifica				Partita						
Annotazioni		comprende le particelle:256								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 257

Situazione dell'immobile dal 28/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	19	256		-	SEMIN ARBOR 2	ha are ca 11 80		Euro 5,79 L. 11.210	Euro 6,09 L. 11.800	
Notifica				Partita		5987				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 97 - foglio 19 particella 255 - foglio 19 particella 257 - foglio 19 particella 258

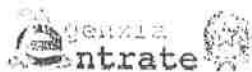
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	FRANCESCO VELLETRI	00000000000	(1) Proprietà per l/1 fino al 06/06/2008
DATI DERIVANTI DA	ISTROMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2003 con trascrizione al Tribunale di Roma del 20/01/2004 (repertorio n. 23274 Rogante: GILARDONI GUIDO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 72.1/2004)		

Situazione degli intestati dal 09/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	MARIO CAVOLA	00000000000	
DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 09/05/1986 Voltura in atti dal 28/11/1988 Repertorio n. 199 Rogante: MARIO CAVOLA Registrazione: UR Sede: VELLETRI Volume: 110 n. 931 del 23/05/1986 (n. 638187)		



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

Data: 10/11/2016 - Ora: 17.31.44 Fine
Visura n.: T310155 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 28/11/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			fine al 09/05/1986
DATI DERIVANTI DA: Frazionamento in atti dal 28/11/1988			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ore ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	19	97		-	SEMIN ARBOR 2	54 50		L. 51.775	L. 54.500	Impianto meccanografico del 01/09/1978
Notifica				Partita	3987					

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

Situazione degli intestati dal 03/11/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 11/07/1996
DATI DERIVANTI DA: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/11/1981 Voltura in atti dal 07/07/1995 Repe:0110 n. 305 Rogante: MARIO CAVOLA Sede: VELLETRI Registrazione: UR Sede: VELLETRI Volume: 104 n: 1713 del 18/11/1981 (n. 6379.1/1987)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			fine al 03/11/1981
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 01/09/1978			

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

4



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

Data: 10/11/2016 - Ora: 17.42.03 Segue
 Visura n.: T315470 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARTENA (Codice: A449)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 19 Particella: 610

Area di enti urbani e promiscui dal 06/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	19	610	-	-	ENTE URBANO	02 36		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 06/06/2008 protocollo n. RM0762143 in atti dal 06/06/2008 (n. 762143.1/2008)
Notifica Annotazioni										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 256

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 609

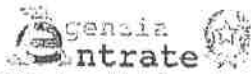
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	19	256	-	-	SEMIN ARBOR 2	22 70		Euro 11,14	Euro 11,72	Tabella di variazioni del 06/06/2008 protocollo n. RM0762143 in atti dal 06/06/2008 (n. 762143.1/2008)
Notifica Annotazioni										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 257



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 10/11/2016 - Ora: 17.42.03 Segue

Visura n.: T315470 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

Situazione dell'Immobile dal 28/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	19	256		-	SEMIN ARBOR 2	ha ore ca 11 80		Euro 5,79 L. 11.210	Euro 6,09 L. 11.800	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 36885)
Notifica						Partita	5987			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 97 - foglio 19 particella 255 - foglio 19 particella 257 - foglio 19 particella 258

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

Situazione degli intestati dal 09/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà per 1/1 fino al 06/06/2008
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/01/2004 Repertorio n. 23274 Rogante: GILARDONI GUIDO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 72.1/2004)		

Situazione degli intestati dal 28/11/1988

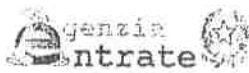
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà per 1/2 fino al 18/12/2003
DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 09/05/1986 Voltura in atti dal 28/11/1988 Repertorio n.: 196 Rogante: MARIO CAVOLA Registrazione: UR Sede: VELLETRI Volume: 110 n: 931 del 23/05/1986 (n. 638187)		

Situazione degli intestati dal 03/11/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			fino al 09/05/1986
DATI DERIVANTI DA	Frazionamento in atti dal 28/11/1988		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	19	97		-	SEMIN ARBOR 2	ha ore ca 54 50		L. 51.775	L. 54-500	Impianto meccanografico del 01/09/1978



