

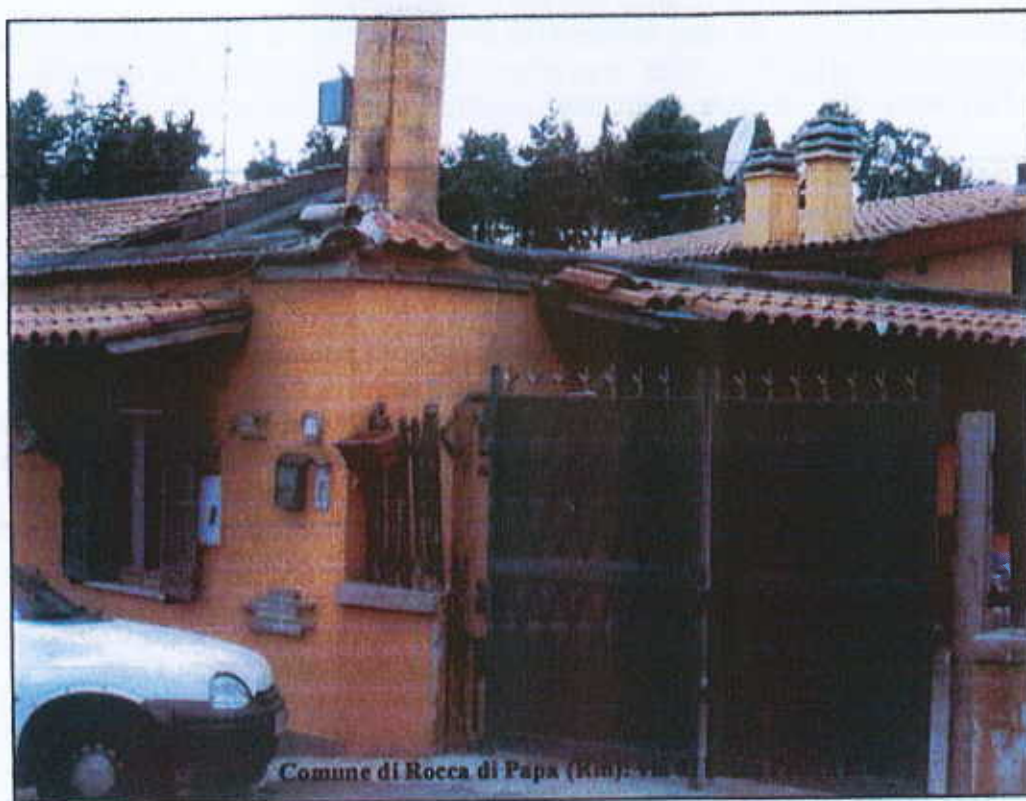
TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA n. 30/12

Promossa da:
UNICREDIT SPA

Nei confronti di:

ROMEO ALESSANDRO



Comune di Rocca di Papa (Rm): via di Rocca di Papa

Ill.mo Sig. G.E.

La sottoscritta Arch.Patrizia Giovanna Riviuccio, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, con studio in Velletri Corso della Repubblica 166-studio Nuzzo, è comparsa avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 25 Luglio 2012 durante la quale veniva nominata Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate. Dopo aver accettato l'incarico la sottoscritta prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1---Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2---Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;
- 3---Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere - in via preliminare- una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda - limitatamente agli altri beni- secondo i quesiti posti dal n.4 al 12

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4--- Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 5---Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;
- 6--- Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;
- 7--- Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8---Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;
- 9--- Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n°47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85-
- 10--- Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
- 11---Ecc.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.):

N° 30/12

Unicredit Spa

Dott. Riccardo Audino

Architetto Patrizia Giovanna Riveccio

RELAZIONE PERITALE STIMA BENI IMMOBILI

Sommario

1. Premessa
2. Descrizione
3. Caratteristiche costruttive
4. Dati identificativi catastali
5. Titoli di proprietà
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio
7. Regolarità amministrativa dei fabbricati
8. Disponibilità dell'immobile
9. Oneri condominiali
10. Confini dell'immobile
11. Dati ipocatastali
12. Assoggettamento ad Iva della vendita
13. Criteri di formazione dei lotti
14. Valutazione degli immobili
15. Schema riassuntivo perizia
16. Riepilogo per bando d'asta
17. Allegati

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 17 Gennaio 2012, trascritto presso l'ufficio del territorio di Roma2 il 10 Aprile 2012 ai nn.11680/16794 di formalità, l'Unicredit Spa (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dei Sigg. **Donati Alessandro e Vitello Iordani** (esecutati) e precisamente:

appartamento al piano terra sito in Rocca di Papa (Rm), via di Rocca Priora n.11, censito in Catasto al Foglio 6, part.297, sub 501, categ.A/4, classe 3, vani 3,5.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 25 Luglio 2012 ha nominato quale Esperto la sottoscritta Architetto Patrizia Giovanna Riveccio, come da verbale che alla presente relazione si allega, la quale, effettuati i controlli ed i sopralluoghi, esaminati i documenti e gli immobili oggetto di esecuzione, ha ritenuto utile formare, data la singolarità dell'immobile, un unico lotto di vendita di seguito specificato.

LOTTO n.1

2. Descrizione

Proprietà: ~~Romet Alessandro per la quota di 1/2 e Vitiello Loredana per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni~~

Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa
Foglio 6 - Particella 297 - Sub 501

Confinanti: L'immobile confina con proprietà Gatta Rosa, particella 639 e via di Rocca Priora dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

Descrizione: abitazione in palazzina fronte strada unico livello, sita al piano terra, con accesso dalla via di Rocca Priora, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, con annessa corte esterna, il tutto come da planimetria allegata.

Consistenza: vani catastali 3,5;

Destinazione	Superf. Lorda	Coefficiente	Superf. Convenzionale
	[mq]		[mq]
Villa			
Appartamento			
Abitazione piano T	57,00	1	57,00
Negozi o Bottega			
Magazzino o Locale di deposito			
Garage			
Corte annessa	48,00	0,1	4,8
Balconi/Terrazzi			
Fabbricato agricolo			
~~Terrazze agricole e edificabile~~			
Cantina			
Altro			
Totale superficie	105,00		61,8 (62,00 arrotond.)

