

TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

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

Promossa da:
UNICREDIT SPA

Nei confronti di:



Ill.mo Sig. G.E.

La sottoscritta Arch.Patrizia Giovanna Riviaccio, 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:

N° 30/12

Nei confronti di:

Promossa da:

Unicredit Spa

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Riccardo Audino

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.):

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. [REDACTED] (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 Rivieccio, 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: 

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 [mq] | Coefficiente | Superf. Convenzionale [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 | | | |
| Territorio agricolo o edificabile | | | |
| Cantina | | | |
| Altro | | | |
| Totale superficie | 105,00 | | 61,8 (62,00 arrotond.) |

Altezza utile interna: m 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 $\frac{1}{2}$ della proprietà [redacted] e in quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà alla [redacted] beni in forza di atto pubblico di compravendita nei confronti dei Sigg. Paolo Alberto (nato a Roma il [redacted]), Paolo Andrea (nato a Roma il 01/04/1972), Paolo Daniela (nato a Roma il 16/10/1972), Paolo Daniela (nato a Roma il 26/02/1972), [redacted] a rogito Notaio Mattiangeli Alessandro di Roma il 24/06/2008 Rep.n. 112263, Raccolta n.44074, trascritto in Romalt il 26/06/2008 al n.21653 di formalità, come da certificazione [redacted] e copia dell'atto di compravendita posti in allegato.

(redacted) della trascrizione 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 Romall il 04/08/1997 al n.17465 a favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] nata a [REDACTED] grave per la quota pari ad 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Ipoteca volontaria** iscritta in Romall 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], grave 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 Romall il 10 Aprile 2012 ai nn.11680/16794 di formalità a favore di Unicredit Spa, con sede in Bologna, e contro [REDACTED]

██████████ 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 ██████████ 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 Rivieccio |

| | |
|----------------------------|---|
| 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 [REDACTED] |
| 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.

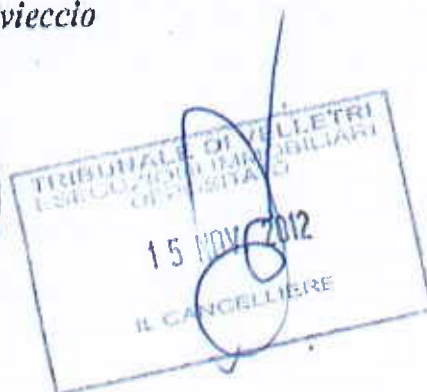
La destinazione d'uso dell'immobile in oggetto è stata trasformata abusivamente da locale cantina ad abitazione; per la definizione di tale illecito edilizio, è stata presentata al Comune di Rocca di Papa domanda di condono (ai sensi della L.326/03), ancora in fase di istruttoria. Si precisa che l'altezza 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'ASTAEURO 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

Avv. ALESSANDRO MATTIANGELI
NOTAIO
00198 Roma - Via Salaria, 11 - Tel. 06/524141-04720
Fax 06/5241026

REPERTORIO N.112263

RACCOLTA N.44074

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto

il giorno ventiquattro del mese di giugno
in Frascati, Via Monte Grappa n. 3

Avanti a me Avv. ALESSANDRO MATTIANGELI, Notaio in Roma, con
studio in Via Tagliamento n. 14, iscritto al Collegio Notarile
di questo distretto,

sono presenti i signori:

- ~~PERSONA~~, nato a Roma il 12 gennaio 1955, codice fiscale
[redacted] domiciliato a Rocca di Papa Via Ma-
schio delle Feste n. 10, il quale dichiara di essere celibe;

- [redacted] domiciliato a Rocca di Papa Via
Maschio delle Feste n. 10, il quale dichiara di essere in se-
parazione dei beni;

- [redacted] domiciliata a Rocca di Papa Via
Maschio delle Feste n. 10, la quale dichiara di essere in se-
parazione dei beni;

- [redacted] domiciliato a Rocca di Papa
Via Maschio delle Feste n. 10, il quale dichiara di essere li-
bero da vincoli matrimoniali;

- [redacted] il 29 aprile 1955
[redacted] a Ro-
cca di Papa Via Maschio delle Feste n. 10, la quale dichiara di essere
vedova.