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2016

Data: 10/11/2016 - Ora: 17.42.04 Fine

Visura n.: T315470 Pag: 3

Notifica	Partita	5987
----------	---------	------

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/11/1981 Valtura in atti dal 07/04/1993 Repertorio n. 365 Rogante: MARIO CAVOLA Sede: VELLETRI Registrazione: UR Sede: VELLETRI Volume: 104 n. 1713 del 18/11/1981 (n. 6379.1/1987)		Proprietà per 1000/1000 fino al 11/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/09/1978		fino al 03/11/1981

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Attestazione di conformità

Io sottoscritta Avv. Pamela Schimperia del foro di Roma, con studio in Roma Viale Cortina D'Ampezzo n. 186, (C.F. SCHPML59M65H501Y- PEC: *pamelaschimperia@ordineavvocatiroma.org*), in qualità di procuratore e difensore della doBank S.p.a. (C.F. 00390840239), ai sensi dell'art. 577 c.p.c. attesto la conformità all'originale in mio possesso della certificazione notarile del 11 novembre 2016, redatta dal Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani di Roma.

Essa consta di n. 13 pagine (comprensiva di visura storica) esclusa la presente.

Roma, 21 novembre 2016

Avv. Pamela Schimperia

Firmato digitalmente

9



Tribunale di Velletri
G.E. Dr. R. Audino
esecuzione immobiliare n. 779/2016 R.G.E

a favore di: DOBANK S.P.A.

contro: [REDACTED]

udienza di prima comparizione del 17 ottobre 2017
relazione preliminare delegata dal G.E. al Notaio M.C. Spicci

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 21 ottobre 2016 al numero 3570 di formalità a favore di UNICREDIT S.P.A., sede Roma, CF: 00348170101 a carico di [REDACTED] nota a Velletri in data 30 agosto 1973

[REDACTED] CF: PBSYSS73M70L719E

gravante sulla seguente unità negoziale sita in Artena Via Nazionale s.n.c. e più precisamente:

- abitazione A/7 censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune con foglio 19 p.lla 610 consistenza vani 9 Piano T-1 via Nazionale s.n.c.*
- terreno censito al Catasto Terreni con foglio 19 p.lla 609 consistenza are 20 e centiare 34*

nel Quadro D della nota di trascrizione si legge:

“ la DOBANK S.P.A. agisce non in proprio ma, in nome e conto della UNICREDIT S.P.A., giusta procura notarile a rogito Notaio Piero Sormani di Milano del 22 gennaio 2008 Rep. 356676/7776”

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) è stato rispettato il termine di cui all'art. 557 c.p.c., l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini e non sussistono irregolarità nella notifica del precetto e del pignoramento;*
- b) la certificazione notarile ipocatastale relativa agli immobili pignorati, in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c. è stata tempestivamente depositata;*

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- c) sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e regolarità della iscrizione;*
- d) i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati e coincidono con quelli indicati nell'atto di compravendita;*
- e) al momento della trascrizione del pignoramento gli immobili in oggetto risultavano di proprietà dell'esecutata per averli acquistati, dichiarandosi coniugata in regime*

di separazione legale dei beni, per atto di compravendita a rogito Dr. Antonino Privitera Notaio in Roma Rep. n. 43134/26488 del 16 settembre 2008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 22 settembre 2008 al numero 3352 di formalità.

f) Pregiudizievoli gravanti :

ISCRIZIONI:

1) ipoteca fondiaria iscritta in data 22 settembre 2008 al numero 1156 di formalità, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. a carico di **PIZZI TANESI** grava per euro 150.000,00

TRASCRIZIONI

1) atto di pignoramento in epigrafe trascritto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 21 ottobre 2016 al numero 3570 di formalità

Ciampino, lì 15 settembre 2017

Dr. Maria Cristina Spicci
Notaio



VENDITA

REPERTORIO N. 43134

RACCOLTA N. 26488

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno sedici
del mese di settembre

16 settembre 2008

In Roma, nel mio studio.