Altezza utile interna: ml 2,50

Superficie Lorda complessiva: mq 105,00 (piano T+corte)

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 62,00

3. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: muratura portante in blocchetti di tufo

Solai: in ferro e tavelloni

Copertura: piana

Manto di copertura: guaina; copertura sprovvista di tegole

Pareti esterne: intonacate;

Pavimentazione interna: in materiale ceramico

Pareti interne: intonaco tinteggiato

Infissi esterni: in legno con persiane in legno o ferro; grate in ferro zincato

Infissi interni: legno tamburato

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V

Impianto idrico: sottotraccia

Impianto termico: autonomo

Altri impianti: nessuno

Pertinenze: annessa area scoperta adibita a corte

Posto Auto: scoperto, su corte

Condizioni generali dell'unità immobiliare: sufficienti (presenza di umidità in alcuni punti, infissi danneggiati)

Dotazioni condominiali: assenti

4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa (Rm) al Foglio 6 - Particella 297 - sub 501, Via di Rocca Priora n.57, piano T - Categ. A/4 - Classe 3 - Consistenza vani 3,5 - Rend.Cat. € 155.45

I dati catastali delle unità immobiliari non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento. Si precisa che il numero civico dell'immobile è 11.

5. Titoli di proprietà

L'immobile in oggetto è pervenuto in quota parte pari ad 1/2 della proprietà alla [REDACTED] e in quota parte pari ad 1/2 della proprietà alla [REDACTED].
[REDACTED] (nata a Torre Del Greco il 25/06/1904) entrò in regime di comunione dei beni in forza di atto pubblico di compravendita nei confronti dei Sigg. Pulco Alberto (nato a Roma il 10/04/1923), Pulco [REDACTED] a (nato a Marino il 01/04/1973), Pulco Daniela (nata a Marino il 16/10/1979), Pulco Pierluigi (nato a Marino il 26/04/1970), e Tigna Regina (nata a Rocca di Papa il 20/04/1950) a rogito Not. [REDACTED] Alessandro di Roma il 24/06/2008 Rep.n. 112263, Raccolta n. 44074, trascritto in Romalt il 26/06/2008 al n. 121653 di Roma, come da certificazioni [REDACTED] e copia dell'atto di compravendita posti in allegato.

6.6 Continuità delle transizioni per l'ultimo ventennio

In base alla certificazione prodotta vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

7. Regolarità amministrativa dei fabbricati

L'immobile oggetto di pignoramento è ante 1967 e, pertanto, realizzato in assenza di licenza edilizia. Per le modifiche ad esso apportate, è stata presentata presso il Comune di Rocca di Papa in data 10/12/2004 - richiedente la Sig.ra **[redacted]** - domanda di condono edilizio, protoc.n.26661, ai sensi della L.326/03, relativa alla definizione dell'illecito edilizio di trasformazione da locale cantina ad abitazione mediante realizzazione di un vano bagno e posa in opera infissi; per tale domanda di condono sono state pagate le relative oblazioni e i relativi oneri concessori. Va sottolineato che la domanda di condono di cui sopra risulta ancora in fase di istruttoria. Si precisa che l'altezza utile interna dell'immobile, difformemente da quanto risulta nella planimetria catastale, è inferiore a quella minima prevista dal D.M.75 ai fini dell'abitabilità.

8. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati unitamente al loro nucleo familiare.

9. Oneri condominiali

Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nella fattispecie, non sussistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

10. Confini dell'immobile

L'immobile confina con proprietà Gatta Rosa, particella 639 e via di Rocca Priora dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

11. Dati ipocatastali (Trascrizioni ed Iscrizioni)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Roma, del 24/06/1997, trascritto in RomalI il 04/08/1997 al n.17465 a favore della "Professional Dueco Leasing S.p.A.", con sede in **[redacted]**, nata a Rocca di Papa (RM) il 29 Aprile 1950, gravante per la quota pari ad 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Ipoteca volontaria** iscritta in RomalI il 26/06/2008 al n.8546 a garanzia di un mutuo, a favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna, e contro **[redacted]** nato a Marino il 23 Luglio 1977 e **[redacted]** nata a Torre Del Greco il 25 Maggio 1984, gravante per la quota pari ad 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Velletri del 10/01/2012, trascritto in RomalI il 10 Aprile 2012 ai nn.11680/16794 di formalità a favore di Unicredit Spa, con sede in Bologna, e contro **[redacted]** nato a Marino il 23 Luglio 1977 e **[redacted]** nata a Torre Del

~~Gravante~~ il 25 Giugno 1984, gravante per la quota pari ad 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

12. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

13. Criteri di formazione dei lotti

Data la singolarità dell'unità immobiliare pignorata, si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

14. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di ~~di Pavia~~ località Campi Di Annibale – di beni simili a quello da stimare.

La stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione e qualità delle rifiniture. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, procedendo ad una stima sintetica comparativa e tenendo conto delle caratteristiche di vendita coatta del bene, nonché della mancanza di regolarità amministrativa dell'immobile (spese amministrative, tecniche e varie necessarie per la definizione dell'illecito edilizio) e soprattutto della mancanza del requisito dell'abitabilità che rende l'immobile non idoneo all'uso residenziale e pertanto valutabile come locale deposito, si è così determinato il corrente prezzo di mercato dell'immobile in esame pari ad Euro 1.000,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
VALUTAZIONE	mq.62.00	€/mq.1.000,00	€. 62.000,00	1/1	€. 62.000,00
LOTTO N°1	mq.62,00	€/mq.1.000,00	€. 62.000,00	1/1	€. 62.000,00

VALORE LOTTO N.1: €. 62.000,00

euro sessantaduemila/00

15.Schema riassuntivo Perizia

TRIBUNALE DI VELLETRI Esecuzione Immobiliare n.30/12 R.G.
--

Promossa da	Unicredit Spa
Nei confronti di	Romei Alessandro+1
Con l'intervento di	

