
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carbonari Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 484/2000 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 484/2000 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 19/12/2007, il sottoscritto Geom. Carbonari Mario, con studio in Via dei Garofani, 15 - 00048 - Nettuno (RM), email mariocarbonari@tiscali.it, PEC mario.carbonari@geopec.it, Fax 06 9804184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Monte Ceraso n.26, (già Via Valle Clementina), edificio unico, scala unica, interno lotto 12, piano t-1°-S1

DESCRIZIONE

Villino facente parte di una palazzina bifamiliare inserita in un complesso immobiliare residenziale, realizzato dalla

di Rocca Priora (RM) Via Monte Ceraso n. 26, si articola su un piano terra con disimpegno d'ingresso-soggiorno, cucina, tinello camera, locale caldaia, chiostrina aperta sul fronte della cucina, vano scala che collega il piano terra con il sottostante piano S/1 (garage) e scala dall'ingresso che si collega con il soprastante piano primo suddiviso in disimpegno scala, camera da letto, corridoio, due camere da letto e bagno, due balconi a livello. Copertura a falde di tetto sfalsate. Al piano seminterrato trova l'ubicazione un vano garage. Correda la consistenza dell'unità immobiliare due corti esclusive (sub. 3 et sub.4). In Catasto l'Appartamento in oggetto è censito al foglio 14, particella 460, subalterni n.ri 1-2-3-4.

La costruzione è inserita in un complesso immobiliare residenziale (Cooperativa) comprendente 21 (ventuno) abitazioni in villino, con ampi spazi a verde privato e condominiale; l'andamento planoaltimetrico del terreno è a collinetta e le costruzioni seguono la livelletta naturale dell'area originando una razionale e organica visione spaziale senza creare dissonanze architettoniche. Buona è la vista panoramica che si vede dal soggiorno e dalle camere da letto. Le corti esclusive annesse all'appartamento sono impiantate con aree a verde, alberi di alto e medio fusto, vialetti a gradonate, recinzioni di muratura e soprastanti transenne di ferro. Buono l'assetto architettonico, valido il grado di rifinitura.

La descrizione riportata riguarda l'attuale impianto articolativo interno dell'Appartamento, perché come descritto nei seguenti quesiti l'originario impianto è stato modificato in ampliamento con la chiusura di spazi al piano terra destinati a piloty. Le opere eseguite abusivamente sono assistite da Condono Edilizio in relazione alla Legge 47/85, pratica giacente presso l'Ufficio Condono del Comune di Rocca Priora (Pratica n. 482/85 a nome di proprietaria di 1/2 indiviso. La pratica deve essere completata con l'iter tecnico amministrativo pagando il residuo dell'oblazione, degli oneri concessori e completando la documentazione tecnica di rito richiesta dal Comune.

VERBALE delle OPERAZIONI PERITALI del C.T.U.

Esecuzione Immobiliare N, 484/2000.

Promossa da

Contro

Su immobile in Comune di Rocca Priora Via Monte Ceraso n. 26

Piani T+1+S/1. interno---

Oggi addì 18/9/2018 del mese di Settembre dell'anno 2018



alle ore 11,50 il sottoscritto CTU si è recato sul luogo oggetto di indagine.

E' presente all'accesso la Sig.ra _____ t.

Procedura: il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare una ricognizione generale dell'immobile, interno ed esterno, sono state eseguite fotografie.

Dichiarazioni dell'esecutata:

La Sig.ra _____ ni riferisce che il debito della _____ è stato pagato in € 65.000,00 (€ Sessantacinquemila/00) a fronte di un debito di € 40.000,00(€ Quarantamila/00)

per il quale è stata avviata l'esecuzione immobiliare.

Note: Attualmente il Sig. _____ è in precarie condizioni di salute (allettato) con aggravamento giorno per giorno.

La Sig.ra _____ i del marito mi fa presente che lei ha firmato la garanzia per il prestito personale richiesto dal _____

Chiuso il presente verbale alle ore 12,35

il C.T.U firmato geom.Mario Carbonari

L'Esecutato Firmato

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Monte Ceraso n.26, (già Via Valle Clementina), edificio unico, scala unica, interno lotto 12, piano t-1°-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si riporta la relazione preliminare della delegata Notaio Maria Cristina SPICCI:

Atto di pignoramento trascritto a favore della _____

Priora nei confronti di _____ presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 28 novembre 2000 al numero 30146 di formalità, gravante sul seguente immobile: "Quota pari ad 1/2 di immobile in Rocca Priora (RM) Via Monte Ceraso n. 32, appartamento lotto 12, su piano terra e primo e corte, fg.14, part. 460, sub. 1-2-3-4"

Dalla documentazione in atti risulta che:

a)-L'istanza di vendita degli immobili pignorati, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt.501 e 497 c.p.c.,in quanto l'atto di pignoramento è stato notificato in data 2 novembre 2000, mentre l'istanza di vendita è stata depositata in data 25 gennaio 2001;

b)-La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati,risulta tempestivamente depositata in data 2 giugno 2001, ossia entro il 30 giugno 2001, termine provvisorio previsto per le istanze depositate entro il 30 aprile 2001;

c)-Il Credito Italiano creditore iscritto, regolarmente avvisato ai sensi dell'art. 498 c.p.c. risulta intervenuto in data 10 giugno 2008, con la nuova denominazione di Unicredit Banca Spa;

d)-Avviso di pignoramento regolarmente notificato ex art.599 c.p.c. alla Comproprietaria dell'immobile in oggetto signora _____

Dalla certificazione ipocatastale in atti risulta che:

e)-Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e la regolarità delle iscrizioni;

f)-I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati;

g)-Con atto di assegnazione a rogito notaio Cardasco di Roma del 20 dicembre 1986 repertorio 12245, trascritto in data 7 gennaio 1987 al numero 394 di formalità nei confronti _____



. veniva assegnata al Sig. la quota indivisa pari ad un mezzo dell'immobile in oggetto.

h)-L'immobile sopradescritto è gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

1)-ipoteca iscritta in data 26 agosto 1997 al numero 5308 di formalità a favore de contro l'esecutato;

2)-ipoteca iscritta in data 27 giugno 1992 al numero 4955 di formalità a favore della

l'esecutato;

3)-ipoteca iscritta in data 10 gennaio 1987 al numero 157 di formalità a favore

contro

l'esecutato;

TRASCRIZIONI:

1)-atto di pignoramento di cui sopra, trascritto a favore dell:

data 28 novembre 2000 al numero 30146 di formalità.

ANNOTAZIONI

-Nel certificato ipocatastale non sono indicati i titoli in forza dei quali sono state iscritte le ipoteche, pertanto si invita l'Avvocato del creditore procedente ad accertare se la

ha formalizzato regolare intervento per tutti i crediti vantati, relazionando al G.E. sui risultati dell'accertamento in oggetto nel verbale dell'udienza fissata per il giorno 19 febbraio 2009.

-parimenti si invitano l'Avvocato del procedente e/o l'Avvocato degli esecutati a relazionare sul medesimo verbale sullo stato delle udienze civili pendenti riguardo alla esatta quantificazione della somma dovuta da

in ordine ai due effetti cambiari precettati in data 14/9/1999.

.Infine si formalizza richiesta al C.T.U. di precisare se è possibile dividere il cespite esecutato in due distinte porzioni funzionalmente autonome.

Ciampino li 29 gennaio 2009

firmato Dr.Maria Cristina Spicci

Notaio

Risposta del CT.U.

Non è possibile dividere in due porzioni distinte e funzionali il cespite esecutato vista l'articolazione interna,l'impostazione planoaltimetrica dei vani, l'ubicazione dei servizi e l'assetto del planing.

L'immobile deve essere venduto così come attualmente è articolato e impostato,

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

•

•)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-
-
-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà di _____
c.f. _____ Usufrutto per 500/1000, di _____
_____ c.f. _____ Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei
beni; _____ c.c. _____ Nuda proprietà
per 500/1000.

Questa ultima situazione della proprietà deriva dalla DONAZIONE, rogante il notaio SARACENO Massimo di Roma, repertorio n. 5130 in data 10/01/2008 (Donazione ACCETTATA n. 2932.1/2008).

CONFINI

L'Appartamento facente parte di un villino unifamiliare, confina con il villino attiguo particella 459 del fg. 14, Via Monte Ceraso (Già Via Clementina) Via Gigante dove ha l'accesso carrabile del garage in piano S/1, Villinondistinto nella particella 461 del fg. 14, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,55 m	Terra
Veranda	21,00 mq	21,00 mq	0,45	9,45 mq	2,35 m	Terra
Cortile	39,00 mq	43,00 mq	0,30	12,90 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	55,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	7,00 mq	7,35 mq	0,25	1,84 mq	0,00 m	Primo
Box	30,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,70 m	S/1
Giardino sub.3	490,00 mq	515,00 mq	0,18	92,70 mq	0,00 m	Terra
giardino sub 4	304,00 mq	320,00 mq	0,18	57,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				413,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	413,99 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze riportate sono medie perché la copertura è a tetto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	##	Catasto Fabbricati Sez. ---, Fg. 14, Part. 460, Sub. 2, Zc. -- Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 mq. Superficie catastale 24 mq. Rendita € 91,72 Piano T Graffato --
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. ---, Fg. 14, Part. 460, Sub. 1, Zc. --- Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 218 mq. Rendita € 1.207,22 Piano T-1 Graffato 3-4

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

C'è da precisare che data la natura a collinetta del terreno in catasto il locale garage viene indicato come piano terra ma praticamente è un piano seminterrato sottostante il piano terra con il quale è collegato tramite una scala interna.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	460	1	--	A7	2	8,5	218 mq.	1207,22	T-1	sub. 3 et sub. 4
--	14	460	2	--	C6	4	24 mq.	24 mq.	91,72	T (S1)	--



Corrispondenza catastale

Dagli accertamenti catastali (foglio di mappa, planimetrie di accatastamento) il sottoscritto C.T.U. DICHIARA che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, nonchè quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene in esecuzione immobiliare, Appartamento P.T.+1°P. et BOX garage in P.S/1, costituenti unico lotto, corrisponde inequivocabilmente a quello da me visitato, periziato e pignorato.

