

TRIBUNALE DI TIVOLI

Esecuzione immobiliare promossa da:

UNICREDIT S.p.A. (creditrice)

Contro

SANNIBALE FABIO + 1 (debitori esecutati)

R.G.E. N.533/2016

<< CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO >>

Al sottoscritto Arch. Giorgio LA BIANCA, nato a ROMA il 15-12-1957, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n.7905, con studio professionale a Guidonia in via Alessandro Guidoni n. 15, veniva conferito incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato dinanzi all'Ill.mo Giudice del Tribunale di TIVOLI nell'udienza del 21.06.2018.

Visti gli artt.569,576 cpc e 173 disp. att. c.p.c. **il Giudice conferisce l'incarico all'Esperto** secondo quanto meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare.- Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del



pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.

- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale; ponendo i seguenti quesiti:

1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge



28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

Nel corso dell'udienza veniva assegnato il fondo spesa di €. 800,00, che veniva posto provvisoriamente a carico del creditore procedente, da corrispondere entro il termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

1- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI



In data 05-07-2018 il CTU contattava lo studio del Notaio BRUGNOLI per richiedere la copia dell'atto di vendita dell'immobile pignorato.

In data 12-10-2018 il CTU otteneva la copia dell'atto richiesto (All.n.4).

In data 13-07-2018 il sottoscritto presentava al comune di Sant'Oreste (RM) la richiesta di accesso agli atti per visionare la pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di causa (All.n.5).

In data 15-07-2018 il CTU richiedeva ed otteneva dal catasto di Roma la copia dell'estratto di mappa (All.n.6) e della planimetria catastale dell'immobile pignorato (All.n.7).

Il giorno 10-10-2018 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Oreste, per visionare la pratica richiesta e per reperire informazioni utili alla predisposizione della consulenza.

1.1.) = Primo accesso in loco.

Il primo accesso in loco veniva effettuato il giorno 23-10-2018, a partire dalle ore 10,00.

Sui luoghi di causa, in Sant'Oreste, via delle Mimose n.5, erano presenti, oltre al CTU, la custode della procedura esecutiva Dott.ssa Maria NICOLAI e la sig.ra Margherita BARAZZUTTI (debitri-



ce eseguita).

Il CTU avviava le operazioni peritali con la lettura dei quesiti posti in udienza ed insieme ai presenti veniva approntata una ricognizione dei luoghi, effettuando sia il rilievo planimetrico (All.n.6), sia il rilievo fotografico (All.n.3).

Il giorno 29-10-2018 il CTU riceveva per posta elettronica da parte del sig. SANNIBALE Fabio la sentenza di separazione (All.n.8).

Il giorno 02-11-2018 il CTU si recava al V Municipio del comune di Roma, per richiedere l'estratto riassuntivo del certificato di matrimonio della sig.ra Margherita BARAZZUTTI (All.n.9).

2- RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto CTU, presa visione degli atti di causa, esperito il sopralluogo sui luoghi di causa del 23-10-2018, effettuate le ricerche sia al Catasto di Roma, sia all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Oreste, relaziona quanto segue:

Premessa

L'immobile pignorato, oggetto della presente relazione, è sito nel comune di Sant'Oreste (RM) in via dei delle Mimose n.5 (ex via Flaminia snc a Km. 42).



L'immobile risulta di proprietà dei sigg. SANNIBALE Fabio e BARAZZUTTI Margherita, per averlo acquistato con atto di vendita a rogito del Notaio Carlo BRUGNOLI di Roma, in data 21-05-2007, rep. n. 40547 e racc. n. 4968 (All.n.4).

Il sig. SANNIBALE Fabio risulta separato dal giorno 02-06-1999 (All.n.8), data antecedente all'atto di Trasferimento e la sig.ra BARAZZUTTI Margherita risultava coniugata in regime di separazione dei beni (All.n.9).

L'immobile è la residenza della sig.ra BARAZZUTTI Margherita e di sua figlia minore.

Per quanto ad iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, a carico del bene pignorato risulta:

- **un'ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo, giusto atto a rogito del Notaio Carlo BRUGNOLI di Roma del 21 maggio 2007, rep 40548/4969 e iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 22 maggio 2007 ai nn. 12073/41180 di formalità a favore di "Banca per la Casa S.p.A." a carico di SANNIBALE Fabio e BARAZZUTTI Margherita, gravante sul bene pignorato.

- **un pignoramento immobiliare** trascritto in data 19-12-2016, ai nn.39490/58253, in virtù di pignora-



mento immobiliare emesso dal Tribunale Civile di Tivoli in data 31-10-2016, rep. 54597/2016, a carico di SANNIBALE Fabio e BARAZZUTTI Margherita, gravante sul bene pignorato.

Sopralluogo e descrizioni dei luoghi

In data 23-10-2018 si è proceduto all'espletamento del sopralluogo sui luoghi di causa: erano presenti, oltre al CTU, il custode della procedura esecutiva, Dott.ssa Maria NICOLAI, e la sig.ra Margherita BARAZZUTTI. E' stato effettuato sia il rilievo fotografico, sia il rilievo planimetrico.

L'immobile pignorato, sito in via delle Mimose n.5, consiste in un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni, con accesso direttamente dalla strada tramite una scala scoperta, in cemento armato, comune con altri appartamenti del piano primo (Foto n.7). L'abitazione è composta da: soggiorno-pranzo (Foto nn.1-2), angolo cottura (Foto n.3), bagno (Foto n.4), disimpegno, ripostiglio (Foto n.6), camera da letto (Foto n.5).

La struttura portante del fabbricato è in muratura e la copertura è a terrazza (Foto n.8).

Il portoncino d'ingresso e gli infissi esterni sono in metallo. Gli infissi interni sono in legno



tamburato; quelli esterni sono provvisti di vetro semplice, con persiane in metallo.

Le pareti dell'appartamento, ad esclusione di quelle piastrellate, sono tinteggiate, mentre la pavimentazione è in ceramica.

L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq.67,00, mentre la sua superficie commerciale è di mq.83,00 (All.n.8).

L'altezza utile interna è pari a mt. 2,90.

Il suo stato di conservazione è complessivamente normale.

Non risulta costituito il Condominio e di conseguenza non risultano oneri condominiali pregressi.

Regolarità urbanistica dell'immobile

In data 13-07-2018, il CTU presentava, al comune di Sant'Oreste (RM), la richiesta di accesso agli atti, per verificare la pratica edilizia inerente l'immobile pignorato (All.n.5). Da quanto verificato dal sottoscritto CTU il giorno 10-10-2018 presso l'ufficio tecnico, lo stesso può riferire che l'immobile, in cui è ricompresa l'unità immobiliare, è stato autorizzato con concessione edilizia n.20 del 01-06-1998, rilasciata alla sig.ra Claudia SCALIA.

Alla pratica, come progetto, è stata allegata la



planimetria catastale (All. n. 7). Agli atti del comune non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Dal sopralluogo, è stato verificato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state apportate delle modifiche interne alle tramezzature con l'apertura di una porta e con lo spostamento della cucina in una locale adiacente, con la trasformazione in angolo cottura, a causa delle sue ridotte dimensioni.

Insiste sull'immobile solamente il vincolo sismico.