- [redacted] il quale dichiara di
essere in regime di comunione legale con la signora:

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono del presente atto, mediante il quale con-
vengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1°
CONSENSO E IMMOBILE

I signori [redacted]

[redacted] ciascuno per i propri diritti e
tutti per l'intero vendono e trasferiscono ai signori [redacted]

[redacted] che in comunione legale accet-
tano ed acquistano la piena proprietà del seguente immobile in
Comune di Rocca di Papa (RM) con accesso da Via di Rocca Prio-
ra n. 11 (in Catasto civico n. 57) e precisamente:

- appartamento al piano terra composto di soggiorno con angolo
cottura, due camere e bagno.

Registrato a RC
Ufficio Entrate P
H 25/06/08
N. 1434



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

ISCRIZIONI

[redacted] form.n. 2248 del 20 giugno 2008
Ipoteca iscritta [redacted] 1500,00 (duecentodiciassettemilacinquecento virgola zero zero) a favore di [redacted] contro i signori [redacted] 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

[redacted]
Dr. Fabrizio Ruffo Notaio



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] to 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 Castelvetere 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] 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] da [redacted] dei signori Alberto PULEO, Andrea PULEO e Daniela PULEO, e [redacted] PULEO e Regina TRINCA.

FABRIZIO RUFFO NOTAIO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In Comune di Rocca di Papa (RM), con accesso da Via di Rocca Priora n. 11 (in Catasto n. 57) e precisamente:

- appartamento al piano terra composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

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.

Ai fini della continuità catastale si precisa che con variazione della destinazione registrata in data 13 maggio 1993 al n.43886 in atti dal 28 ottobre 1999 il garage è variato in abitazione.



Il sottoscritto dr. Fabrizio Ruffo, Notaio in Roma, con studio in Via Crescenzo 58, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, (quest'ultime eseguite sui repertori e sulle note esibiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di

ROMA 2

per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) - ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c., come sostituito dall'art.1 Legge 3 agosto 1998 n.302 - assumendone la piena responsabilità

certifica

- che gli immobili sopra descritti risultano di proprietà di

FABRIZIO RUFFO NOTAIO

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

06.6875981
Fax 06.6864207

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]

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO
28 GIU. 2012
IL CANCELLIERE

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

NOTIZIA
NOTATO















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

Boheda n. 1 Scala 1:200

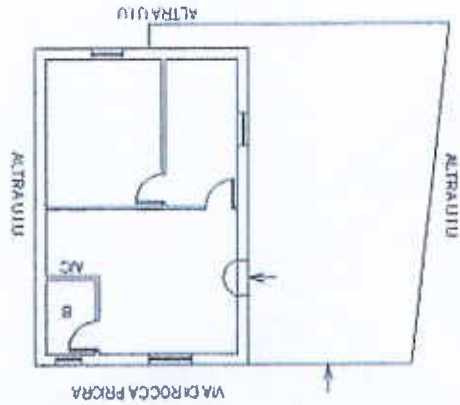
Disegnazione protocollo n. RM1026124d.1 14/09/2007
 Pianimetria di u.l.n. in Comune di Rocca di Papa
 Via di Rocca Priora
 Identificativi Catastali:
 Completata da:
 Romani Massimo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Latina N. 1929
 Subalterno: 501
 Particella: 297
 Foglio: 6
 Sezione:

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;