Il sottoscritto CTU fa presente che nella toponomastica catastale l'Appartamento fg.14, p.lla 460, sub 1-3-4. Categoria A/7 è riportato in Via Clementina ma che attualmente la strada si chiama Via Monte Ceraso.

Sarà eseguita la variazione catastale per la toponomastica.

Si fa osservare anche che il locale GARAGE è indicato nel certificato catastale al piano T, fg. 14, p.lla 460, sub.2 mentre in effetti data la conformazione plano-altimetrica a collinetta del lotto di terreno, il garage si trova sotto quota rispetto al piano terra dell'appartamento.

Sarà eseguita la variazione catastale per esatto identificativo del piano.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto dell' esecuzione immobiliare (Appartamento PT+1°P. et Garage in Piano Seminterrato) formanti un UNICO LOTTO perché non divisibili, è inequivocabilmente quello pignorato, e da me visionato e periziato

PATTI

L'Appartamento Piano Terra ed Primo Piano, ed il sottostante locale Garage in Piano S/1 intercomunicante con l'abitazione al piano terra, sono usati stabilmente ed occupati dai proprietari eseguiti, saltuariamente vengono occupati anche dai figli nelle feste e/o nei periodi di ferie.

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento e il box garage internamente, sono in buone condizioni di uso, manutenzione e stato di conservazione; il grado di rifinitura è tipico di una civile abitazione senza caratteristiche di lusso; i mattonati sono di monocottura, la

scala interna è rifinita con gradini di marmo, finestre di legno douglass con vetri semidoppi, le finestre sono protette da sportelloni di legno: porte interne di legno lucidato, i bagni e la cucina hanno le pareti maiolicate; Le pareti interne sono intonacate lisce e tinteggiate con tinta semilavabile. Gli impianti tecnologici sono allacciati alle rispettive utenze. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate con tinta al quarzo plastico, i pilastri delle verande sono ricoperti con pietra da taglio lavorata ad opera incerta. Le falde dei tetti sono rifinite con tegole di cotto rosso e canali di gronda di plastica. Esternamente l'area di proprietà è recintata con muratura di blocchetti tufo a varie altezze, per la natura a collinetta del terreno, il terreno circostante è impiantato a prato naturale, con siepi sempreverdi e piante ornamentali di medio ed alto fusto.

Le facciate esterne presentano la tinta con una naturale vetustà, lo stesso per gli sportelloni di legno



delle finestre.

Valido è l'impianto planoaltimetrico della costruzione, razionale l'articolazione interna con zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. Dal giardino si gode una visione spaziale sulla valle e il circondari.

Visto l'attuale stato di vetustà naturale, specialmente per le facciate esterne, e gli infissi (sportelloni di legno) le canale di gronda di plastica e la copertura con tegole di cotto, il villino deve essere oggetto di lavori di manutenzione ordinaria, per cui nella redazione della stima se ne terrà conto.

PARTI COMUNI

L'Appartamento fa parte di una villetta monofamiliare con area circostante adibita a giardino di proprietà esclusiva, l'area di proprietà è delimitata da recinzione in muratura. La costruzione è inserita in un complesso edilizio SOLE e NATURA Soc. Cooperativa arl. comprendente 21 alloggi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area di terreno su cui è stato edificato il complesso di alloggi sociali ad uso civile abitazione dalla Soc. Cooperativa edilizia srl "SOLE e NATURA " di cui l'appartamento in oggetto e garage fanno parte, è libero da iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli, oneri e privilegi ed in libero da qualsiasi diritto o pretesa da parte di terzi fatta eccezione per I SEGUENTI VINCOLI:

VINCOLO PAESAGGISTICO -D.Lg. 490/99 ex L. 1497/39.

VINCOLO IDROGEOLOGICO L. 3269 del 30/12/1993.

VINCOLO PARCO REGIONALE CASTELLI ROMANI - L.R. 29/97 art. 28.

NOTA essendo stato l'Appartamento oggetto di ampliamenti non autorizzati, ma assistiti da domanda di Sanatoria Edilizia nei termini della Lex 47/895, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per la pratica presentata, è subordinato al rilascio del nulla-osta di competenza degli Enti titolari del vincolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di cemento armato con plinti e travi di collegamento.

Esposizione Sud-Ovest/ NORD.

Struttura in elevazione mista a gabbia di cemento armato e parti di muratura di blocchi di tufo, solai di cls. getto in opera di cls.

Manto di copertura con tegole di cotto rosso tipo portoghese, in discrete condizioni di vetustà. Canala di gronda di plastica da restaurare.

Pareti esterne intonacate e tinteggiate al quarzo plastico, alcuni settori sono rivestiti con pietra da taglio lavorata ad opera incerta. Pareti interne lisciate e tinteggiate con semilavabile.

Pavimenti interni di monocottura.

Impianti tecnologici allacciati alle rispettive reti di utenza.

Terreno circostante l'abitazione, ad uso esclusivo, impiantato a giardino con prato naturale, piante sempre verdi e alberi di medio ed alto fusto. Il giardino è diviso in due settori uno (il sub. 4) in adiacenza della chiostрина aperta, l'altro (il sub. 3) è ubicato sulla zona del soggiorno pranzo e verande coperte, ha un andamento parte in piano e in parte degradante verso il passaggio carrabile privato che arriva fino al box auto, questa zona di giardino sul fronte del passo carrabile è protetta da una parete di muratura di blocchetti di tufo dalla quale internamente è stata ricavata la scala che dal sottoquota



arriva fino al piano terra (cfr. foto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare (P.T.+1°P. et locale Garage in P.S/1) sono occupati dagli esecutati Sigg.ri che lo abitano stabilmente; saltuariamente anche i figli dimorano nell'immobile per brevi periodi legati alle festività, ferie, tempo libero ecc.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1975 al 20/12/1986		Assegnazione di alloggio in cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Cordasco	20/12/1986	12245	1721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons. Registri Imm/(ri Roma 2	07/01/1987		394
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	09/01/1987	1187			
Dal 20/12/1986 al 09/11/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Saraceno	09/11/2006	3543	2372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/11/2006	78057	45968
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ag. Entrate Roma 4	22/11/2006	11650			
Dal 09/11/2006 al 09/11/2006		PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Massimo Saraceno	09/11/2006	3544	2373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Ent. Roma 2	23/11/2006	78058	45969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	22/11/2006	3544	
Dal 09/11/2006 al 10/01/2008		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Saraceno	10/01/2008	5130	3495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/01/2008	5140	2932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	25/01/2008	1667	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

gli atti notarili verranno inseriti come allegati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di roma aggiornate al 05/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE GARANZIA MUTUO** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a ROMA 2 il 28/06/2017



Reg. gen. 30352 - Reg. part. 5242
Importo: € 206.066,30
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.126,81

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 28/11/2000
Reg. gen. 45915 - Reg. part. 30146
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sul quale è stato eretto il complesso edilizio della Società Cooperativa Edilizia srl "SOLE e NATURA"

R.P.R. 8 "Zone boscate non compromesse (Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 4480 del 30/07/1999" si trova inserito nella ZONA V3 -ZONA BOSCHIVA-

CHE PREVEDE

Questa sottozona è destinata alla salvaguardia della zona boschiva delimitata in un unico comprensorio "C 4" ed oggetto di Piano Particolareggiato. In questa zona l'utilizzazione del suolo è consentita solamente nell'area individuata dal Piano Regolatore Generale secondo le destinazioni d'uso di seguito elencate:

A)-Attrezzature turistiche, alberghiere, ritrovi, ristoranti.

B)-Attrezzature per il tempo libero, sportivo, ricreativo, culturali e per il gioco dei bambini.

C)-Campeggi per tende e roulotte;

Per la zona V3- l'indice di fabbricazione territoriale IT è di 30 mc./Ha e l'indice di fabbricazione fondiaria IF è di 0,03 mc./mq., l'altezza massima consentita è di ml. 7,50.

La cubatura realizzabile, derivante dall'applicazione dell'indice IF, verrà concentrata in sede di Piano Particolareggiato nell'area destinata nel P.R.G. alla localizzazione delle attrezzature. L'indice 1.T. dà diritto, in maniera percentuale, alle destinazioni d'uso ed alle cubature realizzabili, nell'area indicata per la localizzazione delle attrezzature.

La cubatura realizzabile per le attività turistiche, alberghiere, ritrovi e ristoranti di cui al precedente comma 3 lettera "a" dovrà essere concentrata in un'area continua corrispondente al 5% dell'intera area destinata alla localizzazione delle attrezzature e rappresenterà i 2/3 della cubatura realizzabile. Alle aree ricadenti nella perimetrazione indicata nel P.R.G. per la localizzazione delle attrezzature è consentito un ulteriore indice di fabbricazione 1.F. di 0,03 mc./mq. da realizzare nell'area stessa, secondo quanto stabilito nei commi precedenti del presente articolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'aggiudicatario dell'esecuzione immobiliare dovrà incaricare un tecnico urbanistico per la redazione dei documenti descritti necessari per il completamento della pratica.