Innanzi a me dottor Antonino Privitera, Notaio in Roma, con studio in Viale Bruno Buozzi n. 49, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sono presenti i signori:

- **FRANCUCCI Gianluca**, nato a Velletri il 9 Maggio 1972, residente a Lariano, Piazza Mattarella n. 1, codice fiscale **FRM 457 75009 8/191**, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- **PINIGGI Vanessa**, nata a Velletri il 10 Agosto 1973, residente ad Artena, Contrada Colubra n. 182, codice fiscale **FR 583 7400 1/191**, il quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto stipulano e convengono quanto segue:

Art.1) Il signor **FRANCUCCI Gianluca** dichiara di vendere alla signora **PINIGGI Vanessa**, che, dichiara di acquistare la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare appresso descritta sita nel Comune di Artena, Via Nazionale n. 157 e precisamente:

- abitazione sita al piano terra e primo, composta da cucina salone, bagno, ripostiglio, disimpegno, locale cantina, e portico al piano terra; quattro camere, corridoio, bagno e balcone al piano primo con annesso terreno pertinenziale di circa metri quadrati 2.270 (duemiladuecentosettanta), compresa l'area occupata dal fabbricato; il tutto confinante con proprietà **ATA Talone, Bice Pezzopane, Guglielmo Santini**, o loro rispettivi aventi causa, salvo altri.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Artena al foglio 19, particella 610, categoria A/7, classe 2, vani 8, rendita catastale Euro 764,36.

Il terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune di Artena al foglio 19 particelle 609 e 610.

Art.2) Quanto sopra descritto viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si possiede dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di ogni tassa, imposta ed onere relativi all'immobile in oggetto, e si obbliga comunque a corrispondere le tasse, le imposte e gli oneri di cui sopra

- 0057, dell'importo di Euro 372,00 in data 9 dicembre 2004, presso l'Ufficio Postale di Roma succursale 55/021 (eccedenza Regione Lazio);
 - 0058, dell'importo di Euro 1.700,00 in data 9 dicembre 2004 presso l'Ufficio Postale di Roma succursale 55/021 (oblazione);
 - 0087, dell'importo di Euro 868,00 in data 16 settembre 2008, presso l'Ufficio Postale di Roma succursale 55/206 (eccedenza Regione Lazio);
 - 0088, dell'importo di Euro 6.320,00 in data 16 settembre 2008, presso l'Ufficio Postale di Roma succursale 55/206 (oneri concessori);
 - 0089, dell'importo di Euro 10.700,00 in data 16 settembre 2008, presso l'Ufficio Postale di Roma succursale 55/206 (oblazione);
 - per la domanda numero 22459/04 sono state interamente pagate le oblazioni con i seguenti versamenti di conto corrente postale bollettini numero:
 - 0059, dell'importo di Euro 516,00 in data 9 dicembre 2004, presso l'Ufficio Postale di Roma succursale 55/021 (oblazione);
 - 0060, dell'importo di Euro 51,60 in data 9 dicembre 2004, presso l'Ufficio Postale di Roma succursale 55/021 (eccedenza Regione Lazio);
 - le parti concordemente dichiarano di avere espressamente dispensato me Notaio, dagli accertamenti urbanistici e sulle procedibilità delle suddette domande di concessioni edilizie in sanatoria avendovi provveduto a mezzo tecnici di propria fiducia dalle stesse incaricati, esonerandomi pertanto da ogni responsabilità in merito.
- Art.8) Le spese del presente atto e tutte quelle conseguenti sono a carico della parte acquirente la quale richiede, ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali su una base imponibile di Euro 90.000,00 (novantamila) determinata ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.
- A tale riguardo le parti chiedono che al presente atto venga applicata l'aliquota di registrazione pari al 3% prevista dalla nota II-Bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvata con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nota riformulata dall'art. 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed a tal fine, in particolare, la parte acquirente, signora [REDACTED]
- che l'immobile acquistato con il presente atto costituisce porzione di fabbricato destinata ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27

agosto 1969;

- di non essere titolare esclusivo, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Artena;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa dichiarante con le agevolazioni di cui all'art. 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 ovvero con le agevolazioni previste da tutte le disposizioni di legge richiamate nella nota II-Bis lettera c), all'art. 1 della tariffa parte prima allegata al Testo Unico in materia di imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, così come riformulata dal predetto art. 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549.