G.E.	Dott. Riccardo Audino
Esperto C.T.U.	Arch. Patrizia Giovanna Riviaccio

Prezzo base d'asta	€. 62.000,00
Comune	Rocca di Papa Prov.di Roma
Zona/Località	Campi Di Annibale
Indirizzo	Via di Rocca Priora numero civico 11, piano T
Diritti di piena proprietà	Romei Alessandro per la quota di 1/2 in regime di comunione Vitiello Loredana per la quota di 1/2 in regime di comunione
Superficie convenzionale	Mq. 62,00
Stato di manutenzione	Sufficienti
Stato dell'immobile	Occupato dagli esecutati unitamente al loro nucleo familiare.
Tipologia immobile	Abitazione in palazzina fronte strada unico livello sita al piano terra
Pertinenze	Annessa corte esterna

Dati identificativi catastali:

Comune di Rocca di Papa Prov. di Roma

Indirizzo: Via di Rocca Priora n.57 – piano T

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita
6	297	501	A/4	3	3,5	€ 155,45

16. Riepilogo per bando d'asta

DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

Lotto n.1

Piena proprietà di abitazione in palazzina fronte strada unico livello, sita nel Comune di Rocca di Papa (Rm) – Campi Di Annibale, in via di Rocca Priora civico 11. L'appartamento, sito al piano terra, è occupato dagli esecutati unitamente al loro nucleo familiare, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno con annessa corte esterna. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di mq.62,00.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rocca di Papa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così censite:

Foglio 6 - Particella 297 - sub 501, Via di Rocca Priora n.57, piano T – Categ. A/4 – Classe 3 – Consistenza vani 3,5 – Rend.Cat. € 155,45

L'immobile confina con proprietà [redacted] particella 639 e via di Rocca Priora dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

La destinazione d'uso dell'immobile in oggetto è stata trasformata abusivamente da locale cantina ad abitazione; per la definizione di tale illecito edilizio, è stata presentata al Comune di Rocca di Papa domanda di condono (ai sensi della L.326/03), ancora in fase di istruttoria. Si precisa che l'altezza utile interna dell'immobile è inferiore a quella minima richiesta dal D.M.75 ai fini dell'abitabilità.

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad IVA.

VALORE LOTTO N.1: € 62.000,00

PREZZO BASE D'ASTA EURO 62.000,00

*L'ESPERTO C.T.U.
Architetto Patrizia Giovanna Riveccio*



17. Allegati

- Verbale d'incarico.
- Verbale di sopralluogo.
- Visure catastali.
- Estratto di mappa.
- Documentazione planimetrica.
- Documentazione fotografica.
- Relazioni notarili
- Copia dell'atto di compravendita.
- Domanda di condono
- Copia della relazione su CD



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Addi, 25/04/2012 innanzi al Giudice dott. R. AUDINO, assis
è comparso:

l'arch./ing./il-geom. RINIECCIO PATRIZIA GIOVANNA
convocato al fine di assumere l'incarico di esperto designato ex art. 568 c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Preliminarmente, ritenuto essenziale regolare sin d'ora taluni aspetti essenziali della procedura esecutiva richiamata le "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" cui le parti e gli ausiliari giudici di volta in volta nominati dovranno attenersi nel compimento delle loro attività;

visto il decreto con cui è stata fissata l'udienza ex art. 569 c.p.c.,

rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp.att.c.p.c.

CONFERMA LA NOMINA

dell'esperto ex art. 568 c.p.c. già designato nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

SOSTITUISCE L'ESPERTO

designato nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., in quanto non comparso senza alcuna giustificazione benché debitamente convocato

CON L'ESPERTO

Il quale presente, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole: "Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi", dichiara:

Sono e mi chiamo Patrizia Giovanna Rinuccio
nata a S. Paolo Bel Sito (NA) il 28/04/1977

con studio in Velletri, c.s. della Repubblica 166 ex Geom. Muzio

L.c.s.

Patrizia Rinuccio

pat.rinuccio@libero.it
335434864

Visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto l'incarico come meglio indicato nelle Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare.

DISPONE

che l'esperto nominato si attenga nello svolgimento del suo incarico a quanto disposto nelle Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare che qui si riportano, limitatamente al

DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i beni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventoennale (ovè non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, spalla, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno individuato l'immobile rappresentandolo, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua redazione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale) indicando il valore di ciascuna di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, inteso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza in base dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali diritti artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se gli stessi sono cancellati o risulteranno non opponibili al

medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analisi della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

riserire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

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

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estralendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

AUTORIZZA

il presente a estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

ORDINA

la Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

ASSEGNA

all'ufficio di cui è in carico il presente, di provvedere a far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato, che si pongono provvisoriamente a carico, quelle spese rimborsabili in prededuzione ex art. 2770 c.c. del creditore signorile.

Q di _____

conferma l'udienza di prima comparizione delle parti già fissata. //
rispondo che il custode, oggi designato, dia comunicazione (anche per estratto non autentico) del presente
provvedimento ai creditori pignorante, intervenuti, iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed agli
eventuali comproprietari almeno 20 giorni prima dell'udienza di prima comparizione.

Dispono che nel fascicolo di ufficio siano iscritte le sopra citate "Disposizioni Generali in materia di espropriazione immobiliare"
(già depositate in Cancelleria)

Rilevato che l'Esperto che ha assunto oggi l'incarico rappresenta la difficoltà da parte sua di procedere alla
verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e
certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla
trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei
registri immobiliari) e di predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle
trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di
fallimento);

Rilevato che l'Esperto, pertanto, ha chiesto di essere coadiuvato nello svolgimento dell'incarico,
limitatamente a detta attività, da un professionista;
Considerato che appare pertanto necessario, anche al fine di coprire un eventuale svolgimento delle
operazioni peritali, delegare l'esame della documentazione ipocatastale e lo verifiche di cui sopra (v. punto 1
dei compiti affidati all'esperto) ad un Notaio o ad altro professionista al quale, all'esito della stessa, saranno
presumibilmente delegate le operazioni di vendita;

DELEGA

Il Notaio LAURO _____, affinché, in
collaborazione con l'Esperto nominato ed entro gg. 30 dalla comunicazione della presente ordinanza:
accerti se la documentazione catastale ed il certificato di destinazione urbanistica, nonché i certificati delle
iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. siano stati depositati nei
termini previsti da tale articolo;

accerti se è stata depositata l'istanza di vendita nei termini;

verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto
e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni
anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle
visure catastali e dei registri immobiliari);