NOTA:

La sig.ra BALDASSARRE Rosa in relazione ai documenti da produrre ad integrazione per il completamento della pratica in precedenza ha già attivato delle richieste in merito, come la domanda di rinnovo del nulla osta per il vincolo di cui alla Legge n. 1497/39 da rendere ai sensi dell'art.32 della Lex 47/85 -competenze trasferite ai comuni con leggi regionali di subdelega N.59/95 e n. 11 et 12/97 (per il vincolo paesaggistico) per la domanda presentata in data 09.11.2006 protocollo 13106, istanza di rinnovo presentata al Comune di Rocca Priora in data 26.09.2007 protocollo 0011377 per la pratica di condono edilizio n. 482/86.

Infine a seguito della richiesta della proprietaria BALDASSARRE Rosa ai fini del rilascio del certificato di ammissibilità del rilascio della concessione in sanatoria per la pratica in oggetto, istanza in data 11.03.1986 protocollo 2305 l'incaricato Tecnico con determina dirigenziale n. 57 del 16.03.2001 ESPRIMEVA PARERE FAVOREVOLE subordinando il rilascio alla presentazione dei documenti descritti in precedenza.

Come oneri finanziari da pagare, nella nota si prevedeva:

- A)-Oblazione (oltre interessi) € 569,02
interessi fino al 31.12.2000 € 567,36
B)-Oneri Concessori € 1.953,75
C)-Diritti di Segreteria € 185,91
D)-Indennità risarcitoria Danno Ambientale € 2.840,51 (somma presuntiva in quanto non munita di rendita definitiva)

SOMMANO € 6.116,55
^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

A questo importo vanno aggiunti gli aggiornamenti delle somme di cui ai punti A-B-C-D alla data dell'aggiudicazione asta. Gli onorari del tecnico urbanista che dovrà redigere le documentazioni per gli Enti preposti che stimo in ordine ad una cifra di € 3.500,00 /Circa (€ tremilacinquecento/00)

Il Collaudo Statico della costruzione con l'invio telematico alla Regione Lazio.

diritti segreteria € 200,00
onorario € 1,800,00

SOMMANO € 2.000,00 +
^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

- Certificazione di conformità dell'impianto elettrico € 750,00
-Certificazione di conformità imp. idrico/sanitario e riscaldamento € 750,00

Sommano € 1.500,00
^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Si prevede una SPESA TOTALE di € 13.116,55

Che si arrotonda a € 13.000,00 (€ Tredicimila/00) piu' gli aggiornamenti delle somme alla data dell'acquisto all'asta.

In linea prettamente presuntiva si stima che al momento dell'acquisto per regolarizzare la sanatoria con il conguaglio dell'oblazione e interessi, degli oneri concessori e interessi piu' il danno ambientale, compreso il rilascio del benessere degli Enti titolari dei Vincoli la somma totale da spendere sarà di € 20.000,00 (€ Ventimila/00).

NB il tecnico che dovrà procedere alla definizione della pratica di sanatoria dovrà aggiornare il progetto a sanatoria per il vano al piano terra cucina sul fronte della chiostrina aperta perché la Centrale Termica ha accesso esterno e c'e anche una finestra della cucina non riportata sul progetto a sanatoria.



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'Appartamento oggetto della presente relazione di CTU per Esecuzione Immobiliare fa parte di un villino bifamiliare che con altri 21 corpi di fabbrica modulari caratterizzano l'impianto degli alloggi sociali, ad uso civile abitazione, eretti in località Colle Barbone del Comune di Rocca Priora, dalla Soc. Cooperativa edilizia s.r.l. "SOLE e NATURA" con sede in Rocca Priora Via Fontana Maggiore n. 42.

L'originaria costruzione fu realizzata con la Licenza Edilizia N. 167, rilasciata in data 25 giugno 1975, Pratica N. 7/1975 e comprendeva al piano terra un soggiorno corredato da due verande-Porticato, un zona a PilotY, una chiostrina aperta con scala esterna di collegamento con la zona di terreno soprastante, una centrale termica, una scala interna di collegamento con il soprastante primo piano suddiviso in disimpegno scala, una camera da letto, un bagno, corridoio, due camere da letto con balcone a livello, un bagno. Copertura a falde di tetto a livelli sfalsati.

STATO ATTUALE:

L'Appartamento ha subito una radicale trasformazione attraverso la chiusura del piano piloty al piano terra, con l'ampliamento della zona abitabile e sfruttando l'andamento a collinetta del terreno è stato ricavato un vano per BOX garage a quota sottostante quella del piano terra. Il primo piano non ha subito variazioni di sorta.

Il piano terra si suddivide in ingresso-soggiorno, con due verande-portico a livello, vano rampa di scala interna per il primo piano, cucina e tinello costituenti unico vano intercomunicante, camera ricavata sulla copertura del sottostante garage, locale caldaia, chiostrina aperta.

Per la chiusura della zona piloty e per gli altri ampliamenti è stata presentata domanda di sanatoria nei termini della Legge N.47/85, rubricata al N.482/85 in data 11 marzo 1986 con modello 47/85 n. progressivo 0286143202 dall'assegnataria dell'alloggio proprietario

La pratica di sanatoria non è stata completata ed a tutt'oggi il Permesso di Costruire in Sanatoria non è stato ancora rilasciato. Occorre perfezionare la pratica con l'integrazione dei pagamenti a saldo dell'oblazione e degli oneri concessori piu' interessi come per legge, integrazione dei documenti tecnici e amministrativi come:

- relazione descrittiva dell'abuso.
- documentazione fotografica.
- planimetrie catastali certificate.
- perizia tecnica giurata sulla consistenza dei volumi e superfici.
- atto di proprietà.
- atto d'obbligo di vincolo del terreno alla costruzione.
- elaborato grafico(progetto) con piante, prospetti,schemi volumetrici ecc..
- certificato di collaudo statico.
- Nulla osta delle Amministrazioni preposte alla TUTELA delle ZONE SOTTOPOSTE a VINCOLO:

a)-Vincolo paesaggistico D.Lg. 490/99 ex L. 1497/39.

b)-Vincolo idrogeologico L. 3269 del 30/12/1923.

c)-Vincolo Parco Regionale Castelli Romani L.R- 29/97 art.28

Ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria si dovrà procedere alla richiesta dell'agibilità, SCIA per agibilità come da DPR N. 380/01.

Come detto sopra, non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato, Licenza di Costruzione n. 167 rilasciata in data 26 giugno 1975 -Pratica N. 7/1975 perchè è stata chiusa abusivamente la zona di piloty al piano terra con l'ampliamento della zona abitabile e la costruzione di un garage in piano S/1 attiguo alla casa.



Dovrà anche procedere alla variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.080,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.080,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il villino fa parte del complesso edilizio "Cooperativa Sole e Natura". Il suddetto complesso è disciplinato da un regolamento di condominio, per le spese di manutenzione delle strade, illuminazione, pulizia e servizi comuni in genere, si fa riferimento alle tabelle millesimali vigenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.-

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Monte Ceraso n.26, (già Via Valle Clementina), edificio unico, scala unica, interno lotto 12, piano t-1°-S1
Villino facente parte di una palazzina bifamiliare inserita in un complesso immobiliare residenziale,

Clementina) si articola su un piano terra con disimpegno d'ingresso-soggiorno, cucina, tinello camera, locale caldaia, chiostrina aperta sul fronte della cucina, vano scala che collega il piano terra con il sottostante piano S/1 (garage) e scala dall'ingresso che si collega con il soprastante



piano primo suddiviso in disimpegno scala, camera da letto, corridoio, due camere da letto e bagno, due balconi a livello. Copertura a falde di tetto sfalsate. Al piano seminterrato trova l'ubicazione un vano garage. Correda la consistenza dell'unità immobiliare due corti esclusive (sub. 3 et sub.4). In Catasto l'Appartamento in oggetto è censito al foglio 14, particella 460, subalterni n.ri 1-2-3-4. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare residenziale (Cooperativa) comprendente 21 (ventuno) abitazioni in villino, con ampi spazi a verde privato e condominiale; l'andamento planoaltimetrico del terreno è a collinetta e le costruzioni seguono la livelletta naturale dell'area originando una razionale e organica visione spaziale senza creare dissonanze architettoniche. Buona è la vista panoramica che si vede dal soggiorno e dalle camere da letto. Le corti esclusive annesse all'appartamento sono impiantate con aree a verde, alberi di alto e medio fusto, vialetti a gradonate, recinzioni di muratura e soprastanti transenne di ferro. Buono l'assetto architettonico, valido il grado di rifinitura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 460, Sub. 1, Zc. --, Categoria A7, Graffato sub. 3 et sub. 4 - Fg. 14, Part. 460, Sub. 2, Zc. --, Categoria C6, Graffato --

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000), Nuda proprietà (500/1000), Usufrutto (500/1000)

Valore di stima del bene: € 620.985,00

Lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare UN UNICO LOTTO comprendente l'appartamento e il box garage sottostante perché data l'articolazione interna, l'ubicazione dei servizi e l'accessibilità non è possibile dividere i due cespiti.

Si tratta di un appartamento inserito in un contesto residenziale di Cooperativa comprendente 21 alloggi e disimpegnato da viabilità interna, ampi spazi verdi giardini esclusivi, urbanizzazione completa. visione spaziale su vaste aree a verde contermini, andamento del terreno a collinetta, è valida l'impostazione plano-altimetrica. L'ubicazione dell'immobile non è distante dal centro della cittadina, la viabilità è buona.