Ai sensi degli articoli 47 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione fatta da me Notaio sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, la parte acquirente dichiara di essere residente nel Comune di Artena.

Con riferimento ai contenuti del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (art. 13), i comparenti tutti dichiarano di aver preso visione dell'informativa prevista dalla legge, a tal fine interpellati, espressamente autorizzano me Notaio al "trattamento dei dati" contenuti nel presente atto, al fine di dare allo stesso attuazione ed eseguirne i conseguenti adempimenti nel rispetto degli obblighi di Legge, anche in relazione alla normativa antiriciclaggio e per le esigenze organizzative, amministrative, contabili e fiscali del mio studio.

Le parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

L'atto viene sottoscritto alle ore diciannove.

Di quest'atto scritto in parte da me Notaio in parte da persona di mia fiducia, ho dato lettura ai comparenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà, sottoscrivendolo unitamente a me Notaio.

Occupi pagine nove fin qui di tre fogli.

Firmato: 
 

Allegato "A" all'atto rep. 43134/26488

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' RELATIVA ALLE MODALITA' ANALITICHE DI PAGAMENTO DEL PREZZO E QUIETANZA (Artt. 35 commi 21 e 22 Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 ed artt. 21 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

Le parti



FRANCUCCI Gianluca nato a Velletri il 30 agosto 1973,
PIBIL Vanessa nata a Velletri il 30 agosto 1973,

tutte domiciliate come in atto pubblico di compravendita;
innanzi al Notaio Antonino Privitera di Roma ed in relazione
all'atto di compravendita a suo rogito stipulato in data
odierna

d i c h i a r a n o

a) che la stessa vendita viene effettuata per il convenuto
prezzo complessivo effettivo di Euro 100.000,00 (centomila)
regolato come segue:

- l'importo di Euro 20.000,00 è stato corrisposto dalla parte
acquirente alla parte venditrice mediante regolari titoli di
pagamento in data anteriore al 4 luglio 2006;

- l'importo di Euro 80.000,00 verrà corrisposto dalla parte
acquirente alla parte venditrice mediante utilizzo di somma a
titolo di mutuo concesso alla stessa parte acquirente in data
odierna dalla "UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.", somma che
verrà bonificata dalla Banca predetta su conto corrente
numero 1165 presso Banca di Credito Cooperativo di Roma ABI
08327 CAB 39520 intestato alla parte venditrice.

La documentazione bancaria relativa all'effettuazione del
bonifico predetto costituirà, per patto espresso fra le
parti, prova dell'avvenuta quietanza del saldo prezzo;

b) di non essersi avvalsi, per la conclusione del contratto
di compravendita, dell'opera di mediazione professionale.

Roma, 16 settembre 2008

Firmato: FRANCUCCI Gianluca - PIBIL Vanessa

AUTENTICA

Io sottoscritto dottor Antonino Privitera, Notaio in Roma,
con studio in Viale Bruno Buozzi n. 49, iscritto nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e
Civitavecchia, attesto che i dichiaranti signori:

- FRANCUCCI Gianluca nato a Velletri il 30 agosto 1973,
- PIBIL Vanessa nata a Velletri il 30 agosto 1973,

tutti domiciliati come in atto pubblico di compravendita,
della cui identità personale io Notaio sono certo, previa
ammonizione sulla responsabilità penale cui possono andare
incontro in caso di dichiarazioni mendaci, hanno resa e
sottoscritta in mia presenza la suesposta dichiarazione.

In Roma, nel mio studio, il giorno sedici settembre
duemilaotto.