Per la regolarità urbanistica il CTU può riferire che l'area, su cui insiste l'immobile, ricade in zona B1 (completamento edilizio) di P.R.G..

Per regolarizzare le modifiche occorre presentare al Comune una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a sanatoria (detta anche accertamento di conformità), in quanto le modifiche apportate sono avvenute senza nessuna comunicazione.

Oltre al progetto architettonico e all'onorario di un tecnico (€1.000,00 + cassa + iva) occorre pagare la sanzione amministrativa di €1.000,00 e i diritti di istruttoria pari ad €60,00.



Totale €. 2.328,80.

Regolarità catastale dell'immobile

L'immobile pignorato è censito al NCEU del comune di Sant'Oreste al foglio 22 particella 290 sub. 7.

I dati del classamento sono: categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari ad €.271,14, via Flaminia Km. 42, piano 1°, interno 6 (All.n.9).

L'immobile confina con via delle Mimose, con ballatoio comune, appartamento interno 5 e con le particelle 127 e 275, salvo altri.

Per la regolarità catastale si può riferire che quanto rilevato planimetricamente (All.n.10) non corrisponde alla planimetria presente agli atti del catasto, in quanto è stata realizzata, all'interno dell'appartamento, una diversa distribuzione degli spazi interni (All.nn.4 e 7).

Per la regolarità catastale occorre presentare la variazione catastale (Docfa), con la modifica della distribuzione interna dell'appartamento.

L'onorario per tale modifica è pari ad €.500,00 + cassa + iva. Inoltre dovranno essere pagati i diritti catastali, pari ad €. 50,00.

Totale €. 684,40.



Stima degli immobili

L'aspetto economico, con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto dell'immobile pignorato, è quello corrente di mercato.

Il sottoscritto, per la determinazione del valore di mercato, ha effettuato delle indagini presso alcune agenzie della zona, oltre ad aver reperito informazioni in loco, al fine di accertare l'andamento della domanda e dell'offerta del mercato; inoltre i valori a mq. sono stati comparati con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativi al 1° sem. 2018 (All.n.12).

Calcolo delle superfici commerciali dell'unità immobiliare:

ABITAZIONE: Foglio 30 particella 665 sub.504

Unità immobiliare	Sup. reale	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione P1°	Mq.83,00	100%	Mq. 83,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			Mq. 83,00

I valori della zona, relativi ad unità immobiliari abitative ricadenti nel comune di Sant'Oreste rientrano in un range di valori compresi tra



€.800,00/mq. a €. 1.200,00/mq., a seconda della posizione e della esposizione.

Viste le condizioni dell'immobile, si stima un valore di €. 1.050,00/mq.

Unità imm.	Sup. com.	Valore/mq.	Valore Totale
Abitazione	Mq. 83,00	€.1.050,00/mq	€.87.150,00
TOTALE			€.87.150,00

Il valore totale risulta essere pari ad €.87.150,00.

Stima delle spese per la regolarizzazione comunale e catastale dell'immobile.

Le spese totali occorrenti [compreso iva (22%) e cassa (4%)] per la regolarizzazione dell'immobile sono pari ad €. 3.013,20.

Considerazioni finali

Concludendo, si riepilogano i valori stimati nella presente perizia:

- €. 87.150,00 il valore di mercato, al quale va applicato un ulteriore abbattimento percentuale pari al 10%, come indicato nelle disposizioni del Giudice: pertanto il valore ammonta ad €.78.435,00.

Le spese tecniche e i diritti di istruttoria, per la regolarizzazione delle opere è pari €.3.013,20.



Il valore residuo finale è pari a €. 75.421,80.


Con la presente relazione, il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio LA BIANCA ritiene di aver espletato l'incarico affidatogli.

Resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Guidonia 26-11-2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Arch. Giorgio LA BIANCA)




ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale nomina CTU;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Rilievo fotografico composto da n.8 foto;
- 4) Atto di vendita;
- 5) Richiesta visura pratica edilizia;
- 6) Estratto di mappa;
- 7) Planimetria catastale;
- 8) Certificato di matrimonio;
- 9) Visura catastale;
- 10) Rilievo dello stato dei luoghi;
- 11) Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;
- 12) Valori di mercato banca dati Ag. del Territorio;
- 13) Sentenza di separazione.



R.G.E. n. 533/16

TRIBUNALE DI TIVOLI

All'udienza del 21/6/18 innanzi al Giudice ~~Franco~~ ~~Francesco~~ ~~Cattini~~, è comparso l'esperto nominato:

Archi La Bianca

Il quale dichiara che non ricorrono motivi di incompatibilità ad accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.

[Signature]

Il Giudice dell'Esecuzione

Verificata la regolare instaurazione del contraddittorio ed il rispetto degli adempimenti di legge. Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda a stimare il compendio pignorato ed alle ulteriori attività necessarie alla prosecuzione della procedura; Visti gli artt. 569, 578 cpc e 173 disp. att. c.p.c.;

conferisce

l'incarico all'Esperto secondo quanto meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare.-

Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non gravino sull'immobile.



5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 38 del decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberata anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telex o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica, con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 800,00 e porre a carico del creditore procedente e da versare entro il termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

Dispone che l'Esperto segnali tempestivamente al GE l'eventuale mancato versamento del fondo spese per l'adozione dei provvedimenti conseguenti anche ai sensi dell'art. 530 c.p.c.

RINVIA

La procedura all'udienza già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

IL GIUDICE

Ritirata documentazione ipocatastale
TIVOLI

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Esecuzione Immobiliare n. 533/2016 Tribunale di Tivoli

L'anno 2018, il giorno 23 del mese di ottobre in Rignano Flaminio loc.

sant'Oreste alle ore 10,00 la sottoscritta, D.ssa Maria Nicolai, con studio

in Tivoli (RM) Piazza Rivarola n. 14, nominato Custode Giudiziario con

Provvedimento del 23.11.2017, emesso dal Giudice delle Esecuzioni,

presso il Tribunale di Tivoli, si è recato presso l'immobile di proprietà del

debitore esecutato sito in Sant'Oreste via Flaminia sud per effettuare il

primo accesso.

E' presente la parte debitrice: SIG. RA. DONAZZONI MARCONIA

Documento identificativo C.E. n. 10 AX 810 7362

Ricorso n. 271 con data 21 SANI'OMBERO IL

del 03.12.2017. Sentenza del 28-2-2012

eventuali terzi occupanti presenti: AL. ROVERINO MESSA

documento identificativo: /

indicazione dell'eventuale titolo che legittimi l'occupazione:

DEBITORE

E' presente altresì l'Esperto stimatore: C.T.U. ARCH. GIORGIO FABIANO

Il sottoscritto rileva quanto segue: LA SIG. RA. DONAZZONI

DICHIAVA DI VIVERE INSIEME ALLE FIGLIE

SIBILLA E MARINA DI CANNI S. LA SIG. RA. SI

RESIDE IN UN'IMMOBILE CENSITA' IN CANTINA DI RESIDENZA

E' STATO DICHIARATO

M.B.