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni
pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di
fallimento);

accerti se i dati catastali sono corretti e se ad identificare inequivocabilmente l'immobile
pignorato;

verifichi la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando se essa sia
corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta;

accerti se, sulla base delle risultanze documentali prodotte, e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c.,
sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e vi sia regolarità delle iscrizioni;

precisi se, in conclusione, vi sia certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del
debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento;

accerti se, ai sensi dell'art. 498 c.p.c., risultino dai registri immobiliari altri creditori che sui beni
pignorati abbiano un diritto di prelazione, ovvero se sussistano comproprietari cui notificare l'avviso
ai sensi dell'art. 599 c.p.c., ivi compreso il coniuge in regime di comunione legale dei beni;

verificare se, in caso di riscontro positivo del superiore punto, il creditore pignorante abbia
provveduto, nel termine di cinque giorni dal pignoramento, al compimento degli avvisi in favore dei
creditori che sui beni pignorati vantano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri.

DISPONE

Che la Cancelleria dia immediata comunicazione, anche a mezzo fax o p.e. del presente provvedimento al professionista delegato, affinché lo stesso provveda alla predisporre la relazione preliminare, della quale trasmetterà entro 30 giorni dalla comunicazione copia al c.t.u. l'inserimento nel corpo della relazione di stima e copia alla Cancelleria per l'inserimento fascicolo.

Assegna al professionista che sarà delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c., per l'esame preliminare di cui sopra, un acconto di Euro 500/00 che potrà direttamente carico del creditore procedente; lo stesso presenterà direttamente al Giudice per la liquidazione sua notula insieme alla relazione preliminare.

Sia il tecnico incaricato della stima che il delegato per l'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e degli atti, sono parimenti onerati di effettuare al Giudice la segnalazione di cui all'art. 173 bis comma secondo disp.att. c.p.c.

Si raccomanda al c.t.u. nominato di rispettare rigorosamente l'ordine dei quesiti come formulati nella sua relazione, di numerare ed indicizzare gli allegati, di predisporre il fascicolo della liquidazione (contenente oltre alla richiesta anche i documenti giustificativi e le eventuali proroghe) indicando anche sulla copertina: la data dell'incarico, la data dell'udienza e le eventuali proroghe ottenute, la data in cui ha inviato la copia della relazione alle parti ex art. 173 bis disp. c.p.c.

Si raccomanda altresì di depositare una seconda copia della relazione di stima alla Cancelleria anche su supporto informatico.

L'esperto
.....

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Riccardo Audino

IL Cancelliere

Per accettazione dell'incarico
Il professionista delegato

Velletti li

IL Cancelliere

Tribunale di Velleto - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 30/2012

Promossa da: Unicredit SpA

Mei confronti di: ~~Romeo Alessandro + c.~~

L'anno duemiladodici, il giorno ventotto
del mese di Settembre, alle ore 17,00,
la sottoscritta CTU Arch. Rineccio Roturo
Giurisperita si è recata presso l'immobile
oggetto di procedura, sito nel comune
di Rocca di Repa (RC), alla via
di Rocca Rina n° 11, ove ha trovato
presenti gli esecutari: ~~Sp. Romeo Alessandro~~
~~Giurisperita + c.~~, i quali

ne hanno permesso l'accesso.
La sottoscritta CTU ha effettuato il
rilievo planimetrico e fotografico
dell'immobile, operazioni tecniche
necessarie per le stesure delle
consulenze tecniche d'ufficio.

L.c.s. ~~Romeo Alessandro~~

~~Arch. Rineccio~~
Rineccio



Data: 20/09/2012 - Ora: 12.33.59

Segue

Visura n.: RM0945159 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2012

Dati della richiesta	Comune di ROCCA DI PAPA (Codice: H404)	[REDACTED]
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	[REDACTED]
	Articella: 297 Sub.: 501	[REDACTED]

INTERESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED]

Unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		6	297	501			A/4	3	3,5 vani	Euro 155,45	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 96227 .1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. RM1009266) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
Indirizzo	VIA ROCCA PRIORA n. 57 piano: T;										
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	6	297	501	Cens.	Zona	A/4	3	3,5 vani	Euro 155,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2008 n. 93525 . 1/2008 in atti dal 15/09/2008 (protocollo n. RM1141714) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
Annotazioni											
, VIA DI ROCCA PRIORA n. 57 piano: T; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Visura storica per immobile

Data: 20/09/2012 - Ora: 12.33.59

Visura n.: RM0945159 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2012

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	6	297	501				A/4	3	3,5 vani	Euro 155,45	VARIAZIONE del 14/09/2007 n. 82402.1/2007 in atti dal 14/09/2007 (protocollo n. RM1026124) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
Indirizzo				VIA DI ROCCA PRIORA n. 57 piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	6	297	501			Zona	A/4	3	3,5 vani	Euro 155,45 L. 301.000
Indirizzo											
Notifica											
VIA DI ROCCA PRIORA n. 57 piano: T;											
Partita 1003104											
VARIAZIONE del 13/05/1993 n. 43886/1993 in atti dal 28/10/1999 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A ABITAZIONE											

Situazione degli intestati dal 24/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		(1) Proprietà	per 1/2 in regime di comunione dei beni con
1						(1) Proprietà	per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2						(1) Proprietà	per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 21653. 1/2008 in atti dal 26/06/2008 Repertorio n. 112263 Rogante: MATTIANGELI ALESSANDRO Sede: ROMA COMPRAVENDITA							

Situazione degli intestati dal 06/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		(1) Proprietà	per 1/8 fino al 24/06/2008
1						(1) Proprietà	per 1/8 fino al 24/06/2008
2						(1) Proprietà	per 1/8 fino al 24/06/2008
3						(1) Proprietà	per 1/8 fino al 24/06/2008
4						(1) Proprietà	per 1/8 fino al 24/06/2008
5						(1) Proprietà	per 1/8 fino al 24/06/2008
TRASCRIZIONE del 06/01/1994 n. 0904/1990							