Firmato: Antonino Privitera

La presente copia, composta di 5 (cinque) pagine è conforme
al suo originale, firmato a norma di legge si rilascia per

Roma,

ALL. G

DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELLA STIMA

G₁ - DATI OMI

G₂ - ESTRATTO BIR

G₃ - ESTRATTO MANUALE BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ARTENA

Fascia/zona: Suburbana/TAGLIENTE-MACERE-COLUBRO-SAN NICOLA-MAIORANA-CASAL

Codice zona: DI M
ONDO

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		1000	1350	
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1150	L	2,8	3,8	L
Box	Normale	550	800	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1050	1500	L	3,8	5,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

ALBANO LAZIALE - C3		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	10401		
Non occupate	1130		
Totale	11531		
Abitazioni - I fascia		1800 ↔	5,5 ↔
Abitazioni - II fascia		1450 ↔	4 ↔
Uffici		1700 ↔	5 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		1800 ↔	8 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		1300 ↔	5,5 ↔
Locali - Complessi attività terziarie industriali		900 ↔	4,5 ↔
Locali - Complessi attività turistiche		nq ↔	nq ↔
Box e posti auto		800 ↔	4 ↔

ANZIO - C7		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	10961		
Non occupate	13834		
Totale	24795		
Abitazioni - I fascia		1600 ↔	5 ↓
Abitazioni - II fascia		1250 ↔	3,5 ↓
Uffici		1500 ↔	5 ↓
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		1750 ↔	8,5 ↓
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		1300 ↔	6 ↓
Locali - Complessi attività terziarie industriali		1050 ↔	5 ↔
Locali - Complessi attività turistiche		nq ↔	nq ↔
Box e posti auto		800 ↔	4,5 ↓

ARICCIA - C9		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	5439		
Non occupate	801		
Totale	6240		
Abitazioni - I fascia		1650 ↔	4,5 ↓
Abitazioni - II fascia		1300 ↔	3,5 ↓
Uffici		1550 ↔	5 ↓
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		1600 ↔	8 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		1200 ↔	5,5 ↑
Locali - Complessi attività terziarie industriali		850 ↔	4 ↓
Locali - Complessi attività turistiche		nq ↔	nq ↔
Box e posti auto		800 ↔	4,5 ↓

ARTENA - C11		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	331		
Non occupate	530		
Totale	3845		
Abitazioni - I fascia		900 ↔	3 ↓
Abitazioni - II fascia		650 ↔	2 ↔
Uffici		nq ↔	nq ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		nq ↔	nq ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		nq ↔	nq ↔
Locali - Complessi attività terziarie industriali		nq ↔	nq ↔
Locali - Complessi attività turistiche		nq ↔	nq ↔
Box e posti auto		nq ↔	nq ↔

**ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI
IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI
DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

INDICE

INTRODUZIONE	3
1 CRITERI GENERALI	4
2 UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO	5
2.1 <i>Superficie commerciale</i>	5
2.2 <i>Superficie utile</i>	9
2.3 <i>Determinazione del volume</i>	9
3 INTERO EDIFICIO	9
3.1 <i>Superficie commerciale</i>	10
3.2 <i>Superficie Utile</i>	13
3.3 <i>Determinazione del Volume</i>	13
4 IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE	13
4.1 <i>Superficie commerciale</i>	14
4.2 <i>Superficie utile</i>	16
4.3 <i>Determinazione del volume</i>	16
5 IMMOBILE INTERO / UFFICIO STRUTTURATO	16
5.1 <i>Superficie commerciale</i>	18
5.2 <i>Superficie utile</i>	20
5.3 <i>Determinazione del volume</i>	20
6 AUTORIMESSA	20
6.1 <i>Superficie commerciale</i>	21
6.2 <i>Superficie utile</i>	21
7 BOX	22
7.1 <i>Superficie commerciale</i>	22
7.2 <i>Superficie utile</i>	23
7.3 <i>Determinazione del volume</i>	23
8 POSTO AUTO COPERTO E SCOPERTO	23
9 STRUTTURE DI TIPO COMMERCIALE	24
9.1 <i>Criteri generali</i>	24
9.2 <i>Negozi tradizionali ed assimilabili</i>	24
9.2.1 <i>Superficie commerciale</i>	24
9.2.2 <i>Superficie utile</i>	26
9.3 <i>Grandi strutture di vendita</i>	26
9.3.1 <i>Superficie commerciale</i>	27
9.3.2 <i>Superficie utile</i>	27
9.3.3 <i>Volume</i>	27
10 LABORATORIO	28
10.1 <i>Criteri generali</i>	28
10.2 <i>Superficie commerciale</i>	28
10.3 <i>Superficie utile</i>	29
10.4 <i>Determinazione del Volume</i>	29
11 MAGAZZINO	29
11.1 <i>Criteri generali</i>	29
11.2 <i>Superficie commerciale</i>	29
11.3 <i>Superficie utile</i>	30
11.4 <i>Determinazione del Volume</i>	31
12 CAPANNONI	32
12.1 <i>Criteri generali</i>	32
12.2 <i>Superficie commerciale</i>	32
12.3 <i>Superficie utile</i>	32
12.4 <i>Determinazione del Volume</i>	32