~~_____~~
~~_____~~
Il Custode comunica al debitore esecutato e/o all'occupante l'immobile
pignorato, quanto segue:

- che in forza della procedura esecutiva aperta presso il Tribunale di Tivoli è divenuta semplice detentore dell'unità immobiliare espropriata;
- che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita, potrà essere revocata l'autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- che, ove intendano accedere al beneficio della Conversione del Pignoramento, dovranno formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto alla parte debitrice, se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: *no*

~~_____~~
~~_____~~
Ho ammonito la parte debitrice sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente

M.B.



manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di

segnalare detta situazione al G.E per adottare i provvedimenti del caso.

Ho altresì informato la parte debitrice, che il compendio pignorato potrà

essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode,

unitamente ai propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto la parte debitrice alla massima collaborazione;

possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla

violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato,

risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice

dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere

difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza

che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a

permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario

l'immediato sgombero dei locali.

Il debitore comunica che: RICHIEDA DI POTER RIVEDERE

IL COMPLESSO DELL'INDUSTRIA AUSTRIACA ALTA

PIG. ALTA.

Il presente verbale viene chiuso essendo le ore

Il debitore esecutato

L'occupante l'immobile

Pavonetti Margherita

Il custode delegato

L'Esperto stimatore

[Firma]

[Firma]





FOTO N.1



FOTO N.2



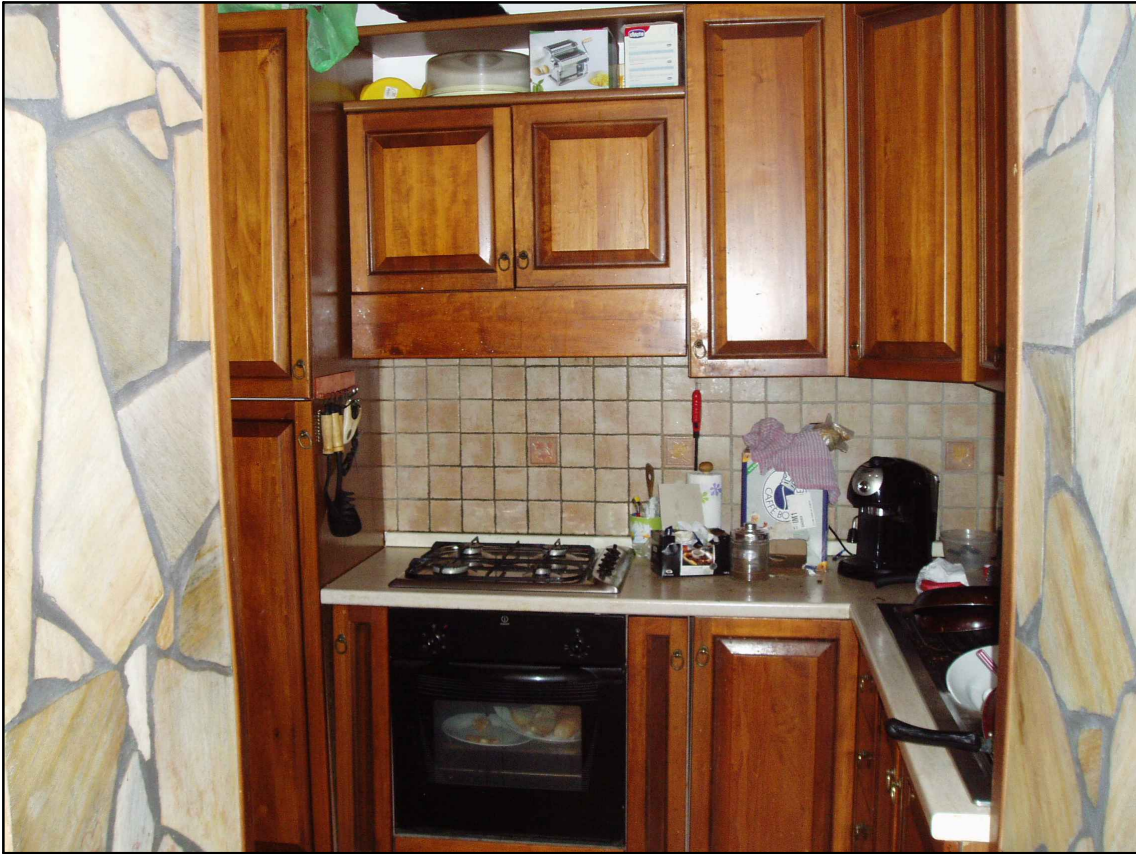


FOTO N.3



FOTO N. 4





FOTO N.5



FOTO N.6





FOTO N.7



FOTO N.8



Repertorio n. 40547

Raccolta n. 4968

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno ventuno del mese di maggio.

In Roma, nel mio studio.

Avanti a me Dottor Carlo BRUGNOLI, Notaio in Roma, con studio

in Piazza dei Re di Roma n. 3, iscritto presso il Collegio

dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavec-

chia, sono presenti i Signori:

- Roberto CAVALIERI nato a Venezia il 31 agosto 1968, n.c.f.:

CVL RRT 68M31 L736I,

- Isabella TAFURO nata a Roma il 27 aprile 1972, n.c.f.: TFR

SLL 72D67 H501Z, entrambi residenti a Venezia, Frazione Zela-

rino, Via Castellana n. 64, i quali dichiarano di essere co-

niugati in regime di comunione legale dei beni,

- Fabio SANNIBALE nato a Roma il 3 maggio 1957 e qui residen-

te in Via Flaubert n. 73, n.c.f.: SNN FBA 57E03 H501C, il

quale dichiara di essere coniugato e legalmente separato dal

proprio coniuge e pertanto in regime di separazione dei beni,

- Margherita BARAZZUTTI nata a Roma il 16 agosto 1972 e qui

residente in Via Paolo Emilio Sfondrati n. 99, n.c.f.: BRZ

MGH 72M56 H501V, la quale dichiara di essere coniugata in re-

gime di separazione dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale sono certo,

con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:



Art. 1

I Signori Roberto Cavalieri ed Isabella Tafuro vendono ai Signori Fabio Sannibale e Margherita Barazzutti i quali accettano ed acquistano in comune ed in parti uguali la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Sant'Oreste (RM), Via Flaminia snc (km. 42), e precisamente:

- appartamento posto al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 6 (sei), composto di tre vani e mezzo catastali, confinante con distacco verso strada privata, ballatoio, appartamento interno 5 (cinque), salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati di detto Comune quanto sopra risulta distinto nel foglio 22, particella 290, subalterno 7, Via Flaminia snc Km. 42, piano 1, interno 6, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, rendita Euro 271,14.

Art. 2

Quanto è oggetto della compravendita viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con tutti i suoi accessori, diritti, pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza appresso citati, nonché con tutti i diritti e gli obblighi sulle parti comuni del fabbricato come per legge.



Si precisa che rientrano nella presente vendita, i diritti condominiali pari ad un mezzo indiviso di comproprietà dell'area ad uso cortile, sulla quale insiste la mezzeria della strada privata avente una larghezza di metri lineari tre; su detta mezzeria insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile e nonché tutti gli altri obblighi, patti e servitù come meglio specificati nell'atto Notaio Pelloni di Viterbo del 25 luglio 1980, repertorio n. 27518, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, per sé, suoi eredi ed aventi causa; detto cortile è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Oreste nel foglio 22, particelle 287 e 300 per una superficie totale di metri quadrati 155 (centocinquanta-cinque), compresa la mezzeria della strada privata.