LOTTO UNICO:

Appartamento ubicato al piano terra+ 1° piano, copertura a falde di tetto ubicato in Comune di Rocca Priora (RM) località Colle Barbone, Via Monte ceraso n. 26 (già Via Valle Clementina) facente parte di un centro edilizio a Cooperativa Edilizia "SOLE e NATURA" comprendente 21 villini unifamiliari.

L'Appartamento si articola al piano terra in ingresso, soggiorno con due verande-portico a livello, disimpegno scala per il primo piano, cucina e sala pranzo - tinello comunicanti, camera. scala di collegamento con il sottostante garage in piano seminterrato; la superficie coperta è di mq. 155,00 chiostrina aperta sul fronte interno della cucina di mq. 39,00 più giardino esclusivo diviso in due settori uno di mq. 304,00 (sub. 4) (l secondo sulla zona soggiorno, di mq. 490,00 (sub. 3). Il primo piano si articola, in disimpegno scala, tre camere da letto, corridoio, due bagni e due balconi a livello. Copertura e falde di tetto a vari livelli, copre una superficie di mq. 67,00 i balconi di mq. 7,00. Il Garage ha una superficie di mq.30,00 (catastali mq. 24,00).

La stima viene redatta con il sistema SINTETICO COMPARATIVO, che consiste nel ricercare il valore di stima paragonandolo ad immobili simili in zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, fattori incrementativi come la posizione, l'articolazione interna l'assetto architettonico il grado di rifinitura e decrementativi come la vetustà. Si è effettuata in parallelo anche una ricerca di mercato utilizzando agenzie immobiliari di marchio ben eviso ed infine ci si è orientati anche con le Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per la zona semi-periferia espone un valore che oscilla da un minimo di € 1200,00 ad un massimo di € 1700,00.

Il sottoscritto CTU ha tenuto conto delle indagini esperite, dei valori esposti dall' O.M.I. per il 2° semestre 2017 (ultimo aggiornamento) e tenendo conto dell'ubicazione, dell'articolazione interna, dello stato di manutenzione, conservazione e grado di rifinitura, ritiene EQUO attribuire al compendio immobiliare esecutato un valore ragguagliato di € 1.500,00/mq. (€ Millecinquecento/00) tenendo presente l'inflessione che ha subito in questi ultimi anni il



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Monte Ceraso n.26, (già Via Valle Clementina), edificio unico, scala unica, interno lotto 12, piano t-1°-S1
Villino facente parte di una palazzina bifamiliare inserita in un complesso immobiliare residenziale, realizzato dalla Società Sole e Natura Soc. Cooperativa a.r.l., in località Sbrincolo - Colle Barbone, in Comune di Rocca Priora (RM) in Via Monte Ceraso n.26, (già Via Valle Clementina) si articola su un piano terra con disimpegno d'ingresso-soggiorno, cucina, tinello camera, locale caldaia, chiostrina aperta sul fronte della cucina, vano scala che collega il piano terra con il sottostante piano S/1 (garage) e scala dall'ingresso che si collega con il soprastante piano primo suddiviso in disimpegno scala, camera da letto, corridoio, due camere da letto e bagno, due balconi a livello. Copertura a falde di tetto sfalsate. Al piano seminterrato trova l'ubicazione un vano garage. Correda la consistenza dell'unità immobiliare due corti esclusive (sub. 3 et sub.4). In Catasto l'Appartamento in oggetto è censito al foglio 14, particella 460, subalterni n.ri 1-2-3-4. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare residenziale (Cooperativa) comprendente 21 (ventuno) abitazioni in villino, con ampi spazi a verde privato e condominiale; l'andamento planoaltimetrico del terreno è a collinetta e le costruzioni seguono la livelletta naturale dell'area originando una razionale e organica visione spaziale senza creare dissonanze architettoniche. Buona è la vista panoramica che si vede dal soggiorno e dalle camere da letto. Le corti esclusive annesse all'appartamento sono impiantate con aree a verde, alberi di alto e medio fusto, vialetti a gradonate, recinzioni di muratura e soprastanti transenne di ferro. Buono l'assetto architettonico, valido il grado di rifinitura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 460, Sub. 1, Zc. --, Categoria A7, Graffato sub. 3 et sub. 4 - Fg. 14, Part. 460, Sub. 2, Zc. --, Categoria C6, Graffato --
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000), Nuda proprietà (500/1000), Usufrutto (500/1000)
Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale è stato eretto il complesso edilizio della Società Cooperativa Edilizia srl "SOLE e NATURA" R.P.R. 8 "Zone boscate non compromesse (Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 4480 del 30/07/1999" si trova inserito nella ZONA V3 -ZONA BOSCHIVA-CHE PREVEDE Questa sottozona è destinata alla salvaguardia della zona boschiva delimitata in un unico comprensorio "C 4" ed oggetto di Piano Particolareggiato. In questa zona l'utilizzazione del suolo è consentita solamente nell'area individuata dal Piano Regolatore Generale secondo le destinazioni d'uso di seguito elencate: A)-Attrezzature turistiche, alberghiere, ritrovi, ristoranti. B)-Attrezzature per il tempo libero, sportivo, ricreativo, culturali e per il gioco dei bambini. C)-Campeggi per tende e roulotte; Per la zona V3- l'indice di fabbricazione territoriale IT è di 30 mc./Ha e l'indice di fabbricazione fondiaria IF è di 0,03 mc./mq., l'altezza massima consentita è di ml. 7,50. La cubatura realizzabile, derivante dall'applicazione dell'indice IF, verrà concentrata in sede di Piano Particolareggiato nell'area destinata nel P.R.G. alla localizzazione delle attrezzature. L'indice 1.T. dà diritto, in maniera percentuale, alle destinazioni d'uso ed alle cubature realizzabili, nell'area indicata per la localizzazione delle attrezzature. La cubatura realizzabile per le attività turistiche, alberghiere, ritrovi e ristoranti di cui al precedente comma 3 lettera "a" dovrà essere concentrata in un'area continua corrispondente al 5% dell'intera area destinata alla localizzazione delle attrezzature e rappresenterà i 2/3 della cubatura realizzabile. Alle aree ricadenti nella perimetrazione indicata nel P.R.G. per la localizzazione delle attrezzature è consentito un ulteriore indice di fabbricazione 1.F. di 0,03 mc./mq. da realizzare nell'area stessa, secondo quanto stabilito nei commi precedenti del presente articolo.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 484/2000 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Monte Ceraso n.26, (già Via Valle Clementina), edificio unico, scala unica, interno lotto 12, piano t-1°-S1		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	Quota	500/1000 500/1000 500/1000
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 460, Sub. 1, Zc. --, Categoria A7, Graffato sub. 3 et sub. 4 - Fg. 14, Part. 460, Sub. 2, Zc. --, Categoria C6, Graffato --	Superficie	413,99 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento e il box garage internamente, sono in buone condizioni di uso, manutenzione e stato di conservazione; il grado di rifinitura è tipico di una civile abitazione senza caratteristiche di lusso; i mattonati sono di monocottura, la scala interna è rifinita con gradini di marmo, finestre di legno douglass con vetri semidoppi, le finestre sono protette da sportelloni di legno: porte interne di legno lucidato, i bagni e la cucina hanno le pareti maiolicate; Le pareti interne sono intonacate lisce e tinte con tinta semilavabile. Gli impianti tecnologici sono allacciati alle rispettive utenze. Esternamente le facciate sono intonacate e tinte con tinta al quarzo plastico, i pilastri delle verande sono ricoperti con pietra da taglio lavorata ad opera incerta. Le falde dei tetti sono rifinite con tegole di cotto rosso e canale di gronda di plastica. Esternamente l'area di proprietà è recintata con muratura di blocchetti tufo a varie altezze, per la natura a collinetta del terreno, il terreno circostante è impiantato a prato naturale, con siepi sempreverdi e piante ornamentali di medio ed alto fusto. Le facciate esterne presentano la tinta con una naturale vetustà, lo stesso per gli sportelloni di legno delle finestre. Valido è l'impianto planaltimetrico della costruzione, razionale l'articolazione interna con zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano. Dal giardino si gode una visione spaziale sulla valle e il circondario. Visto l'attuale stato di vetustà naturale, specialmente per le facciate esterne, e gli infissi (sportelloni di legno) il canale di gronda di plastica e la copertura con tegole di cotto, il villino deve essere oggetto di lavori di manutenzione ordinaria, per cui nella redazione della stima se ne terrà conto.		
Descrizione:	Villino facente parte di una palazzina bifamiliare inserita in un complesso immobiliare residenziale, realizzato dalla _____) si articola su un piano terra con disimpegno d'ingresso-soggiorno, cucina, tinello camera, locale caldaia, chiostrina aperta sul fronte della cucina, vano scala che collega il piano terra con il sottostante piano S/1 (garage) e scala dall'ingresso che si collega con il soprastante piano primo suddiviso in disimpegno scala, camera da letto, corridoio, due camere da letto e bagno, due balconi a livello. Copertura a falde di tetto sfalsate. Al piano seminterrato trova l'ubicazione un vano garage. Correda la consistenza dell'unità immobiliare due corti esclusive (sub. 3 et sub. 4). In Catasto l'Appartamento in oggetto è censito al foglio 14, particella 460, subalterni n.ri 1-2-3-4. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare residenziale (Cooperativa) comprendente 21 (ventuno) abitazioni in villino, con ampi spazi a verde privato e condominiale; l'andamento planaltimetrico del terreno è a collinetta e le costruzioni seguono la livelletta naturale dell'area originando una razionale e organica visione spaziale senza creare dissonanze architettoniche. Buona è la vista panoramica che si vede dal soggiorno e dalle camere da letto. Le corti esclusive annesse all'appartamento sono impiantate con aree a verde, alberi di alto e medio fusto, vialetti a gradonate, recinzioni di muratura e soprastanti transenne di ferro. Buono l'assetto architettonico, valido il grado di rifinitura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare (P.T.+1°P. et locale Garage in P.S/1) sono occupati dagli esecutati Sigg.ri _____:he lo abitano stabilmente; saltuariamente anche i figli dimorano nell'immobile per brevi periodi legati alle festività, ferie, tempo libero ecc.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 28/11/2000
Reg. gen. 45915 - Reg. part. 30146
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura





TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. 484/00
Cron. 5584

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Addi, 19-12-07 innanzi al Giudice dott. NESECA, assistito da
è comparso:

l'arch./l'ing./il geom. PETRUCCI MARIA TERESA
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, richiama le "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" cui le parti e gli ausiliari del giudice di volta in volta nominati dovranno attenersi nel compimento delle loro attività;

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

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

CONFERMA LA NOMINA

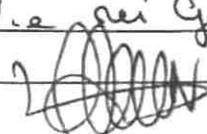
dell'esperto ex art.568 c.p.c. già designato nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

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

MARIO CARBONARI CON L'ESPERTO

- o 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 MARIO CARBONARI
nato a Nettuno () il 26/4/42
con studio in Nettuno V.le dei Gasparini 15
L.c.s. 