INTRODUZIONE

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Principio adottato

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

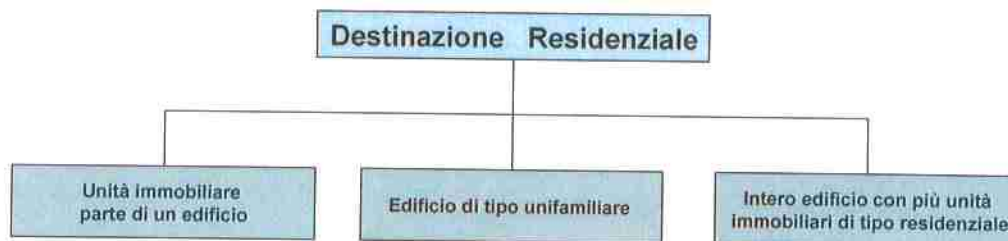
1 CRITERI GENERALI

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI, relativamente alla:

- Superficie commerciale
- Superficie utile

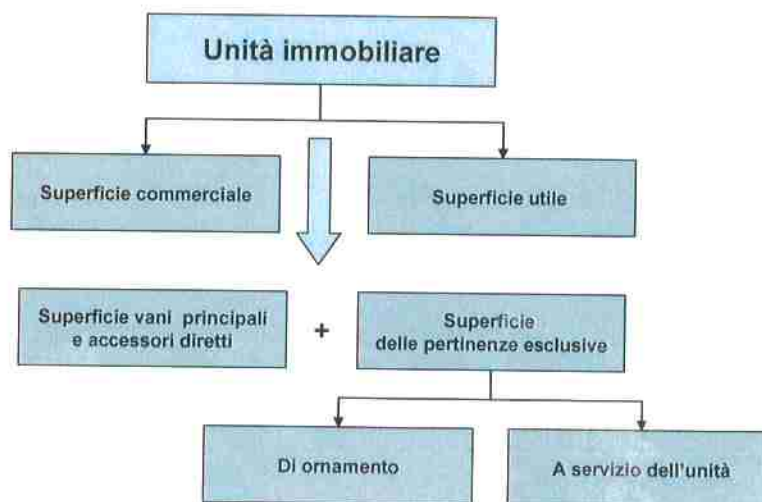
Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa - villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo.



Nell'ambito della singola unità immobiliare indicheremo come si determina la:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.



Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile*.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

2 UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

2.1 Superficie commerciale

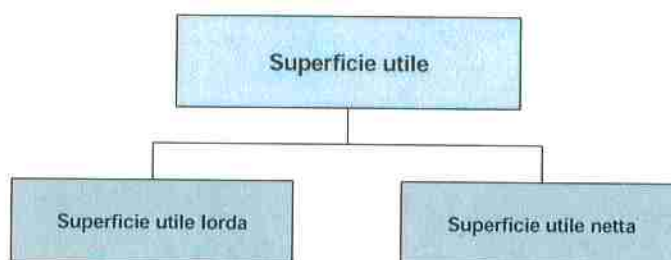
La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici

2.2 Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:



Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Pertinenze esclusive di ornamento

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.