Piluma Planimetria in atti

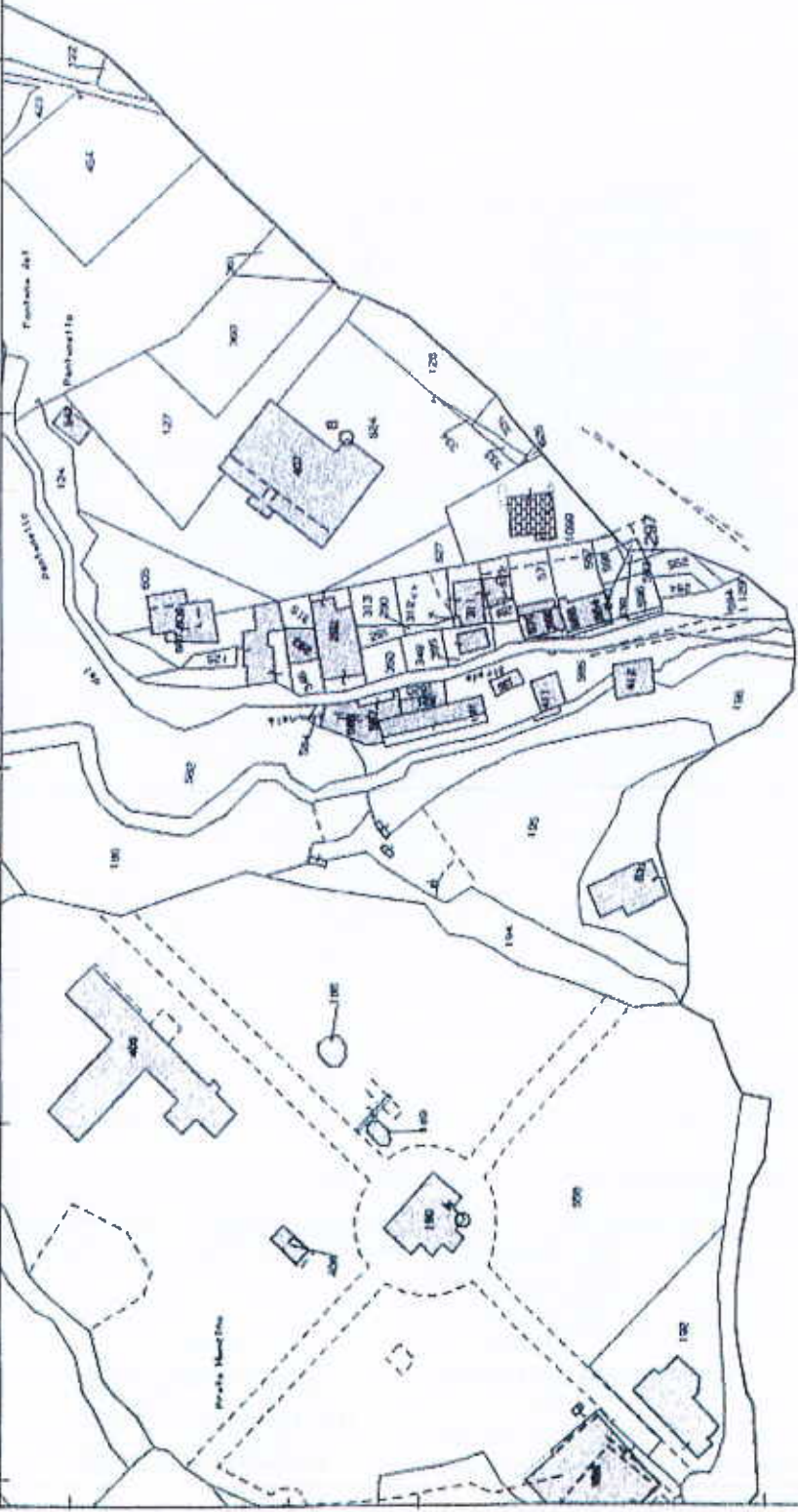
Data: 20/09/2012 - n. RM0945224 - Richiedente RIVIECCIO
 Fog. schede: 1 - Formato di accq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

ABITAZIONE PIANO TERRA H= 3,00



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

Per Visura



N=18200

E=21800

Particella: 297

Comune: ROCCA DI PAPA
Foglio: 6
Richiedente: RIVIECCIO

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

20-Set-2012 12:36
Prot. n. RM0945181/2012



Fine

Data: 20/09/2012 - Ora: 12.34.00

Visura n.: RM0945159 Pag: 4

Visura storica per immobile

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

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ROMA Richiedente: RIVIECCIO

Visura storica per immobile

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

| | |
|-------------------|---|
| DATI 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 06/07/1994 SUCC. INTESTATA DI PULEO ROBERTO |
|-------------------|---|

Situazione degli intestati dal 13/05/1993

| | | | | |
|----|------------|----------------|------------|-----------------------|
| N. | [REDACTED] | CODICE FISCALE | [REDACTED] | DIRITTI E ONERI REALI |
| I | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | fino al 06/01/1994 |

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 13/05/1993 n. 43886/1993 in atti dal 28/10/1999 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A ABITAZIONE