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

DISPONE

che l'esperto nominato si attenga nello svolgimento del suo incarico a quanto disposto nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" che qui si riportano, limitatamente ai COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

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

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al

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

- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa 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);
- 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **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 informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **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);
- 18) **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;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **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;
- 21) **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

alla 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 acconto di € 200,00

che si pongono provvisoriamente a carico, quale spese rimborsabili in prededuzione ex art.2770 c.c.
✕ del creditore pignorante

□ di _____;

cl
a
a

Conferma l'udienza di prima comparizione delle parti già fissata.

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

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

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

Rilevato che l'Esperto, pertanto, ha chiesto di essere coadiuvato nello svolgimento dell'incarico, limitatamente a detta attività, da un professionista;

Considerato che appare pertanto necessario, anche al fine di consentire un celere svolgimento delle 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 stima, saranno presumibilmente delegate le operazioni di vendita;

Il Notaio di Maria Cirrino Sporca ^{DELEGA}, affinché, in collaborazione con l'Esperto nominato, entro trenta giorni dalla ricezione del presente incarico :
accerti se la documentazione catastale ed il certificato di destinazione urbanistica, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. siano stati depositati nei termini previsti da tale articolo;
accerti se è stata depositata l'istanza di vendita nei termini;
verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
accerti se i dati catastali sono corretti 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;

DISPONE
che l'esperto oggi nominato dia comunicazione, anche a mezzo fax, del presente provvedimento al Notaio affinché lo stesso provveda a predisporre la relazione conseguente della quale dovrà essere inviata una copia alle parti, da depositarsi unitamente all'elaborato peritale.

Il Giudice dell'esecuzione



ite
gli

TRIBUNALE di VELLETRI (RM)
Ufficio delle ESECUZIONI IMMOBILIARI
VERBALE delle operazioni peritali del C.T.U.