Pertinenze esclusive accessorie

Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente.

2.3 Determinazione del volume

Nel caso di unità immobiliare, parte di un immobile intero, *non si deve assolutamente determinare il volume "vuoto per pieno"*.

3 INTERO EDIFICIO

In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino).

Non viene trattata la determinazione della consistenza dell'edificio con più unità abitative nelle sue espressioni tipologiche indicate nella Banca Dati dell'OMI, in quanto riconducibile al caso dell'appartamento parte di un edificio, già esaminato.



Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie;

Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

3.1 Superficie commerciale

Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

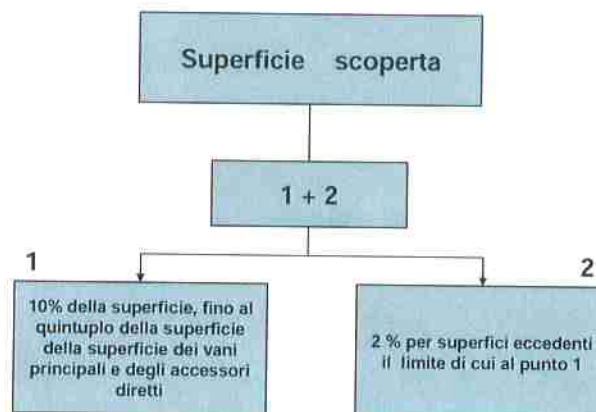
Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

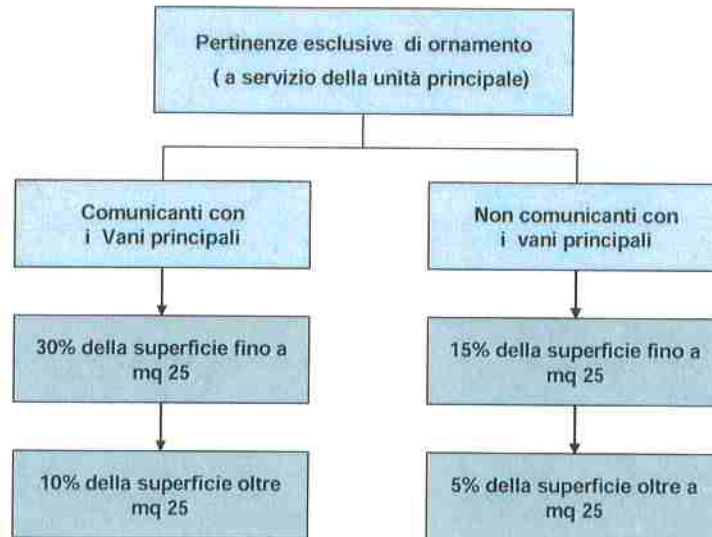


Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze **non** siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25



Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.



3.2 Superficie Utile

Nel mercato immobiliare ad uso residenziale la *superficie utile* viene utilizzata, di norma, per la determinazione del valore locativo.

Anche in questo caso può essere utile procedere alla determinazione della:

Superficie utile lorda: che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale).

Superficie utile netta: che si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (superficie reale Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di edificio residenziale di tipo unifamiliare, ai fini della superficie da computare nella Banca Dati OMI si ritiene di applicare la superficie utile lorda.

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

3.3 Determinazione del Volume

Si può avere necessità di calcolare anche il volume complessivo.

È a tal fine necessario precisare che, ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile, generalmente viene calcolato il volume "vuoto per pieno" complessivo dato da:

- volume della parte in elevazione del fabbricato;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato con una percentuale prossima al 50% rispetto a quello fuori terra.

Nel caso di edificio con parte di esso parzialmente interrata, sarà la sensibilità e l'esperienza del tecnico a definire il relativo parametro di ragguaglio del volume interessato.