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

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|------------|------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|
| | Tipologia | Protocollo | Anno | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | |
| I | P | 1616 | 1974 | C/ | | | | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/1974 n. 1883/1974 in atti dal 07/12/1988 |
| Indirizzo: VIA ROCCA PRIORA n. 61 piano: T. | | | | | | | | | |
| Notifica: Paritta 1003104 Mod.58 - | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/1974

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------------------------|---------------------|------------|------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|
| | Tipologia | Protocollo | Anno | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | |
| I | P | 1616 | 1974 | C/ | | | | | COSTITUZIONE del 13/10/1974 n. 1.616/1974 in atti dal 30/06/1987 |
| Indirizzo: VIA ROCCA PRIORA: | | | | | | | | | |
| Notifica: Paritta 1001739 Mod.58 - | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 23/10/1974

| | | | | |
|----|------------|----------------|------------|-----------------------|
| N. | [REDACTED] | CODICE FISCALE | [REDACTED] | DIRITTI E ONERI REALI |
| I | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | fino al 13/05/1993 |

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/1974 Voltura n. 1883/1974 in atti dal 07/12/1988 Repertorio n. 7661 Rogante: MICHELE GIULIANO Sede: FRASCATI Registrazione: UR Sede: FRASCATI n. 358 del 08/11/1974

Situazione degli intestati dal 15/10/1974

| | | | | |
|----|------------|----------------|------------|-----------------------|
| N. | [REDACTED] | CODICE FISCALE | [REDACTED] | DIRITTI E ONERI REALI |
| I | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | fino al 23/10/1974 |

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 15/10/1974 n. 1.616/1974 in atti dal 30/06/1987

Visura storica per immobile

Visura n.: RM0945159 Pag: 2

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2007

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

Situazione degli intestati dal 24/06/2008

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI | |
|---|-----------------|------------|----------------|-----------------------|------------|
| | Cognome e Nome | Partita | | Descrizione | Data |
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà | [REDACTED] |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà | [REDACTED] |
| 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. 2606/2008 ATTIANGELI ALESSANDRO Sede: ROMA COMPRAVENDITA | | | | | |

Situazione degli intestati dal 06/01/1994

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI | |
|----|-----------------|------------|----------------|-----------------------|------------|
| | Cognome e Nome | Partita | | Descrizione | Data |
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà | [REDACTED] |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà | [REDACTED] |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà | [REDACTED] |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà | [REDACTED] |
| 5 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà | [REDACTED] |



Data: 20/09/2012 - Ora: 12.33.59

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: RM0945159 Pag: 1

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

| | | | |
|----------------------|---|------------|------------|
| Dati della richiesta | Comune di ROCCA DI PAPA (Codice: H404) | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Catasto Fabbricati | PROVINCIA DI ROMA | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | Particella: 297 Sub.: 501 | [REDACTED] | [REDACTED] |

INTESTATI

| | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

Unità immobiliare dal 20/09/2011

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Classe | Consistenza | Rendita | |
| 1 | | 6 | 297 | 501 | A/4 | 3 3,5 vani | Euro 155,45 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 96227 .I/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. RM1009266) VARIAZIONE DI TOPOONOMASTICA 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 Urbana | Foglio | Particella | Sub | Classe | Consistenza | Rendita | |
| 1 | | 6 | 297 | 501 | A/4 | 3 3,5 vani | Euro 155,45 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2008 n. 93525 .I/2008 in atti dal 15/09/2008 (protocollo n. RM1141714) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |
| Indirizzo: VIA DI 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) | | | | | | | | |

Tribunale di Velletri - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n° 30/2012
Promossa da: Unicredit SpA
Atti confrontati di: [REDACTED]

L'anno duemiladodici, il giorno ventotto
del mese di settembre, alle ore 17,00,
la sottoscritta CTU Arch. Rineccio Potenzere
Giurisperita si è recata presso l'immobile
oggetto di procedura, sito nel comune
di Rocca di Papa (RM), alle vie
di Rocca Piana n° 11, ove ha trovato
presenti gli esecutori: [REDACTED]
[REDACTED], i quali

non 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. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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'es [redacted] conto di Euro 500/00 che pone direttamente al 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 presso la Cancelleria anche su supporto informatico.

L'esperto
[redacted]

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Riccardo Audino

IL Cancelliere
[redacted]

Per accettazione del
Il professionista delegato

Velletti li

Il Cancelliere
[redacted]

Q di

onferma l'udienza di prima comparizione delle parti già fissata. //
risponde che il custode, oggi designato da 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.