Esecuzione Immobiliare N. 484/2000
Promossa da _____
Contro _____
Su immobile in Comune di Rocca Priora Via Monte Cerale snc 26
Piano T+1+31 interno _____

~~~~~oOOo~~~~~

Oggi addi 18/9/2018 del mese di Settembre dell'anno 2018  
alle ore 11.50 il sottoscritto C.T.U. si è recato sul luogo oggetto di indagine.  
E' presente all'accesso il Sig. a  
in qualità di \_\_\_\_\_

Procedura: il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare una  
ricognizione generale dell'immobile, interno ed esterno.  
Sono state eseguite fotografie

Dichiarazioni dell' Esecutato: la Sig. <sup>me</sup>  
riferisce che il debito della \_\_\_\_\_ è stato  
pagato in € 65000,00 a fronte di un debito  
di € 40000,00 (Quarantamila) per il quale è stata  
avviate l'esecuzione immobiliare.

Note: Attualmente il Sig. \_\_\_\_\_  
in precise condizioni di salute (allegato) con  
apparentemente buona per forza

Chiuso il presente verbale alle ore 12.35

Il C.T.U.

l' Esecutato

Baldonave Roro

NOTA: la sig. \_\_\_\_\_ è presente che ha firmato la domanda per \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



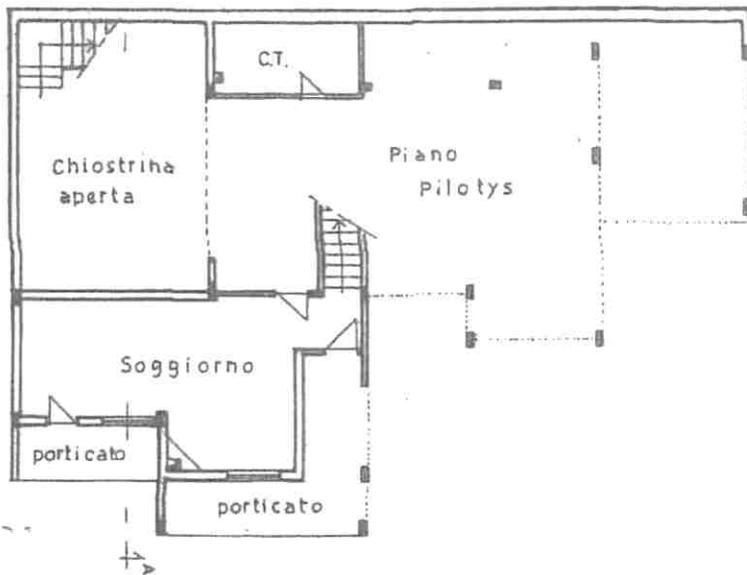
ESEC. IMM/RE N. 484/2000

\*\*\*\*\*

PIANTA del PIANO TERRA  
come da PROGETTO APPROVATO

sc. 1:200

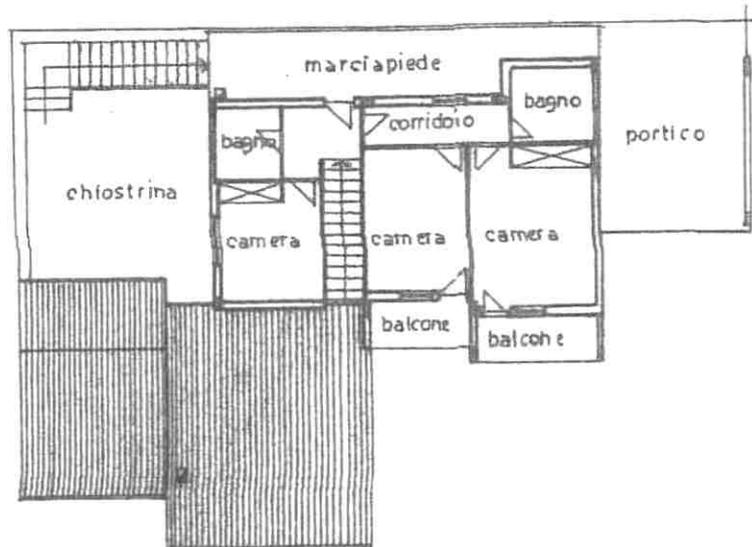
Il C.F.U.  
Geom. Mario Carbonari



PIANTA del PIANO PRIMO (o rialzato)

come da PROGETTO APPROVATO

sc. 1:200





ES. IMM/RE N. 484/2000

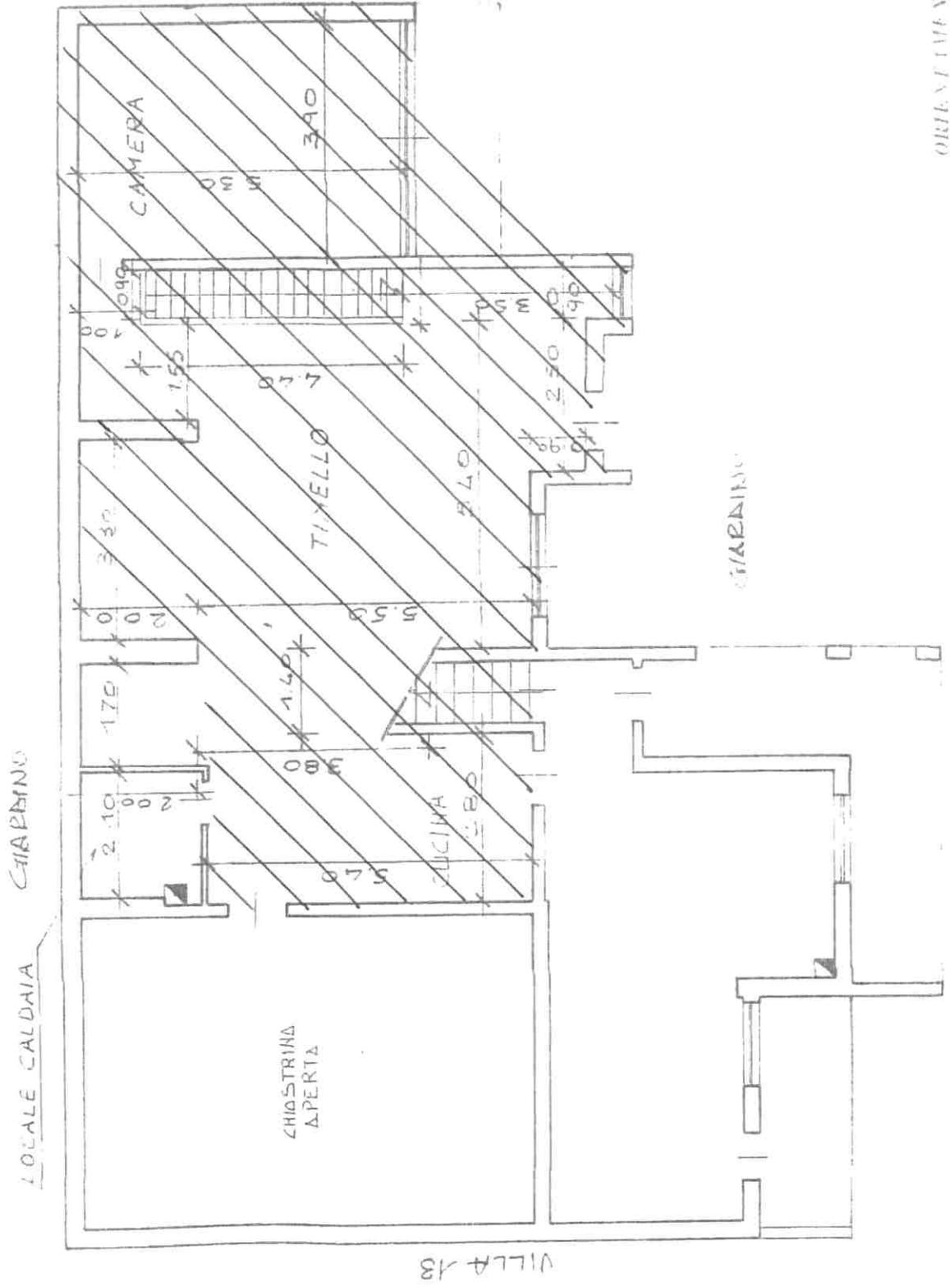
PIANTA Piano Terra

PARTE DA CONDONARE



ILCTU

geom. Mario Carbonara B



VILLA 13

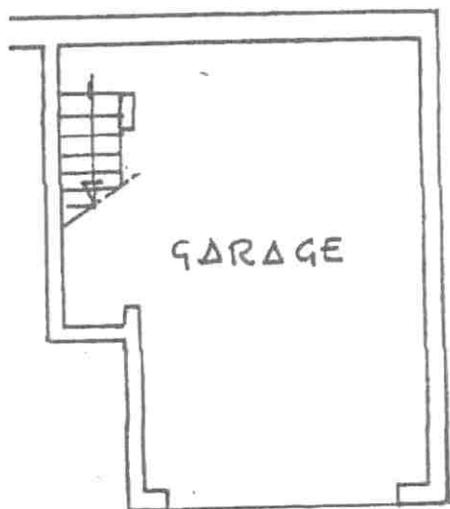
ORIENTAMENTO

PIANTA PIANO TERRA



ESECUZIONE IMP/RE N. 484/2000  
Pianta del GARAGE DA CONDONARE  
il CTU  
geom. Mario CARBONARI

in Catasto fg. 14 P.lla 460 sub. 2



PIANTA PIANO GARAGE

ORIENTA





Min. A. (P. 10000) Cassa di Roma (P. 10000)

MINISTERO DELLE FINANZE

1000000000

L. 300

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIONI

### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

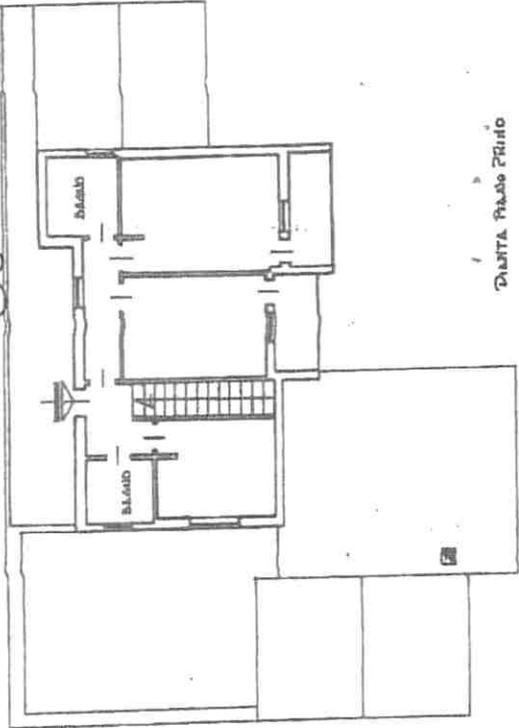
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rocca Priora - Prov. di ROMA - Via Gigante, 3-5.  
Ditta "Coop. S. POLE" S.p.A. MATUSA, s.r.l. - COOP. SEDE IN Rocca Priora (RM) VIA RENOMAR 45.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di ROMA.

FOG. 14 Part. 460 Sub. 4

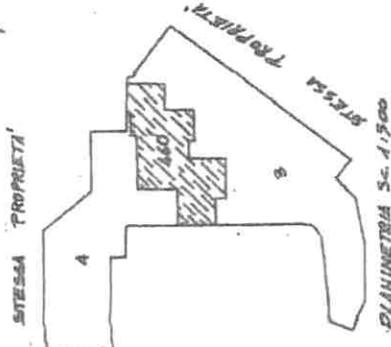
### ESECUZIONE IMM/RE N. 484/2000 PLANIMETRIA CERTIFICATA DELL'IMMOBILE

il C.T.V.

geom. Mario Carbonari



PRIMO PIANO



Data presentazione: 20/12/1986 - Data: 05/09/2016 - n. T268205 - Richiedente:   
Tale scheda: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (378X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ultima planimetria in atti

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2016 - Comune di ROCCA PRIORA (RM) - Foglio 14 - Particella 460 - Subalterno 4  
VIA VALE C'EMMENTINA piano: 1-1

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Completato dall'AGENZIA DI CATASTO                        |            |
| LAVORI CERTIFICATI                                        |            |
| DATA                                                      | PROV. RM   |
| 19/01/15                                                  | 1000000000 |
| Ufficio di Roma - Ag. di Roma - Ag. di Roma - Ag. di Roma |            |
| Alto Presidente di Roma - Roma - Roma - Roma              |            |
| Roma - Roma - Roma - Roma                                 |            |

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:400

PRIMO PIANO

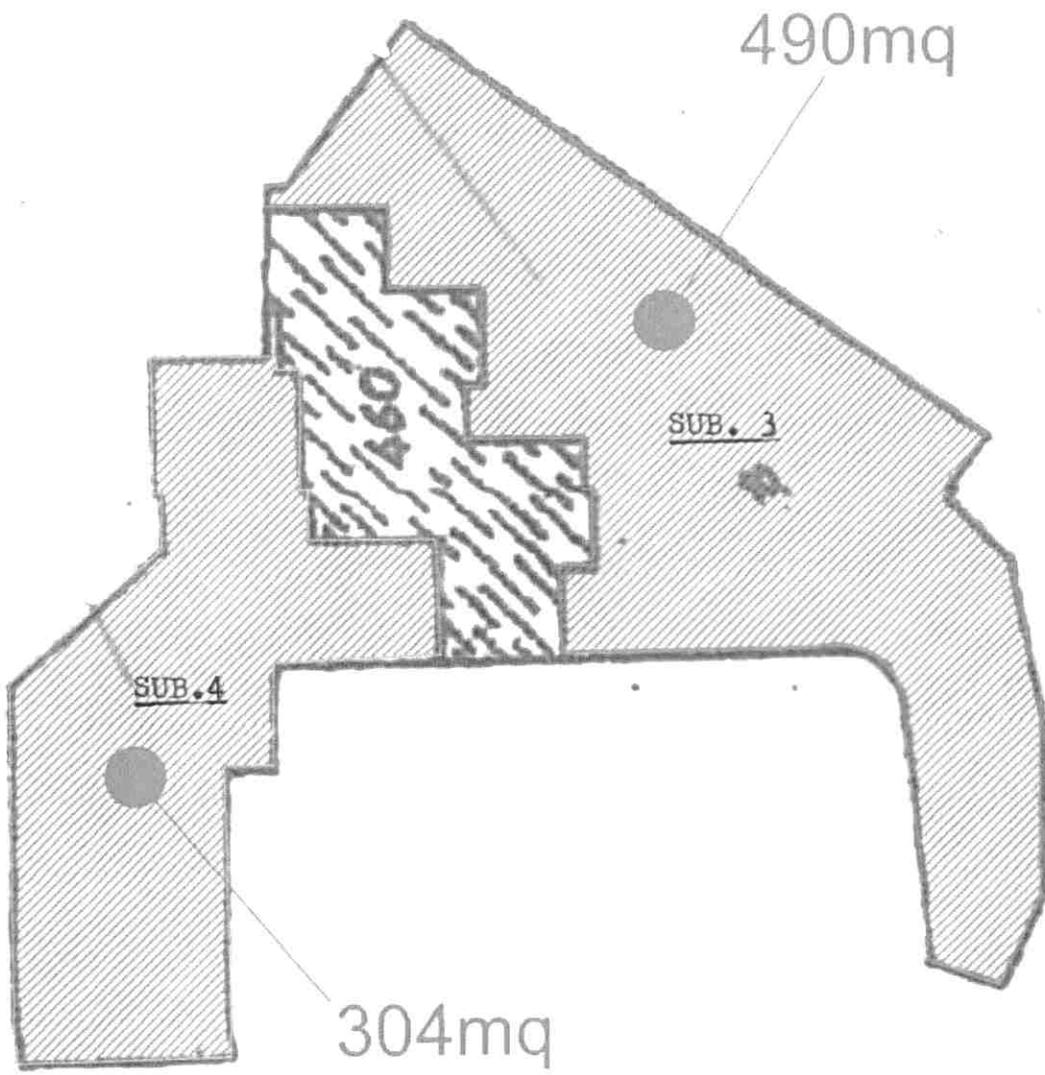


ESECUZIONE IMI/re N. 484/2000

Pianta delle CORTI ESCLUSIVE (Giardini)

Foglio 14 p.lla 460 sub. 3 et 4

il CTU geom. Mario Carbonari



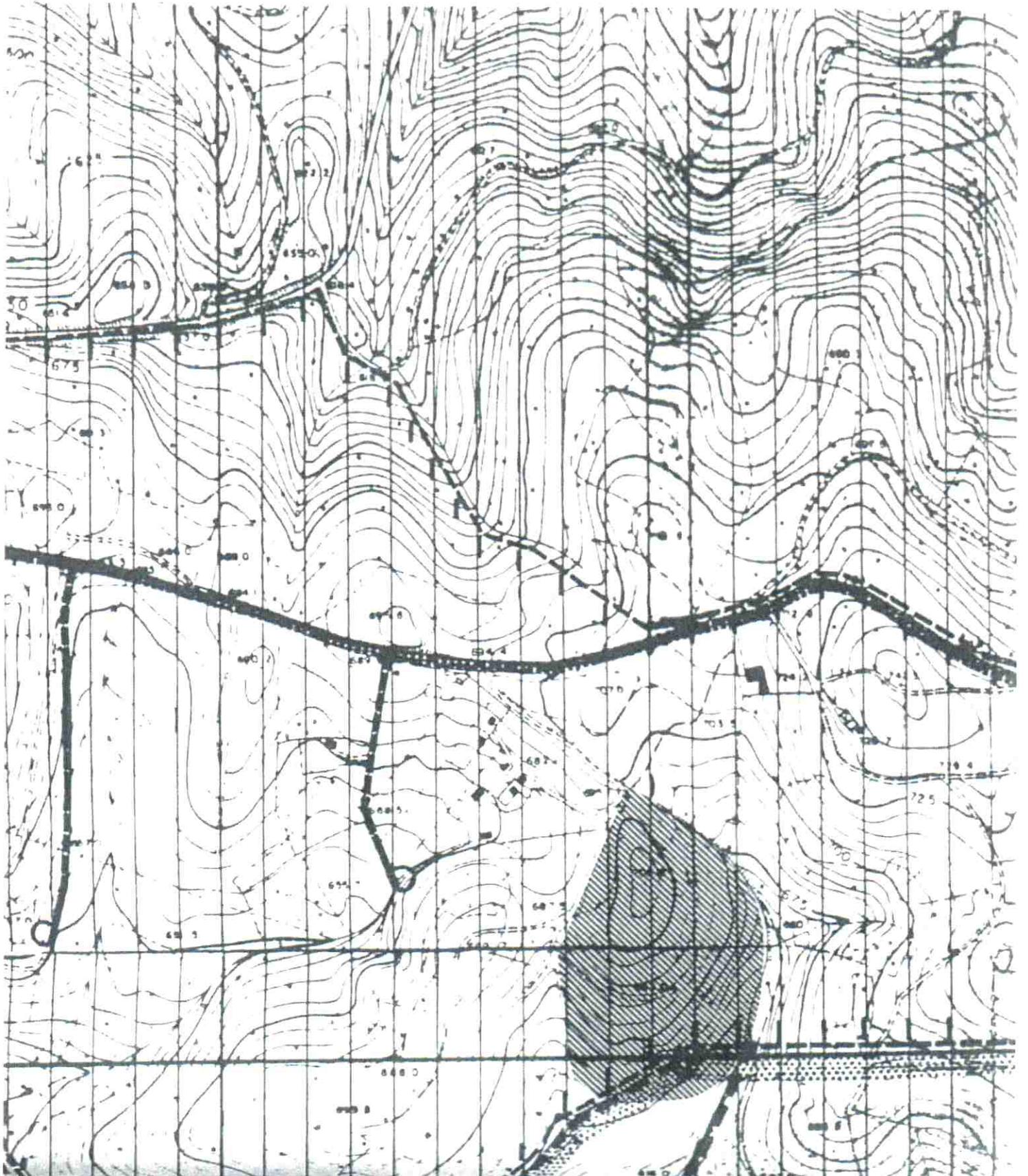
PLANIMETRIA Sc. 1:500



ESTRATTO DI P.R.G

SC. 1:500

PROPRIETA' SOC COOP ED. "SOLE E NATURA" =







Google Earth

© 2018 Google

www.google.com





## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/10/2018

**Dati della richiesta** Comune di **ROCCA PRIORA** ( Codice: H432)  
Provincia di **ROMA**

**Catasto Fabbricati** Foglio: **14** Particella: **460** Sub.: **2**

**Unità immobiliare**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            | DATI DI CLASSAMENTO |      |       | Rendita | DATI DERIVANTI DA |                   |                                        |                          |                                                                              |
|----|---------------------|--------|------------|---------------------|------|-------|---------|-------------------|-------------------|----------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub                 | Zona | Micro |         |                   | Categoria         | Classe                                 | Consistenza              | Superficie                                                                   |
| 1  | Urbana              | 14     | 460        | 2                   |      |       | C/6     | 4                 | 24 m <sup>2</sup> | Catastale<br>Totale: 24 m <sup>2</sup> | Euro 91,72<br>L. 177,600 | Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie. |

Indirizzo

VIA GIGANTE piano T.

**INTESTATI**

N

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(8) Usufrutto per 500/1000

(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

(2) Nuda proprietà per 500/1000

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2008 Repertorio n. 5130 Rogante: SARACENO MASSIMO Sede: ROMA

Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2932.1/2008)

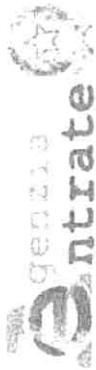
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2016

Data: 30/07/2016 - Ora: 17.14.46 Segue

Visura n.: T49692 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di **ROCCA PRIORA** ( Codice: H432)  
Provincia di **ROMA**

Foglio: **14** Particella: **460** Sub.: **1**

Catasto Fabbricati

INTESTATI

1  
2  
3

(1) Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni  
(2) Nuova proprietà per 500/1000  
(8) Usufrutto per 500/1000

### Unità Immobiliare dal 09/11/2015

| N.                               | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |       |           | RENDITA | DATI DERIVANTI DA |          |                                                                                              |                                                                                            |  |
|----------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-------|-----------|---------|-------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                  | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Cens. | Micro | Categoria |         |                   | Classe   | Consistenza                                                                                  | Superficie                                                                                 |  |
| 1                                | Urbani              | 14     | 460        | 1   |                     |       |       |           | A/7     | 2                 | 8,5 vani | Catastale<br>Totale: 228 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte*: 218 m <sup>2</sup> | Euro 1.207,22<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |  |
|                                  |                     |        |            | 3   |                     |       |       |           |         |                   |          |                                                                                              |                                                                                            |  |