4 IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE

Fanno parte della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, relativamente alla destinazione terziaria, le seguenti tipologie:

- *Uffici*
- *Uffici strutturati*

Ai fini della determinazione della consistenza l'ufficio può essere rappresentato da:

- *unità parte di un intero immobile ad uso promiscuo* (studi professionali).
- *intero immobile/ufficio strutturato* (pubblico e privato)

In entrambi i casi si dovrà determinare la superficie commerciale e la superficie utile nonché le metodologie per il calcolo della:

ALL. H

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Terreno con villino ubicati ad Artena (RM) in località Colubro, Via Nazionale n.157.

Il fondo di terreno si estende per 2.034 mq (*come rilevato catastalmente*) ed è completamente recintato, sullo stesso insiste un villino attualmente a due piani fuori terra, più la cantina costituita da un manufatto ad unico piano realizzato in aderenza e collegata alla parte abitativa, da una porta. Il villino e la cantina sono stati realizzati abusivamente e come dichiarato dal Comune di Artena, è sanabile il solo piano terra, dovranno dunque essere demoliti il piano primo e la cantina abusivi e non sanabili.

Il villino al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq 137,74 più un portico di 23,06 mq, al piano primo di mq 96,44 e un balcone di 9,82 mq. La cantina allo stato grezzo ha una superficie lorda di 58,50 mq. Al piano terra si trovano un ampio salone, cucina abitabile, bagno, ripostiglio, disimpegno, portico; al piano primo collegato dalla scala interna tre stanze da letto di cui una con cabina armadio e balcone, ed un bagno.

Dati catastali:

- **Catasto Fabbricati** - Fg. 19, Part. 610, Categoria A7, classe 2, consistenza 9 vani sup. catastale 221/213 mq rendita €859,90 (villino)
- **Catasto Terreni** - Fg. 19, Part. 609, Qualità Seminativo arborato – classe 2 – sup. 20are34 ca-reddito dom. €9,98 agr. €10,50.(terreno)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come dedotto dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Artena, n. 182/2018 il terreno sul quale insiste il fabbricato distinto al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 619, ricade secondo il P.R.G. vigente adottato il 20/10/1984 con delibera del C.C. n.94 e approvato con delibera di Giunta Regionale n. 10520 del 12/12/1995, ricade in Zona 'E3' – "agro ricadente al di fuori delle influenze immediate dei centri abitati" - ora sottoposti alla L.R. 38/99 modificata dalla L.R. n. 8 del 2003. L'edificazione dunque, nelle zone agricole, è regolata dagli articoli 54 e 55 della L.R. 38/99 e s.m.i.

Prezzo a base d'asta: € 157.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 779/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Terreno con sovrastante villino			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Nazionale n.157		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno con sovrastante villino Identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 610, Categoria A7 (villino) al Catasto Terreni - Fg. 19, Part. 609, Qualità Seminativo arborato (terreno)	Superficie	249,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato realizzato nel 2003, esternamente deve essere rifinito, all'interno la scala che collega il piano primo deve essere rivestita, in alcune parti il parquet è staccato.		
Descrizione:	<p>Terreno con villino ubicati ad Artena (RM) in località Colubro, Via Nazionale n.157. Il fondo di terreno si estende per 2.034 mq (come rilevato catastalmente) ed è completamente recintato, sullo stesso insiste un villino attualmente a due piani fuori terra, più la cantina costituita da un manufatto ad unico piano realizzato in aderenza e collegata alla parte abitativa, da una porta.</p> <p>Il villino e la cantina sono stati realizzati abusivamente e come dichiarato dal Comune di Artena, è sanabile il solo piano terra, dovranno dunque essere demoliti il piano primo e la cantina abusivi e non sanabili.</p> <p>Il villino al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq 137,74 più un portico di 23,06 mq, al piano primo di mq 96,44 e un balcone di 9,82 mq. La cantina allo stato grezzo ha una superficie lorda di 58,50 mq. Al piano terra si trovano un ampio salone, cucina abitabile, bagno, ripostiglio, disimpegno, portico; al piano primo collegato dalla scala interna tre stanze da letto di cui una con cabina armadio e balcone, ed un bagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		