Dispone che nel fascicolo di ufficio siano inserite le sopra citate "Disposizioni Generali in materia di espropriazione immobiliare"
(già depositata 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 inadempienza dello
operazioni peritali, delegare l'esame della documentazione ipocatastale e le 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
prettamente delegate le operazioni di vendita;

DELEGA

Il Notaio Amato 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 conatti ed atti 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;

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 esplicita e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione 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);

-) riferire 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 regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmissione, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, e al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata dall'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 estraendo 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 le 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

l'esperto ad 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'esperto un importo di 1.000/00 euro, quale spesa rimborsabile in produzione ex art. 2770 c.c. che il pongono provvisoriamente a carico, quale spesa rimborsabile in produzione ex art. 2770 c.c. del creditore pignorante



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Addi, 25/07/2012 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 Rinieccio
nata a S. Paolo Bel Sito (NA) il 28/04/1977
con studio in Velletri, c.s. della Repubblica 166 c/o Geom. Nuzzo
L.c.s. P. Rinieccio Pat. Rinieccio @ Libero.IT
335434864

Visto l'art. 173 bis 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 ai

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

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

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 suro 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 accedenza 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 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

I comparenti, 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 125.000,00 (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.

13/1986, 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 conoscere 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 TEFIM 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 essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta o tassa, spese e contributi anche condominiali diretta o indiretta, comunque afferente il cespite 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 al [redacted] padre e [redacted] sig. [redacted] risulta decaduto il giorno 6 gennaio 1994, giusta sentenza di Successione registrata a Frascati il 6 luglio 1994 al n. 37, Vol. 323
- quanto all' [redacted]

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

ARTICOLO 8°

SPESI

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 1995.

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

[REDACTED]

ALESSANDRO MATTIANGHELI Notaio

Copia conforme all'originale firmato a termine
di legge.

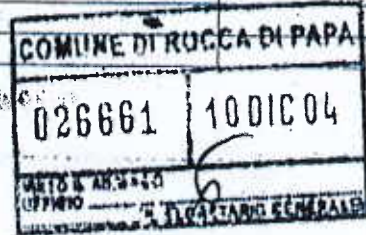
Roma, 21 SET. 2012



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 _____

Residenza anagrafica

Comune: ROCCA DI PAPA
Via e numero civico: VIA ROCCA PRIORA N° 11

Dati relativi all'illecito edilizio

Localizzazione:

Comune: ROCCA DI PAPA
Via e numero civico: VIA ROCCA PRIORA N° 11
(in mancanza)
Catasto terreni: foglio n. 6 particella/e n. 295
Catasto fabbricati: foglio n. _____ particella/e n. sub _____

Immobile soggetto a vincoli di tutela: Sì No Area demaniale: Sì 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:

(dare la dizione che interessa)

Residenziale
Non residenziale

Destinazione: _____

Data di ultimazione: 20/11/1996

Tipologia di abuso: _____

Stato dei lavori alla data del 22/02/2003 ultimato: Sì 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 [REDACTED] consapevole
delle sanzioni previste per le false dichiarazioni (artt. 75 e 76 D.P.R. 445/2000), in
riferimento alla domanda [REDACTED] 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:

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



The following table shows the results of the experiment. The data indicates that the reaction rate is significantly higher at 30°C compared to 20°C, and even higher at 40°C. This is consistent with the Arrhenius equation, which predicts that the rate constant increases exponentially with temperature.

Table 1: Reaction Rate Data

| Temperature (°C) | Initial Concentration (M) | Final Concentration (M) | Time (min) | Rate (M/min) |
|------------------|---------------------------|-------------------------|------------|--------------|
| 20 | 0.10 | 0.05 | 10 | 0.005 |
| 30 | 0.10 | 0.05 | 5 | 0.010 |
| 40 | 0.10 | 0.05 | 3 | 0.017 |

Arrhenius Plot of ln(k) vs 1/T

The Arrhenius plot shows a linear relationship between the natural logarithm of the rate constant and the inverse of the absolute temperature. The slope of the line is negative, indicating that the rate constant increases as the temperature increases.

Figure 1: Arrhenius Plot showing the relationship between ln(k) and 1/T.

Graph of ln(k) vs 1/T