|                                  |                     |        |            | 4   |                     |       |       |           |         |                   |          |                                                                                              |                                                                                            |  |
| Indirizzo                        |                     |        |            |     |                     |       |       |           |         |                   | Partita  | Mod.58                                                                                       |                                                                                            |  |
| VIA VALLE CLEMENTINA piano: T-1; |                     |        |            |     |                     |       |       |           |         |                   | 1004369  |                                                                                              |                                                                                            |  |

### Situazione dell'unità Immobiliare dal 01/01/1992

| N.                               | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |       |           | RENDITA | DATI DERIVANTI DA |          |             |                                                                                             |  |
|----------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-------|-----------|---------|-------------------|----------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                  | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Cens. | Micro | Categoria |         |                   | Classe   | Consistenza | Superficie                                                                                  |  |
| 1                                | Urbani              | 14     | 460        | 1   |                     |       |       |           | A/7     | 2                 | 8,5 vani | Catastale   | Euro 1.207,22<br>L. 2.337.500<br>VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |  |
|                                  |                     |        |            | 3   |                     |       |       |           |         |                   |          |             |                                                                                             |  |
|                                  |                     |        |            | 4   |                     |       |       |           |         |                   |          |             |                                                                                             |  |
| Indirizzo                        |                     |        |            |     |                     |       |       |           |         |                   | Partita  | Mod.58      |                                                                                             |  |
| VIA VALLE CLEMENTINA piano: T-1; |                     |        |            |     |                     |       |       |           |         |                   | 1004369  |             |                                                                                             |  |



Pratica N° 7/1975

(2)

L I C E N Z A E D I L I Z I A N°

N° 16

I L S I N D A C O

Vista la domanda del Sig. \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a Rocca Priora  
\_\_\_\_\_ in Via Fontana Maggiore N° 42

per ottenere la licenza per (1) la costruzione di alloggi sociali ad uso civile abitazione da erigersi in località "Colle Barbone".

in questo Comune nell'area distinta al Catasto al F. 14  
part. 11 e I05 -I06 in località Colle Barbone -Sbrincolo

- Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa ;
- Sentito il parere favorevole della Comm. Edilizia in data \_\_\_\_\_

24 Gennaio 1975 verbale N° 1 (uno)

- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 24/1/1975 Verb. N° 1
- Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
- Visto il T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 N° 1265 ;
- Vista la Legge Urbanistica 17.8.1942 n° 1150; modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967 n° 765;
- Vista la denuncia al Genio Civile per le opere in cemento armato di cui alla legge N° 1086 del 1971, da farsi prima dello inizio dei lavori;
- Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri;
- Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927 N° 530;

C O N C E D E al Sig. \_\_\_\_\_  
con sede in Rocca Priora Via Fontana Maggiore 42

L I C E N Z A

per (1) la costruzione di alloggi sociali ad uso civile abitazione

di cui in narrativa salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità del progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.  
Dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di seguito riportate :

- (1) costruire, ampliare, modificare, demolire, opere di urbanizzazione.



05



Al Signor Sindaco del Comune di

COMUNE DI ROCCA PRIORA  
**ROCCA PRIORA**  
 00261 1974 P. 00  
 C.A.T. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ FASC. \_\_\_\_\_

|               |                                                               |      |
|---------------|---------------------------------------------------------------|------|
| A             | RISERVATO AL COMUNE                                           |      |
|               | Denominazione e N. Esistente secondo la classificazione ISTAT |      |
|               | COMUNE                                                        |      |
|               | PROVINCIA                                                     | ROMA |
| N. PROTOCOLLO |                                                               |      |

|   |                |            |
|---|----------------|------------|
| B | N. PROGRESSIVO | 0286143202 |
|---|----------------|------------|

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-R**

**Domanda di sanatoria per gli  
 abusi edilizi di cui alla legge  
 28 febbraio 1985, n. 47**

Il modello va compilato a macchina o in stampatello  
 consultando le istruzioni allegate

| RICHIEDENTE                                             |                     |                     |                  |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| COGNOME O DENOMINAZIONE _____                           |                     |                     |                  |
| NOME _____                                              |                     |                     |                  |
| NUMERO DI CODICE FISCALE _____                          |                     |                     |                  |
| RESIDENZA ANAGRAFICA                                    | COMUNE              | PROVINCIA (SIG.)    |                  |
|                                                         | <b>ROCCA PRIORA</b> | <b>RH</b>           |                  |
| FRAZIONE VIA E NUMERO CIVICO                            |                     |                     | C.A.P.           |
| <b>V. MONTE CERASO S.C.</b>                             |                     |                     | <b>00040</b>     |
| NATURA GIURIDICA                                        |                     |                     | <b>1</b>         |
| Se il richiedente è persona fisica indicare:            |                     |                     |                  |
| Stato Civile                                            | DATA DI NASCITA     | STATO CIVILE        | TITOLO DI STUDIO |
| <b>F</b>                                                | <b>1950</b>         | <b>2</b>            | <b>4</b>         |
| COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA                        |                     |                     | PROVINCIA (SIG.) |
|                                                         |                     |                     | <b>AQ</b>        |