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2012

DATE DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/01/1994 n. 64382, 1/1994 in atti dal 15/05/2002 (protocollo n. 432503) Registrazione: UR Sede: FRASCATI Volume: 323 n. 37 del 06/01/1994 SUCC. INTESTATA DI PULEO ROBERTO
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 13/05/1993

N.	DATE IDENTIFICATIVI	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIA ROCCA PRIORA n. 61 piano: T;	Partita	1003104	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/10/1974

Situazione dell'unit� immobiliare che ha originato il precedente dal 25/10/1974										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	� Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza
1	P	1616	1974	Cens.	Zona		C/			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/1974 n. 1883/1974 in atti dal 07/12/1988										
VIA ROCCA PRIORA n. 61 piano: T;										
Indirizzo								Partita	1003104	Mod.58
Notifica										-

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/1974

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/1974											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza	Rendita
1	P	1616	1974	Cens.	Zona						
						CU					
COSTITUZIONE del 15/10/1974 n. 1.616/1974 in atti dal 30/06/1987											
Indirizzo				VIA ROCCA PRIORA:				Parila		Mod.58	-
Notifica								1001739			

Situazione degli intestati dal 23/10/1974

N.	DATE IDENTIFICATIVI	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIA ROCCA PRIORA n. 61 piano: T;	Partita	1003104	Mod.58

Situazione degli intestati dal 15/10/1974

N.	DATE IDENTIFICATIVI	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIA ROCCA PRIORA n. 61 piano: T;	Partita	1003104	Mod.58



Visura storica per immobile

Data: 20/09/2012 - Ora: 12.34.00

Visura n.: RM0945159 Pag: 4

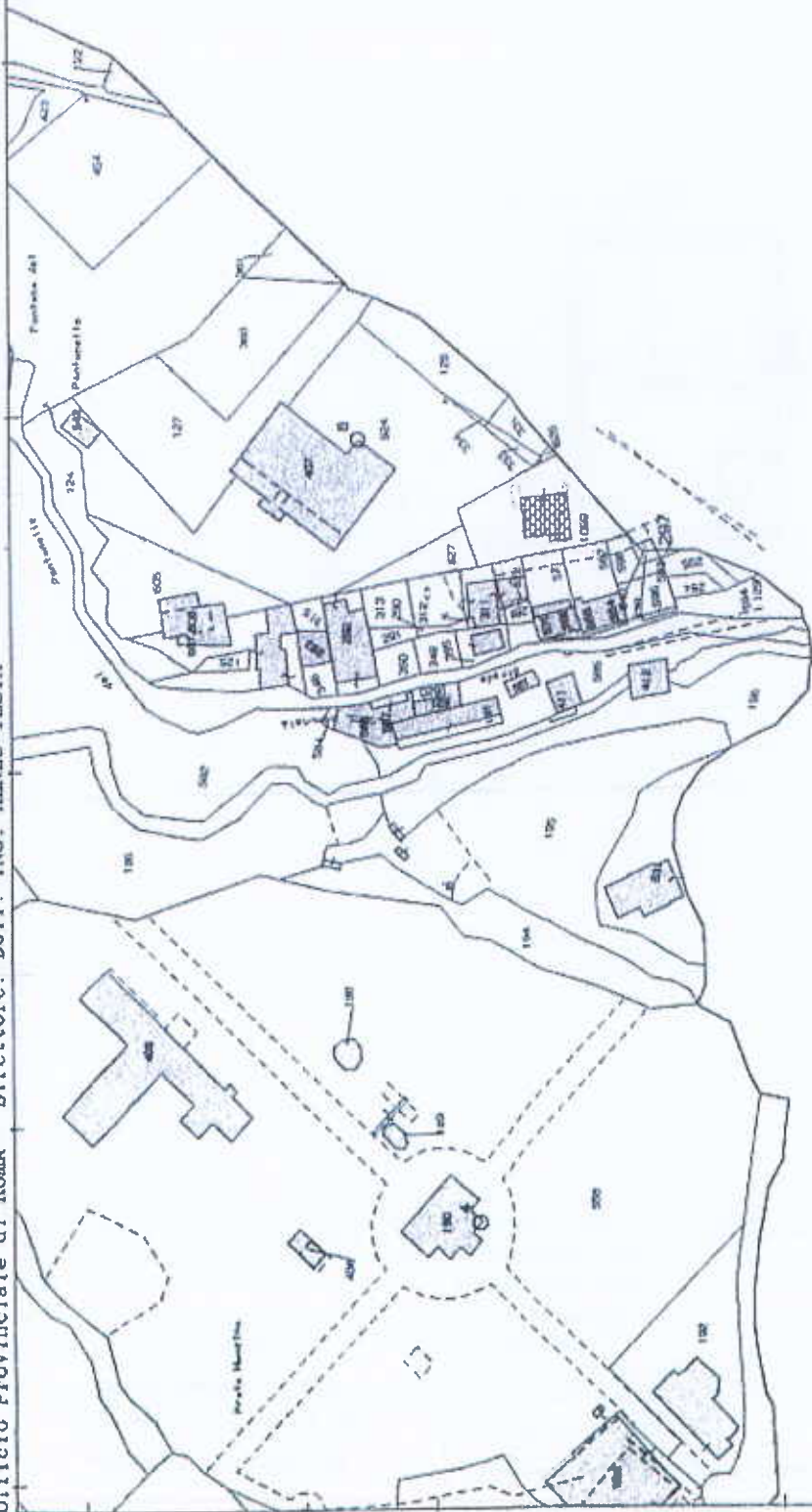
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2012

Fine

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ROMA Richiedente: RIVIECCIO

Ufficio Provinciale di ROMA - Direttore: DOTT. ING. RENZO TESTA

Per Visura



N=18200

E=21800

Particella: 287

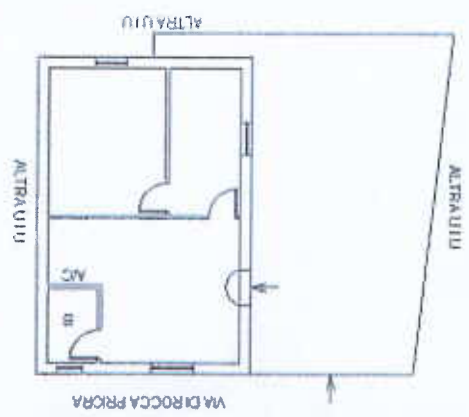
Comune: ROCCA DI PAPA
Foglio: 6
Richiedente: RIVIECCIO
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. RM0945181/2012
20-Sgt-2012 12 35