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari obbligandosi a tenere sollevata la parte acquirente da qualunque pretesa dell'amministrazione condominiale per spese afferenti a periodi antecedenti alla data odierna anche se accertati successivamente.

Art. 3

La parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto con il presente atto venduto per averlo acquistato con atto a rogito Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto in data 10 novembre 2006, repertorio n. 23205/11808, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3



il 13 novembre 2006 al n. 25003 Serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 14 novembre 2006 al n. 44796 di formalità.

Garantisce inoltre la parte venditrice che quanto forma oggetto del presente atto è libero da pesi, oneri, vincoli, arretrati di imposte e tasse di qualunque genere, liti in corso, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario risponderne come per legge, ad eccezione delle seguenti formalità iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2:

- ipoteca iscritta in data 21 ottobre 1999 al n. 11000 di formalità, a favore di Unicredito Italiano S.p.A., la quale grava solo formalmente e senza fondamento di causa essendo stato estinto il relativo debito; la pratica per la relativa cancellazione avverrà a cura del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto come risulta dalla sua dichiarazione in data 11 aprile 2007;

- ipoteca iscritta in data 14 novembre 2006 al n. 18554 di formalità, a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca per la Casa S.p.A., il cui residuo debito verrà estinto direttamente dalla parte acquirente, così come specificato nel successivo articolo; la pratica per la relativa cancellazione avverrà a cura e spese della parte venditrice.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dell'accordo transattivo intercorso tra i danti causa della odierna



parte venditrice e gli altri condomini del fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte, così come risulta all'art. 5 dell'atto di provenienza sopra citato a rogito Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto in data 10 novembre 2006.

Art. 4

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti concordato in Euro 110.529,73 (centodiecimilacinquecentoventinove virgola settantatré) che verranno interamente corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice con parte del represso di un mutuo che la parte acquirente stessa contrarrà con la "Banca per la Casa S.p.A." con successivo altro atto a mio rogito in data odierna, tenuto conto che tale intera somma sarà trattenuta dalla parte acquirente medesima per provvedere all'estinzione del mutuo contratto dalla parte venditrice con la Banca per la Casa S.p.A. ed il cui conteggio di estinzione, comprensivo di capitale, interessi e spese, è stato determinato dalla Banca medesima nella suddetta somma, salvo l'eventuale conguaglio che dovesse risultare al momento della materiale estinzione e che rimane, per patto espresso, a carico della parte venditrice.

Essendo stato in tal modo regolato l'intero prezzo la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

Resta espressamente stabilito tra le parti che qualora entro sei mesi da oggi non risulti trascritta presso la competente



Conservatoria dei Registri Immobiliari alcuna domanda giudiziale volta ad ottenere il pagamento coattivo del prezzo come sopra stabilito, lo stesso si intenderà automaticamente quietanzato senza bisogno di alcun altro atto o formalità.

La parte acquirente chiede l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 e successive modifiche, ed a tal fine dichiara che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, costituita dal valore degli immobili acquistati determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche, ammonta ad Euro 31.400,00 (trentunomilaquattrocento virgola zero zero).

Art. 5

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006 e successive modifiche, le parti, rese edotte ai sensi degli articoli nn. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., dell'agente immobiliare Signor Ercole RAGAINI nato a Roma il 23 maggio 1966, n.c.f.: RGN RCL 66E23 H501W, titolare di P. IVA n. 08572491002, iscritto presso la Camera di Commercio di Roma con il R.E.A. n. RM-11104392, iscritto nel Ruolo degli Agenti di Affari in mediazione presso la Camera



di Commercio di Roma al n. n. 8988, il quale ha percepito a

titolo di provvigione e rimborso spese le seguenti somme:

- dalla parte venditrice nessun compenso,

- dalla parte acquirente la somma di Euro 3.888,00 (tremi-

laottocentottantotto virgola zero zero) I.V.A. compresa, pa-

gata mediante un assegno di conto corrente bancario n.

3155568881-10 tratto sulla UniCredit Banca S.p.A., Agenzia di

Roma, Via Beverino n. 6.

Art. 6

Agli effetti dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n.

47 e successive modifiche ed integrazioni ed in relazione al

D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la parte venditrice, resa edotta

ai sensi degli articoli 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000

n. 445, sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni

mendaci, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui la

porzione immobiliare in oggetto è parte è stata iniziata in

data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara altresì che detta porzione immobiliare non è stata

oggetto di successivi interventi edilizi e/o mutamenti di de-

stinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, au-

torizzazione o denuncia di inizio attività.

Art. 7

La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto ac-

quistato da oggi e da tale data pertanto decorrono a suo fa-

vore e carico utili ed oneri.



Art. 8

Le parti dichiarano che tra di esse non sussistono rapporti di parentela in linea retta o che possano considerarsi tali ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Art. 9

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 così come modificato dall'art. 3 comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995, nuovamente modificato dall'articolo 7, comma 6, della Legge 23 dicembre 1999 n. 488, la parte acquirente dichiara:

- che sussistono tutte le condizioni soggettive ed oggettive previste dalla legge di cui sopra per l'applicazione dell'imposta di registro nella misura ridotta del 3% e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa; in particolare dichiara:

- che trattasi di trasferimento di immobile destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 effettuato a favore di persone fisiche da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- di non essere titolare esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel



territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni di cui all'art. 3 comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995 ovvero con le precedenti agevolazioni nello stesso richiamate.

I Signori Fabio Sannibale e Margherita Barazzutti dichiarano di voler stabilire la propria residenza nel Comune di Sant'Oreste (RM) ove è situato l'immobile acquistato entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna.

I Signori Roberto Cavalieri e Isabella Tafuro dichiarano di essere a conoscenza delle conseguenze cui possono andare incontro rivendendo l'immobile oggetto del presente atto prima dei cinque anni dall'acquisto e più precisamente nel caso in cui non reimpiegassero, entro un anno dalla vendita, il corrispettivo della vendita stessa o parte di esso nell'acquisto di altra abitazione da adibire a prima casa; dichiarano altresì di volersi accollare il pagamento delle somme che i competenti Uffici dovessero loro richiedere a titolo di maggiore imposta, soprattasse e penali derivanti dalla decadenza dalle agevolazioni richieste nell'atto di provenienza sopra citato a rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto in data 10 novembre 2006, repertorio n. 23205.

Art. 10



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 della legge

23 dicembre 2005 n. 266, così come modificato dall'art. 21

del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, convertito nella Legge n.

248 del 4 agosto 2006, gli onorari notarili applicati al pre-

sente atto sono ridotti del 30% (trenta per cento).

Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto dattilo-

scritto da persona di mia fiducia e completato da me a mano

in tre fogli di cui occupa nove pagine e quanto fin qui della

presente e l'ho letto ai componenti che lo hanno approvato e

sottoscritto con me Notaio alle ore undici e quaranta.

Firmato: Cavalieri Roberto

Isabella Tafuro

Sannibale Fabio

Barazzutti Margherita

Carlo Brugnoli.

Copia conforme all'originale.

Si rilascia per uso

Roma,



PROT. N. 5123
del 13.07.2018

Guidonia, 12-07-2018

Al Sindaco del Comune di
SANT'ORESTE (RM)

c.a. **Responsabile Ufficio Tecnico/Urbanistica**

Oggetto: Richiesta visura pratica edilizia.