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Sheda n. 1
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. RM1026124d.1 14/09/2007	
Piantimetria di u.l. u. in Comune di Rocca di Papa	
Via di Rocca Priora	
Identificativi Catastrali:	Completata da:
Sezione:	Romani Massimo
Foglio: 6	Isolato all'albo:
Particella: 297	Geometria
Subalterno: 501	Prov. Latina
	N. 1929

ABITAZIONE PIANO TERRA H= 3,00



Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/09/2012 - Comune di ROCCA DI PAPA(H404) - < Foglio 6 Particella 297 - Subalterno 501 >
VIA ROCCA PRIORA n. 57 piano: T;
Pianta Planimetria in atti
Data: 20/09/2012 - n. RM0945224 - Richiedente RIVIECCIO
ot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1















FABRIZIO RUFFO NOTAIO

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CERTIFICATO NOTARILE

attestante le risultanze delle visure catastali
e dei registri immobiliari

(art.567 2° comma c.p.c. come
sostituito dall'art.1 Legge n.302/98)

Procedura esecutiva promossa da

CREDITORE

UNICREDIT S.p.A.
con sede in Roma
Via Alessandro Specchi n.16

nei confronti di

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in Roma di Via (RM)
Via di Roma Priora n.11



Pignoramento trascritto a Roma 2
il 10 aprile 2012 form.n.11680
per Euro 17.999,09

06.6875981
Fax 06.6864207

Via Crescenzo, 58
studioruffo@notariato.it

NOTAIO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, particella 297, subalterno 501, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, superficie catastale 57, rendita Euro 155,45.

★ ★ ★ ★ ★

ROMA 2

certifica

Via Crescenzio n.58 - 00193 Roma - mail: studioruffo@notariato.it
tel. 06.68300901-066875981 fax 06.6864207

FABRIZIO RUFFO NOTAIO

- che alla data del 15 giugno 2012 l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa come segue:

Foglio 6, part.297, sub.501, cat.A/4, cl.3, vani 3,5, rendita catastale Euro 155,45, Via Rocca Priora n.57, p.T.

- che l'immobile stesso è ai medesimi pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

form.n.16277 del 24 settembre 1985

Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Coppi di Roma in data 20 settembre 1985 Rep.n.63007/892

mediante il quale il signor [REDACTED], nato a Roma il 19 dicembre 1942, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED], nata a Rocca di Papa il 29 aprile 1950, acquistava dal signor Armando VINCIGUERRA, nato a Castelvetro Val Fortore il 21 luglio 1909, la piena proprietà sul vano terreno ad uso garage con annessa area di mq. 9 sito nel Comune di Rocca di Papa Via Rocca Priora n. 61.

form.n.42934 del 2 dicembre 2008

Trascrizione dell'accettazione tacita derivante da atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri in data 20 ottobre 2008 Rep.n.56846/14175 mediante il quale i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] accettano tacitamente l'eredità dimessa dal signor [REDACTED] deceduto a Rocca Priora il 6 gennaio 1994 (denuncia n.37 vol. 323 registrata a Frascati il 6 luglio 1994), relativamente ad altro immobile.

form.n.21653 del 26 giugno 2008

Atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 24 giugno 2008 Rep.n.112263/44074

mediante il quale [REDACTED] acquistavano [REDACTED] la porzione immobiliare in oggetto dai signori Alberto PULEO, Andrea PULEO, Daniela PULEO, Pierluigi PULEO e Regina TRINCA.

FABRIZIO RUFFO NOTAIO

3) che a tutto il 10 aprile 2012 (data di trascrizione del pignoramento) i beni stessi risultano gravati dalle seguenti

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

form.n.17465 del 4 agosto 1997

Pignoramento notificato dal Tribunale di Roma in data 24 giugno 1997, a favore della "PROFESSIONAL DUCATO LEASING S.P.A." con sede in Pisa (codice fiscale 00865870505) ed a carico della signora Regina TRINCA, gravante, tra l'altro, sulla quota pari ad 1/2 (un mezzo) della proprietà sul locale al piano Terra con annessa corte avente accesso dal civico 61 di Via Rocca di Papa.

form.n.11680 del 10 aprile 2012

Pignoramento n.20 notificato dal Tribunale di Velletri in data 10 gennaio 2012, a favore di Unicredit Spa con sede in Roma ed a carico del signor [REDACTED]

[REDACTED] per il recupero della somma di Euro 17.999,09 (diciassettemilanovecentonovantanove virgola zero nove).

ISCRIZIONI

form.n.8546 del 20 giugno 2008

Ipoteca iscritta per la somma di Euro 224.500,00 (duecentodiciassettemilacinquecento virgola zero zero) a favore di [REDACTED] Banca Spa con sede in [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] in garanzia di un mutuo di Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila virgola zero zero) concesso con atto a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 24 giugno 2008 Rep.n.112264/44075, gravante sulla porzione immobiliare in oggetto.

Roma, 15 giugno 2012

dr. Fabrizio Ruffo Notaio

Censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 297, subalterno 501, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, superficie catastale 57, rendita euro 155,45.

Le parti si conferiscono reciproco mandato per effettuare eventuali rettifiche ai dati catastali o anagrafici di quest'atto, fermo l'oggetto del contratto.