Il sottoscritto Arch. Giorgio LA BIANCA, con studio in Guidonia via A. Guidoni n.15, nominato CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO nell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Tivoli, promossa dalla Unicredit S.p.A. c/ SANNIBALE Fabio e BARAZZUTTI Margherita, R.G.E. 533/2016, chiede di poter visionare la pratica edilizia relativa al fabbricato sito nel comune di SANT'ORESTE, via Flaminia snc (Km. 42,00), distinto al NCEU al foglio 22 particella 290, sub.7, Piano Primo, di proprietà dei sigg. SANNIBALE Fabio e BARAZZUTTI Margherita e eventualmente di estrarre delle copie della documentazione allegata alla pratica edilizia.

Chiede se sia stato rilasciato il certificato di agibilità, se gli immobili siano gravati da livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Inoltre chiede se siano state presentate comunicazioni o richieste e eventualmente se siano state rilasciate le relative concessioni.

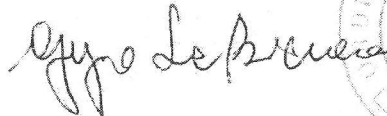
Il sottoscritto non conosce con quale autorizzazione comunale sia stato realizzato l'immobile (realizzato antecedentemente al 01-09-1967) oggetto del pignoramento. I proprietari precedenti erano:

- Cavalieri Roberto e Tafuro Isabella;
- Serranti Mario e Pulcini Paola;
- Scelia Claudia;
- Provincia d'Italia Fratelli dell'Istruz. Cristiana di S. Gabriele.

Si prega di comunicare al sottoscritto, il giorno in cui la pratica sarà disponibile per la consultazione.

Vista l'urgenza, si confida nella Vostra collaborazione e in attesa si porgono distinti saluti.

Arch. Giorgio LA BIANCA



Si allega il biglietto di cancelleria.

N=33200

E=3000

I Particella: 290



Comune: SANT'ORESTE
Foglio: 22

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Lug-2018 12:7:17
Prot. n. T6182/2018



MODULARIO
F. 109 rev. 1-487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

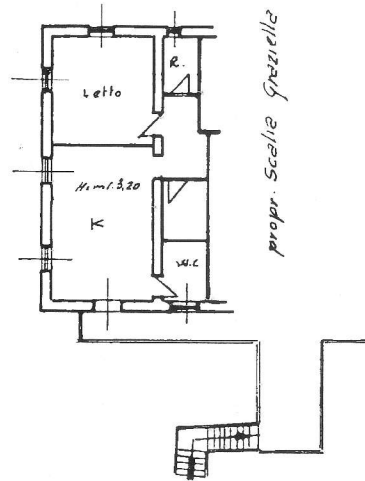
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANT'ORESTE Via FLAMINIA Km.42
Ditta SCALIA CLAUDIA nata a Latina il 24.8.1964
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

foglio 22 n. 290 sub 7

FABBRICATO A
Piano d'int. 6

distacco su strada Stetale Flaminia



distacco strada privata

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal Geom.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Luciano Carderi

Iscritto all'Albo dei Geom.

della Provincia di ROMA

DATA 28.7.1985

Firma: Luciano Carderi



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2018 - Comune di SANT'ORESTE (1352) - < Foglio: 22 - Particella: 290 - Subalterno: 7 >
VIA FLAMINIA SNC n. KM 42 piano: 1 interno: 6;

Firmato Da: LA BIANCA GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f889ef37a2257798448a1e8d6357148

ALLEGATO N. 7



ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MATRIMONIO
L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
sulle risultanze dei registri di stato civile

dell'anno 1993, atto 00536, parte 1, serie 02

certifica che:

BERARDI LIBERO
nato il 24/09/1972 a ROMA (RM)
atto N. 00887 p. 1 s. A24

E

BARAZZUTTI MARGHERITA
nata il 16/08/1972 a ROMA (RM)
atto N. 00337 p. 2 s. B05

HANNO CONTRATTO MATRIMONIO
il trentuno luglio millenovecentonovantatre
a ROMA (RM)

ANNOTAZIONI MARGINALI:

Con atto in data 30/05/2006 n. 165673 a rogito del notaio
ANDREA CASTELNUOVO del distretto notarile di ROMA gli sposi
hanno scelto il regime della separazione dei beni.
Annotazione apposta su atto di matrimonio il 25/07/2006
Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile
del comune di ROMA, in data 12/04/2018,
è stato sciolto il matrimonio controscritto.

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE



Roma, 2/11/2018

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/07/2018

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
Cognome: **SANNIBALE** Nome: **FABIO**
Data di Nascita: **03/05/1957**
Comune di Nascita: **ROMA (RM)**
Codice Fiscale: **SNNFBA57E03H501C**
Immobile nel comune di: **SANTORESTE** Codice: **1352**
Immobili individuati: **1**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	SANTORESTE (RM) VIA FLAMINIA KM 42 Piano 1 int. 6	22	290	7	cat. A/2	2	3,5 vani	Euro 271,14	1000986	

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

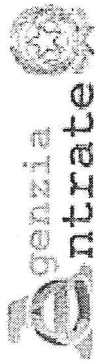
Situazione aggiornata al : 10/07/2018

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
Nominativo: **BARAZZUTTI MARGHERITA**
Codice fiscale: **BRZMGH72M56H501V**
Comune di: **SANTORESTE** Codice: **1352**
Immobili individuati: **1**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	SANTORESTE (RM) VIA FLAMINIA KM 42 Piano 1 int. 6	22	290	7	cat. A/2	2	3,5 vani	Euro 271,14	1000986	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/12/2016

Data: 29/12/2016 - Ora: 09.28.21

Segue

Visura n.: T42562 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANT'ORESTE (Codice: I352)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 22 Particella: 290 Sub.: 7

INTESTATI

1	BARAZZUTTI Margherita nata a ROMA il 16/08/1972	BRZMGH72M56H501V*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	SANNIBALE Fabio nato a ROMA il 03/05/1957	SNNFBA57E03H501C*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

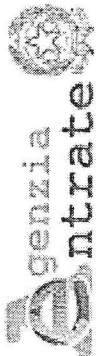
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		22	290	7			A/2	2	3,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte*: 82 m ²	Euro 271,14	Variatione del 09/11/2015 - Inscritmento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FLAMINIA SNC n. KM 42 piano: 1 interno: 6;										
Notifica					Partita		1000986		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		22	290	7			A/2	2	3,5 vani		Euro 271,14 L. 525.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA FLAMINIA SNC n. KM 42 piano: 1 interno: 6;										
Notifica					Partita		1000986		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/1985

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		22	290	7			A/2	2	3,5 vani		L. 518	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/1985 in atti dal 31/08/1999 (n. 61363.1/1985)
Indirizzo		VIA FLAMINIA SNC n. KM 42 piano: 1 interno: 6;										



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 29/12/2016 - Ora: 09:28:22 Segue
Visura n.: T42562 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/12/2016

Notifica	Partita	10009986	Mod.58
----------	---------	----------	--------

Situazione degli intestati dal 21/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARAZZUTTI Margherita nata a ROMA il 16/08/1972	BRZMGH72M56H501V*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	SANNIBALE Fabio nato a ROMA il 03/05/1957	SNNEBA57E03H501C*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/05/2007 Repertorio n.: 40547 Rogante: BRUGNOLI CARLO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20077.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 10/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAVALIERI Roberto nato a VENEZIA il 31/08/1968	CVLRRRT68M31L7361*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con TAFURO ISABELLA fino al 21/05/2007
2	TAFURO Isabella nata a ROMA il 27/04/1972	TFRSLL72D67H501Z*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con CAVALIERI ROBERTO fino al 21/05/2007
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/11/2006 Repertorio n.: 23205 Rogante: CANNATA BERNARDO Sede: CASTELNUOVO DI PORTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44796.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 20/10/1999

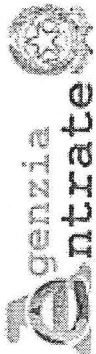
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PULCINI Paola nata a SANT'ORESTE il 04/03/1965	PLCPLA65C441352X*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/11/2006
2	SERSANTI Mario nato a SANT'ORESTE il 05/06/1954	SRSMRA54H051352D*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 10/11/2006
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/1999 Trascrizione in atti dal 26/11/2000 Repertorio n.: 13276 Rogante: CANNATA BERNARDO Sede: CASTELNUOVO DI PORTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24180.1/1999)			

Situazione degli intestati dal 29/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCELIA Claudia nata a LATINA il 24/08/1964	SCLCLD64M64E472A*	(1) Proprietà fino al 20/10/1999
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/1985 in atti dal 31/08/1999 Registrazione: (n. 61363.1/1985)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/07/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro Zona	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	P	4188	1980								ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1980 in atti dal 27/12/1993 (n. 96392.1/1987)
Indirizzo											
VIA FLAMINIA n. KM 42 piano: 1;											



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 29/12/2016 - Ora: 09.28.22 Fine

Visura n.: T42562 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/12/2016

Notifica	-	Partita	1000986	Mod.58	-					
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1980										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie
1	P	4188	1980						Catastale	
Indirizzo Notifica										
. VIA FLAMINIA piano: 1;										
			Partita	1000038	Mod.58	-				

Situazione degli intestati dal 25/07/1980

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCELIA Claudia nata a LATINA il 24/08/1964		SCLCLD64M64E472A*	(1) Proprieta: fino al 29/07/1985
DATI DERIVANTI DA				
[STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1980 Voltura in atti dal 27/12/1993 Repertorio n.: 27518 Rogante: PELLONI Sede: ROMA Registrazione: n: 1902 del 12/08/1980 VENDITA (n. 96392.1/1987)				

Situazione degli intestati dal 06/06/1980

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROVINCIA D ITALIA FRATELLI DELL ISTRUZ CRISTIANA DI S GABRIELE			fino al 25/07/1980
DATI DERIVANTI DA				
COSTITUZIONE del 06/06/1980 in atti dal 27/12/1993 Registrazione: ACC (n. A04188.900/1980)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

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).

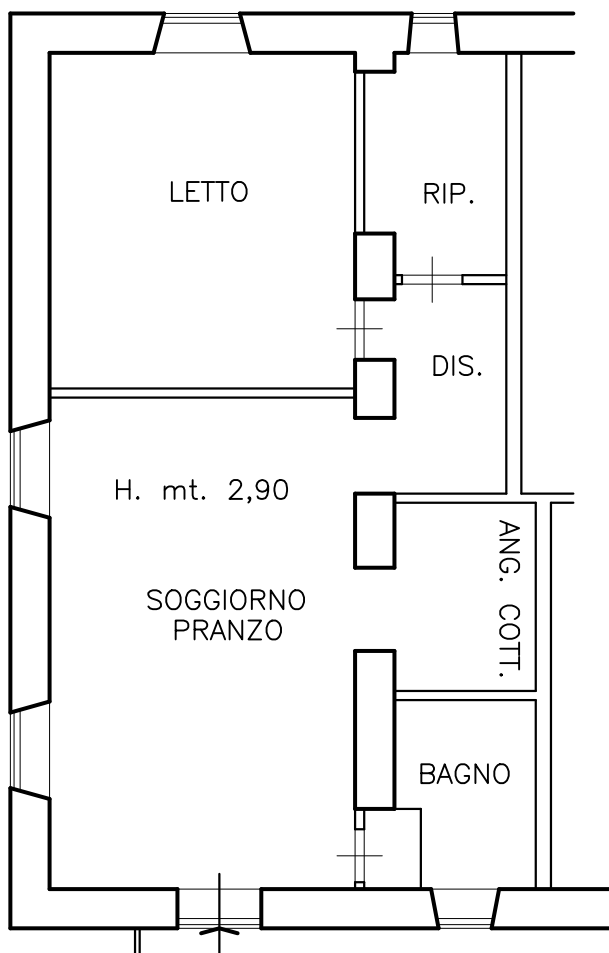
RILIEVO DEL 23-10-2018

Comune di Sant'Oreste (RM)