La parte venditrice, ammonita ai sensi del D.P.R. 445/2000 dichiara:

- che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e per le modifiche apportate è stata presentata domanda di condono edilizio in data 10 dicembre 2004 prot. n. 26661 e pagate le relative oblazioni con i seguenti versamenti:

- versamento 1° rata oblazione di Euro 1.700,00 su c/c postale n. 255000 intestato a Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio;

- versamento eccedenza 10% oblazione di Euro 252,00 sul c/c postale n. 785014 intestato a Regione Lazio;

- versamento 1° rata oneri concessori di Euro 500,00 sul c/c postale n. 39032180 intestato a Comune di Rocca di Papa Riscossione Sanatorie Servizio di Tesoreria;

- versamento 2° rata oblazione di Euro 411,00 sul c/c postale n. 255000 intestato a Amministrazione P.T. Oblazione abusivismo edilizio;

- versamento 2° rata oneri concessori di Euro 317,00 sul c/c postale n. 39032180 intestato a Comune di Rocca di Papa Riscossione Sanatorie Servizio di Tesoreria;

- versamento 3° rata oblazione di Euro 410,00 sul c/c postale n. 255000 intestato a Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio;

- versamento 3° rata oneri concessori di Euro 317,00 sul c/c postale n. 39032180 intestato a Comune di Rocca di Papa Riscossione Sanatorie Servizio di Tesoreria;

- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi. La parte venditrice dichiara che:

a) non sussiste ancora, in relazione al disposto dell'art. 6 dlgs 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare le unità immobiliari oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11 dlgs 192/2005, in quanto:

- l'unità immobiliare in oggetto non è stata costruita o ristrutturata (ai sensi dell'art. 3 secondo comma lett. a) dlgs 192/2005) in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005;

- non sono stati eseguiti sull'unità immobiliare in oggetto, o sui relativi impianti, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, per i quali ci sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della

generalità degli utenti;

b) che, pertanto, in relazione a quanto specificatamente disposto dal terzo comma del succitato art. 6 dlgs 192/2005 e s.m.i., resta escluso l'obbligo di allegare detto attestato al presente atto.

In relazione a quanto disposto dall'art. 13 del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, la parte venditrice (oppure: alienante) dichiara e la parte acquirente ne prende atto, dichiarandosi edotta di non garantire la conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Le parti, di comune accordo, convengono, conseguentemente, di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità di cui all'art. 7 del citato d.m. 37/2008.

ARTICOLO 2°

PRECISAZIONI

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, usi, pertinenze, azioni e ragioni.

ARTICOLO 3°

PREZZO

Il prezzo di quanto alienato con il presente atto, è stato dalla parti convenuto e accettato in complessivi EURO 128.000,00 (centoventicinquemila/00).

I componenti, da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali e civili per le dichiarazioni false e reticenti, richiamate dagli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, e in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 dichiarano quanto segue:

A) il prezzo, quale sopra riportato, è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice, nel modo seguente:

- quanto ad Euro 128.000,00 (centoventicinquemila/00) la parte acquirente si obbliga a versarli alla parte venditrice, senza corresponsione di interessi, con il ricavato del mutuo che la stessa andrà a contrarre in data odierna con la Banca Unicredit S.p.A. e quindi a mezzo di assegni circolari non trasferibili o con ordine di disposizione irrevocabile che la stessa parte acquirente disporrà su detta banca a favore della parte venditrice.

Regolato in tal modo l'intero prezzo della presente vendita, la parte venditrice RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE ed esonera il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere d'ufficio e da ogni sua personale responsabilità al riguardo.

B) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi di un mediatore;

Ai sensi dell'art. 1, comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente richiede che la base imponibile del presente atto, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U.

13f/1986, indipendentemente dal suddetto corrispettivo pattuito e quindi su un valore catastale di EURO 19.000,00 (diciannovemila/00).

A tal fine le parti dichiarano che trattasi di compravendita tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

ARTICOLO 4°

POSSESSO

Il possesso dell'immobile è trasferito da oggi alla parte acquirente che dichiara di nonoscere lo stato di fatto e dalla stessa data andranno a suo profitto e carico redditi ed oneri.

ARTICOLO 5°

GARANZIE

La parte venditrice garantisce la libertà da canoni, oneri - anche di carattere tributario - vincoli reali e specialmente da pregiudizievoli formalità ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 13 giugno 1991 al n. 4342 di formalità a favore di TRFIM S.P.A. con sede in Milano;
- pignoramento trascritto a Roma 2 il 4 agosto 1997 al n. 17465 di formalità a favore di SPA Professional Ducato Leasing con sede in Pisa;
- ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 15 aprile 1997 al n. 2036 di formalità a favore di SPA Professional Ducato Leasing con sede in Pisa che esistono solo formalmente in quanto estinti i relativi debiti e sono in corso le relative cancellazioni, nonché delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dal regolamento o piano comunale e locale in genere, che non esistono aventi diritto di prelazione all'acquisto di quanto è oggetto di quest'atto e di essera al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta o tassa, spese e contributi anche condominiali diretta o indiretta, comunque afferente il cespita in oggetto, precisando che quelle eventualmente fino ad oggi dovute restano a proprio carico anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula di quest'atto.

ARTICOLO 6°

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto in virtù dei seguenti titoli:

- quanto ai signori ~~PULSO Roberto, PULSO Daniela e PULSO Pierluigi per successione legittima al proprio padre sig. PULSO Roberto nato a Roma il 19 dicembre 1913, in vita domiciliato a Rocca Priora (RM), ove risulta deceduto il giorno 6 gennaio 1994, giusta Denuncia di Successione registrata a Frascati il 6 luglio 1994 al n. 37, Vol. 323~~
- quanto alla ~~signora PULSO Daniela, parte in causa di successione~~

sione al proprio ~~marito~~ ~~Roberto~~, sopra descritta; parte in forza di atto di acquisto, unitamente al sig. ~~Roberto~~ ~~Roberto~~, a rogito Notaio Paolo Coppi di Roma del 20 settembre 1985 rep. 63007/892 registrato a Roma 1 Atti Pubblici il 27 settembre 1985 al n. 32943 serie 1° e trascritto a Roma 2 il 24 settembre 1985 al n. 16277 di formalità.

ARTICOLO 7°

DICHIARAZIONI DI CONDIZIONI SOCIALI E STATO CIVILE

Ciascun comparente mi ha dichiarato la propria condizione sociale e lo stato civile previa ammonizione sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dall'articolo 76 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000.

ARTICOLO 8°

SPESA

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente che richiede le agevolazioni fiscali portate dal D.P.R. 131 del 26/4/86 all'art.1 della Tariffa parte prima, così come modificato dal D.L. 155 del 22/5/93 art.16 comma 1 convertito in Legge 243 del 19/7/93, nonché legge n.549 del 28 dicembre 1998.