Via delle Mimose n.5

Foglio 22 P.IIa 290 Sub.7

DISTACCO SU VIA FLAMINIA



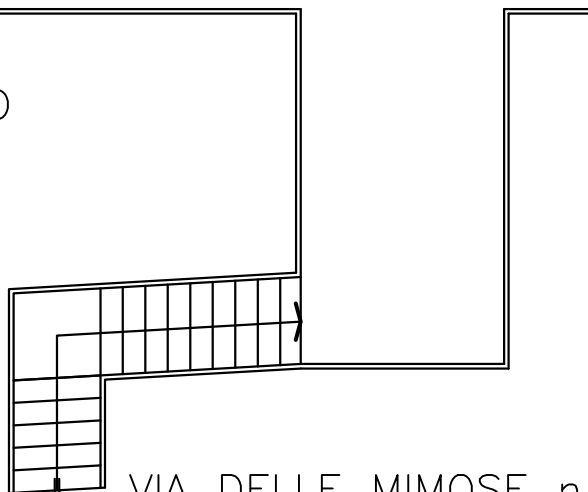
SUP. COMMERCIALE MQ. 83,00

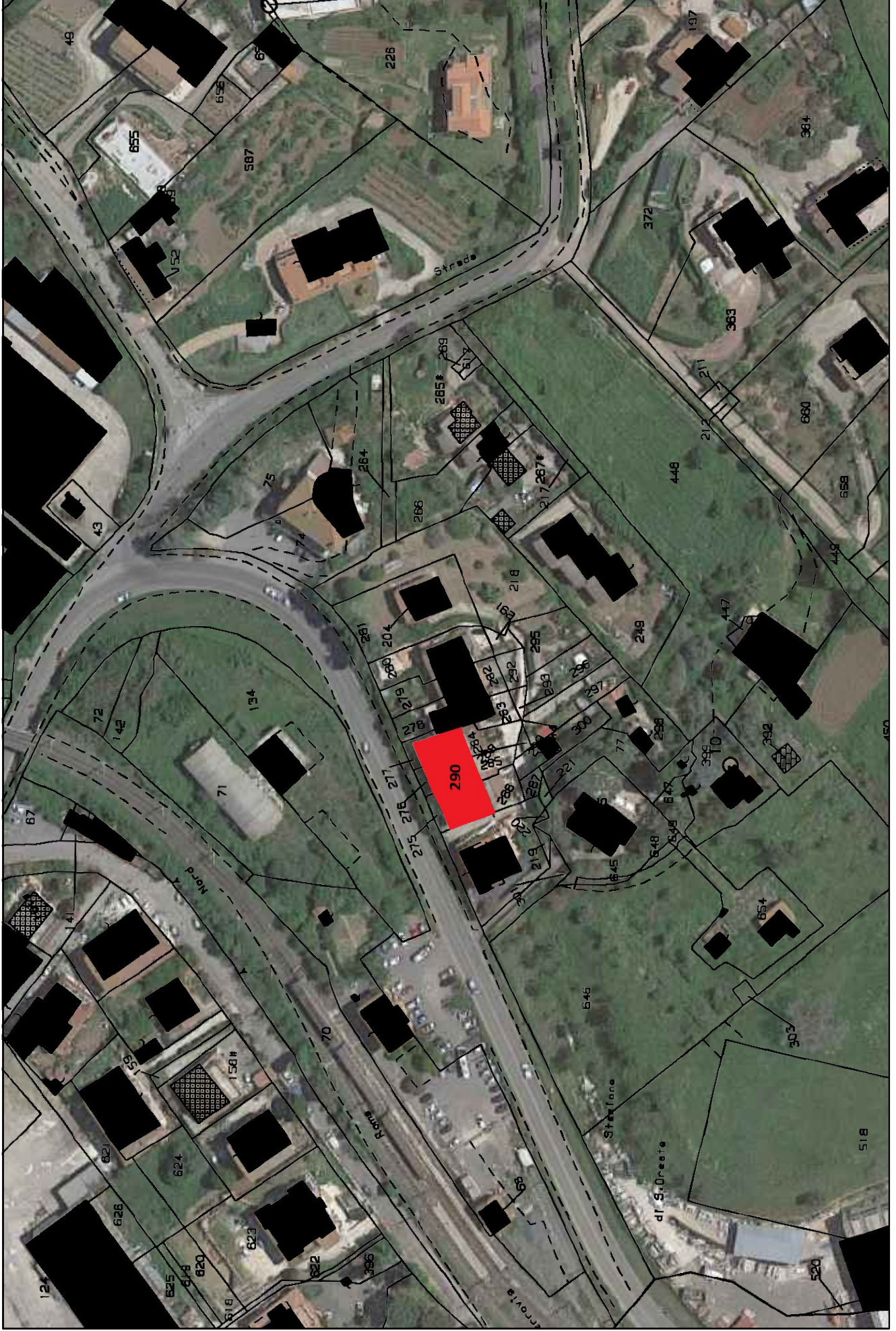
SUP. CALPESTABILE MQ. 67,00



SCALA 1:100

PIANTA PIANO PRIMO





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: SANT'ORESTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VALE DEL VIGNOLA)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 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	900	1300	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	600	850	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L	3,5	5	L



TRIBUNALE DI ROMA

30956 / SF

SEZIONE 1

Verbale udienza di prima comparizione.

Nell'udienza del 8 maggio 1998 tenuta dal G.I.

Dott. Attenui è stata chiamata

la causa Felice Scucibile contro Rite Cotaleus

Per la resistente è presente l'av. Silvio
 Gelus la quale si rifà alle
 comparse di costituzione e risposte
 e' altresì presente l'av. Adolfo Egitto
 per il momento il quale ritiene
 che la resistente contrariamente
 all'ordine del giudice ha osato di
 permettere al padre di avere con sé
 la minore e per questo verrebbe
 ingiuriale in tale occasione. L'av.
 d'Efeto, atteso che i provvedimenti
 giudiziari o limitano al padre
 sino alle stesse udienze, chiede
 che il G. Egitto determinare il
 periodo in cui il padre potrà vedere
 ed avere con sé la figlia durante
 le vacanze estive e natalizie.

A questo punto è presente lo
 sq. co Rite Cotaleus la quale dichiara

che il sig. Sambale ha preso
e tenuto con sé, lo figlio Fabiano
la domenica di Pasqua e il lunedì
dell'Angelo avendo Fabiano chiesto
al padre di sostituire al sabato
il lunedì. Quanto al periodo
estivo lo sig. Catolano fa presente
che è opportuno che Fabiano torni
a casa della madre ogni sera dato
che soffre di asma e di allergie
e il sig. Sambale vive in un
ambiente ove vi sono molti animali.
L'av. Galus si offre di depositare
la documentazione medica relativa
alle condizioni fisiche della minore
e, qualora il G.I. lo ritenga necessario,
chiede di sentire la minore Fabiana
d'av. d'Esposito con l'incarico di
indagare e rilevare le sue cure nel fine
evitare fedelemente per la figlia.

Il G.I. viene adibito il 8/6/98 alle 11,30

per l'adempimento di cui all'art. 183 c.f.

Successivamente il 8.6.98 sono presenti
le parti le persone ed i competenti



avvocato - Il Tentativo di
conciliazione Fallire. L'on. Esposito
chiede che il G.L. voglia integrare
i provvedimenti presidenziali stabilendo
il periodo estivo in cui il
padre potrà avere la figlia con se
che si chiede un numero giorni 15
navigare ove il rivis fare successivo
vacanze di fine anno per
un ulteriore periodo di almeno 7 giorni
a Natale o Capodanno. Chiede
altres, rivis per gli adempimenti
di cui all' art 184 c. p. c. con
i Termini punti. L'on. Galino
non si oppone al numero dei
giorni richiesti in adempimento in
estate e nelle vacanze invernali ma
chiede che ogni sera Fabiano -
in considerazione dei suoi problemi
di salute - Tomi e dormire in
casa della madre. Il subordine
chiede che venga concordato
tra padre e figlio il luogo
ove passare le vacanze estive
ed invernali dato che lo

case in cui vive il sig. Seminale
con le uccelle ed alcuni animali
è in condizioni tal' da determinare
una allergia alle uccelle -
L'area d'Esports contiene le uccelle tutte
non se il quanto non menziono i
fabbri li fanno della casa su alta
il sig Seminale, se rilevando che le
fibre non offre di alcune allergie agli
animali. Rileva inoltre la insensibilità
della persona subacqueo e come in
realtà le opinioni della regolazione sono
de tale tipo la frequenza e della salute
di ostacolare il più possibile i rapporti tra
fibre, della salute ed il fatto che
un lato e la fibre minore dell'altra
nel tempo da la stessa fine essere
influenzate nelle sue caratteristiche
religiose e moral, dettate dalle uccelle
della quale li mantengono dove
nell'altro dell'ambiente li testimon
li fava. Rileva e tale quanto rilevare
li CDU per esercitare la opposizione di
affida della salute alla salute - L'av. G. di us
a questo punto chiede che il

ROMA

G.L. vuole sentire la signora
Fabiana Semibole prima di
fornire qualunque provvedimento;
in ogni caso costante quanto
excepto e debito da controparte
ed insiste nelle richieste fatte
d'ora d'Esposito di opporre -