All'uopo la parte acquirente previa ammonizione da me Notaio sulle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiara ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000:

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile col presente atto acquistato;
- che l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui la parte acquirente ha la propria residenza e di voler adibire a propria abitazione principale l'immobile col presente atto acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al comma c) del paragrafo II bis.

Le parti, inoltre, per gli stessi fini concordemente dichiarano:

a) che la porzione immobiliare oggetto del presente atto, fa parte di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2/8/69 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27/8/69;

b) che trattasi di vendita intervenuta tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arte o professione.

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge 31 dicembre 1996 n. 675; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente

atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.
Di quest'atto da me Notaio ricevuto, redatto e scritto anche a
macchina da persona di mia fiducia su sette pagine circa di
due fogli, ho dato lettura ai comparenti che l'approvano e con
me Notaio lo sottoscrivono alle ore nove

~~TRINCA REGINA~~

~~PURRO DANIELA~~

~~PURRO ALBERTO~~

~~PERNI ALDO~~

~~PURRO ANDREA~~

~~PURRO RENZO~~

~~PURRO LORENZO~~

ALESSANDRO MATTIANGELI Notaio

Copia conforme all'originale firmato a termine
di legge.

Roma, 21 SET. 2012



Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi

Numero progressivo:

RISERVATO AL COMUNE	
Regione	Denominazione
Provincia	
Comune	
Nr. Protocollo	



Dati relativi al richiedente

Cognome o denominazione

Nome

Codice Fiscale

MENCA
PAMELA
TRNPMLE76T67E958W

Residenza anagrafica

Comune

Via e numero civico

ROCCA DI PAPA
VIA ROCCA PRIORA N° 11

Dati relativi all'illecito edilizio

Localizzazione:

Comune

Via e numero civico

(in mancanza)

Catasto terreni

Catasto fabbricati

ROCCA DI PAPA
VIA ROCCA PRIORA N° 11
foglio n. 6 particella/e n. 295
foglio n. particella/e n. sub

Immobile soggetto a vincoli di tutela: Si ☐ No ☒

Area demaniale: Si ☐ No ☒

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio:

TRASFORMAZIONE DI LOCALE POSTO AL PIANO TERRA DA LOCALE CANTINA AD ABITAZIONE
MEDIANTE REALIZZAZIONE DI VANO BAGNO E POSA IN OPERA INFISSI,

Destinazione d'uso:

(Selezionare la dizione che interessa)

Residenziale

Non residenziale

☒

☐

Destinazione:

Data di ultimazione

22/11/1996

Tipologia di abuso

3

Stato dei lavori alla data del 21/03/2003 ultimato: Si ☒ No ☐ parziale ☐

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

Art. 47, comma 1, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445
T.U. disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa
G.U. n. 42 del 20 febbraio 2001

Il/la sottoscritto/a **TRINCA PAMELA** nato/a a **MARINO (RM)** il **27/12/1957** consapevole delle sanzioni previste per le false dichiarazioni (artt. 75 e 76 D.P.R. 445/2000), in riferimento alla domanda di **edilizia illegale** delle opere site nel comune di **ROCCA DI PAPA** in **VIA ROCCA PRIORA N° 11**, ai sensi dell'art. 32, comma 35, lettera a), D.L. 269/2003 e segg.,

DICHIARA

CHE le opere per le quali si chiede in titolo abilitativi in sanatoria consistono in **TRASFORMAZIONE DI LOCALE POSTO AL PIANO TERRA DA LOCALE CANTINA AD ABITAZIONE MEDIANTE REALIZZAZIONE DI VANO BAGNO E POSA IN OPERA INFISSI,**

Quanto sopra dichiarato si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla suddetta domanda di condono.

Data 01/12/2004

FIRMA


(PAMELA TRINCA)

La dichiarazione è sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore ai sensi degli articoli 35 e 38 del D.P.R. n. 445/2000.
Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n.30/12

Udienza del 08 Gennaio 2013

Promossa da:

UNICREDIT SPA

Contro:

ROMEI ALESSANDRO ET

G.E. Dott. Audino Riccardo

SPECIFICA SPESE ED ONORARI

La sottoscritta Arch. Patrizia Giovanna Rivieccio nominata Esperto nella Procedura Esecutiva promossa dalle parti come in premessa indicate rassegna alla S.V. la presente nota spese ed onorari con preghiera di liquidazione.

Spese esenti:

- Indennità di viaggio e soggiorno.....€. 0.00
- Spese di viaggio.....€. 80.00

Viaggi a Rocca di Papa per accessi e rilevamenti presso l'immobile oggetto di procedura.

n.4 x 21.00 x 2 = Km.168.00 x 0.36

Viaggi a Velletri-Cancelleria Esec.Immob.

n.1 x 17.20 x 2 = Km.34.40 x 0.36

- Spese documentate.....€.120.00

Documentazione fotografica; Cancelleria varia-forfait-Dattilografia Perizia; Diritti deposito perizia e bolli; Copie per esecutati ed intervenuti; Spese telefoniche, fax e postali;

Totale Spese non imponibili.....€.200,00

Onorario:

- Accertamento consistenza fisica, catastale, vincolistica.....€. 300,00
- Accertamento regolarità urbanistica.....€. 600,00
- Accertamento recapiti esatti.....€. 250,00
- Rilevi e redazioni planimetriche.....€. 900,00
- Acquisizione titoli di provenienza.....€. 250,00

Totale.....€.2.300,00

Onorario calcolato in base all'art.13 (Decr.30/05/2002) della Legge 8 Luglio 1980 per la Perizia e la Consulenza Tecnica in materia di Estimo, in modo sintetico o per capitalizzazione dei Redditi.

VALORE STIMATO EURO 62.000.00

Scaglioni	Percentuale di calcolo		Onorario
5164.57	2.0685		106.83
5164.58	10329.14	1.8790	97.04
10329.15	25822.84	1.6895	261.77
25822.85	51645.69	1.1221	289.50
51645.70	103.291.38	0.7579	391.42
Totale			1.146,56

RIEPILOGO SPESE ED ONORARI:

Spese€. 200,00
Onorari.....€. 3.446,56

TOTALE GENERALE (Spese+Onorari) €. 3.646,56

Arch. Patrizia Giovanna Riveccio