Il G. ritiene la necessità di verificare l'ambiente nel
quale vive il famibole ed il figlio biako, neppure, anche
acquisti elementi per stabilire se le risorse sono o meno
sufficienti per il padre ed eventualmente
i coniugi ed i fratelli;

risultato ogni provvedimento, dispone che la Cassazione il
sentito sociale competente per la zona ora nuovo padre e
fratello delle ^(via Fratelli - S. Maria Faccia) risorse
con dette risorse e risorse, compiendo in ordine, almeno
di fronte delegato il giorno 13/7/1998 h. 12 -

considera
TR-FAX
XXX CUC
P. 6-17
Q

Successivamente alla udienza del
13.7.1998 è presente la
signora Catolena assistita dallo
avv. Galus la quale dichiara
che nonostante i ripetuti solleciti
e solleciti anche Telefunici nessuno
del servizio sociale della Circoscrizione XII

ha ademperto al provvedimento
del G.I. 8.6.1998. È presente
il sig. Scumbale assistito
dall'avv. Aldo d'Esposito il
quale [deposita] esibisce lo
lettere della ASL spedite
il 7.7.1998 ed anche il
9.7.1998 con convocazione per
il 3.7.1998 per il rianente
il G.I.

dato atto che il G.I.L. della
Circoscrizione XIX non ha fornito
le riprese richieste, rinuncia
all'udienza del 4 dicembre 1998 ore 12.00
per i motivi ricorrenti, mandando
alla Cancelleria di comunicare
la presente sentenza al G.I.L. USL
Roma E Presidio via L. Jacobini 6.
4/1 G.I.
ha

Successivamente alla udienza del
4.12.1998 è presente per il
ricorrente - l'avv. D'Esposito Per
le resistenze è presente l'avv. Gallo
L'avv. D'Esposito è presente di

Cancelliere

over saputo dal proprio assistito
che il servizio sociale si è
obbligato per il tramite della
dott. sa Daniela Felcini la quale
aveva assunto il ricambio che
verrebbe provveduto a far pervenire
al Tribunale le richieste
L' avv. D'Esposito fu presente
di essere stato informato telefonicamente
che il ricambio e le resistenze
sono nelle impossibilità di presenziare
alle udienze udienze per un quarto
allo attuale e lo scopo
dei mezzi pubblici.

A questo punto entrambi gli
avvocati chiedevano aiuto per gli
stessi incumbenti.

Il G. I.

reunio fu gli dei contributi all'udienza del 15/3/99 h/12
mentre le cancellerie di collegio il presidente della
C.C. USC RHE Preside di via J. J. J., 6

FA
5.2.99
B
Quellano

Successivamente alle udienze del 15/3/99
i mandati di medesimo ufficio sono
presenti i procuratori delle parti

quali, etico il mancato rispetto
delle elezioni oves ~~le~~ le vacanze
compizom di cui di redazione
del 13/7/88, chiedo rinvio fu
gli stessi incarichi.

Il G. N. viene all'ordine del ~~15~~ 2/6/1999 h. 12,30.

mandando le cancellerie d'intesa il tutto per
due locuzioni, 6 di campagna in tutte redazioni,
che fornire le informazioni più richieste.

Successivamente alla ulteriore
tel. 6-58: incarichi alla stessa lettera
sono presenti le parti le quali
avanti le loro rispettive avvocati:-
E' altresì presente ai fini della pratica
prende la dottoressa Francese Louzetti.
E' pure presente la amministratore sociale
signora Daniela Felini che con firma
le relazioni agli atti.

Il fatto di incarichi di lavoro appare contraddittorio
soddisfare di cui al rapporto verbale.

Il G. N. dichiara l'istanza del giudizio.

A. 25.3.99
cancelleria

Polizia
opere aut.
L. 25.3.99
SET 1999

Concordemente i coniugi dichiarano di volersi separare alle seguenti condizioni

1) i coniugi vivranno separati con obbligo di mutuo rispetto;

2) la figlia FABIANA

è affidata alla madre

l'altro genitore la vedrà e terrà con sé, previo avviso, quando vuole e comunque almeno quattro domeniche al mese, partendo dalle 21.00 di ciascun giorno. Durante le vacanze di fine anno potrà vederla e tenerla con sé per una settimana (Nasale ^(25-30 date) o Capriano ^(31.1. - 6 giugno) ad anni alterni), nonché durante le vacanze pasquali al suo alterni. Durante l'estate potrà tenerla per una settimana.

3) la casa familiare di ROMA VIA ENEA PICCHIO n. 10 è assegnata alla moglie

con quanto in essa contenuto e l'altro coniuge se ne è già allontanato/~~se~~ ~~ne~~ ~~allontanerà~~, asportando indumenti ed effetti di uso personale, entro _____ ;

4) Il merito corrispondera alla moglie

per il mantenimento di lei stessa l'assegno mensile di

L. 400.000 e per il manteni-

mento della figlia Fabiana l'assegno

mensile di L. 400.000

al domicilio di lei entro il giorno 5 di ogni mese, con decorrenza

dal giugno 99 e ^{con} successivo adeguamento automatico

annuale secondo gli indici del costo della vita calcolati dall'ISTAT;

o decorrenza dal gennaio 99 con riferimento

al gennaio 1998 -

Il merito si assegna a trasferire al bene

è mai bene personale entro il

30 giugno 1999 -

I coniugi si prestano reciproco consenso per il rilascio e/o rinnovo del passaporto.

IL PRESIDENTE

autorizza i coniugi a vivere separati alle condizioni come sopra stabilite, salva l'omologazione del Tribunale.

(firma) *Familla M* (firma) *Fatta Catalano*

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

M

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Ufficio Provvedimenti Speciali

Dopo aver verificato che la stessa era di rilevanza e richie-
sta per gli usi di legge.

640

23 SET. 1949



Il Direttore di Sezione di Cancelleria

IL TRIBUNALE DI ROMA

composto dai magistrati:

dott. Dr.ssa Aida CAMPOLONGO Presidente *rel*

dott. Dr. Tommaso S. Sciascia Giudice

dott. Maurizio Durante Giudice

letta l'istanza che precede, visto il parere favorevole del Pubblico Ministero, considerato che la separazione tra i coniugi è avvenuta consensualmente e non risultano essere state violate disposizioni di legge inderogabili,

omologa

le condizioni della separazione consensuale tra i coniugi

Annibale Fabio / Catalano Rita

come da verbale del 9/6/99

Roma 22/6/99

IL CANCELLIERE COLLABORATORE DI CONCORSO
ALSA 1998/1999

IL PRESIDENTE

N. 30956/97

AL TRIBUNALE DI ROMA

I sottoscritti coniugi:

1) FABIO SANNUCCIALE

nat. a ROMA il 3-5-1954

2) RITA CATALANO

nat. a ROMA il 11-8-1959

chiedono

l'omologazione delle condizioni della separazione consensuale concordate in data odierna davanti al Presidente.

Roma 02-06-1999

(firma) *Fabio Sannucciale* (firma) *Rita Catalano*

V°, al Pubblico Ministero per le sue richieste.

Roma

IL P. M.
V° SI OMOLOGHI
Roma, 10 GIU. 1999
IL SOST. PROCURATORE DELLA REPUBBLICA
a

IL PRESIDENTE

[Signature]

*Avv. Galino
10/6/99 e aut.
semp*

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Ufficio Provvedimenti Speciali

Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta dell'Avv. Galleggi per gli usi di legge.

Roma, il 28 SET. 1999

Il Direttore di Sezione di Cancelleria