| CONDIZIONE PROFESSIONALE                                | QUALIFICA           | ATTIVITA' ECONOMICA |                  |
| <b>3</b>                                                |                     |                     |                  |
| Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare: |                     |                     |                  |
| ATTIVITA' ECONOMICA ESERCITATA                          |                     |                     |                  |

**NOTIZIE RIEPILOGATIVE**

| MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI                                                                                                                                                                                                                                               |         | DIMENSIONI                                                                                               |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Conti Correnti Postali Attestazione di un versamento di L. <b>926.000</b><br>Lire <b>Novesentoveentiseimila</b><br>sul C/C N. 255 000 Intestato a:<br>AMMINISTRAZIONE P.T.<br>OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO<br>eseguito da<br>residente in<br>Codice Fiscale<br>addi <b>19 - XI - 1985</b> |         | Note obblazioni:<br>Già versate<br>Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq | N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria |
| Obbligazione<br>1 <sup>a</sup> Rata                                                                                                                                                                                                                                                        | 926.000 | 111,11                                                                                                   | 1                                                         |
| 926.000                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         | 111,11                                                                                                   | 1                                                         |

presentato altre domande di sanatoria

In altro comune 3  4

Bollo lineare dell'Ufficio accettante  
 L'UFFICIALE POSTALE  
 Bollo a data N. del bollettario ch 9

Firma del richiedente Baldassarre Rose

COMUNE DI ROCCA PRIORA  
AL DIRIGENTE DEL SETTORE

Oggetto: Certificato di Ammissibilità - Legge 28/02/1985 n° 47

Pratica Sanatoria n°: 482

Protocollo generale n°: 2305 del 11/03/86  
Richiedente:  
Località Abuso: 160  
Destinazione: residenziale  
Sup. compl. mq. 90,31 - Vol.compl. mc 479,96

Concessionario

Il sottoscritto Geom. Andrea Andreozzi incaricato da Codesta Amministrazione con determinazione Dirigenziale n°57 del 16.03.2001 dell'attuazione degli adempimenti tecnico - amministrativi tesi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47;

**DICHIARA**

Di aver riesaminato la documentazione riguardante la pratica in oggetto;  
Di aver eseguito:

- a) Il riordino della domanda e la verifica della completezza della documentazione presentata;
- b) La verifica della sussistenza o meno di vincoli;
- c) La verifica del calcolo dell'oblazione;
- d) Calcolo delle somme da corrispondere quale contributo di concessione di cui alla L. 10/77;
- e) La verifica degli atti esistenti presso l'Ufficio Tecnico;
- f) La verifica dell'eventuale danno ambientale;
- g) La verifica dei versamenti effettuati.

A seguito di tutto ciò;

***ESPRIME PARERE FAVOREVOLE  
ALL'AMMISSIBILITA' DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA***

Il rilascio è subordinato alla presentazione dei seguenti ulteriori documenti ed elaborati:

**DOCUMENTI DA PRODURRE:**

Dichiarazione stato lavori o relazione tecnica;  
Documentazione fotografica;  
Ricevuta e/o versamenti oblazione;  
Documentazione dell' U.T.E.;  
Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;  
Atto di proprietà;  
Atto d' obbligo;  
Autorizzazione allo scarico;  
Elaborato grafico;  
Certificato di idoneità statica per abusi sup. 450 mc;  
Nulla osta vincoli;  
Nulla osta vincolo paesaggistico;  
Nulla osta vincolo idrogeologico;  
Nulla osta vincolo parco regionale;

**Versamenti Dovuti:**

|                                                |       |         |   |            |
|------------------------------------------------|-------|---------|---|------------|
| A) Oblazione (oltre interessi)                 | : Lit | 1101777 | / | € 569,02   |
| B) Oneri Concessori                            | : Lit | 3748144 | / | € 1.935,75 |
| C) Diritti di Segreteria                       | : Lit | 359970  | / | € 185,91   |
| D) Indennità risarcitoria Danno Ambientale (1) | : Lit | 5500000 | / | € 2.840,51 |

(1) l'indennità risarcitoria è stata valutata in via presuntiva in quanto non munita di rendita definitiva.

Il Tecnico Appaltatore  
(Geom. Andrea Andreozzi)

COMUNE DI ROCCA PRIORA  
PROVINCIA DI ROMA

Protocollo n. 16408

del \_\_\_\_\_

Prat. San. n° : 482

Egr. Sig

Prot. Comune : 2305

Oggetto: Comunicazione preliminare al rilascio della concessione edilizia a sanatoria ai sensi del capo IV della Legge N° 47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Con riferimento alla pratica su richiamata, si comunica quanto segue:

**Oblazione - Conguaglio Oblazione:**

L'oblazione da Lei versata, era stata da Lei autodeterminata all'atto della domanda di condono.

In fase di istruttoria è stata determinata da questo Ufficio, sulla base dei parametri di Legge una differenza pari complessivamente a  $\rightarrow$  € 569,02 / L. 1.101.777

oltre interessi legali fino al 31/12/2000 nella misura di € 567,36 / L. 1.098.564

e € 0,06 / L. 107 giornalieri dal 01/01/2001 fino all'effettivo versamento (vedi esempio allegato)

Tale somma comprensiva degli interessi legali dovrà essere versata tramite c/c postale N° 255000 intestato a: AMMINISTRAZIONE POSTE ITALIANE - già Amministrazione P.P. Oblazione Abusivismo Edilizio, come conguaglio oblazione a saldo.

Detta oblazione è riferita ad una superficie residenziale di mq. 90,31 e ad una superficie non residenziale di mq. 34,68.

**Oneri Concessori:**

(Somme dovute al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 3 Legge 10/77, dell'art.37 della legge 47/85 e delle deliberazioni del C.C. N° 47 del 16/04/1984 e N° 46 del 28/05/1991).

Il contributo per oneri concessori è stato determinato dai nostri uffici sulla base: degli elaborati grafici presenti nella pratica di sanatoria, del calcolo derivante da quanto da Lei dichiarato in termini di superfici e volumi salvo conguaglio; del calcolo derivante dalla superficie lorda dichiarata o presunta (S.U. x 1,20 x 3,20), salvo conguaglio. Il contributo così calcolato risulta di  $\rightarrow$  € 1.935,75  
L. 3.748.144

così suddiviso:  
€ 1.112,11 / L. 2.153.344 per gli oneri di urbanizzazione primaria;  
€ 823,65 / L. 1.594.800 per gli oneri di urbanizzazione secondaria;  
€ 0,00 / L. 0 per il costo di costruzione, risultanti dall'applicazione delle tabelle allegate alla citata delibera.

Premesso che agli atti risulta un versamento di Lire 0, relativo agli oneri concessori, è dovuta a conguaglio la somma di Lire 3748144

La somma sopra richiesta dovrà essere pagata a mezzo di versamento sul c/c postale n. 51082006 intestato a "Comune di Rocca Priora", specificando nella causale del versamento:

- Pratica edilizia in sanatoria n°;
- Proprietario;
- La somma versata per gli oneri di urbanizzazione primaria;
- La somma versata per gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- La somma versata per il costo di costruzione;
- Cap di bilancio 872/2 - PEG.

Tali somme vanno versate entro 60 giorni dal ricevimento della presente (data del timbro postale), per non incorrere nelle maggiorazioni previste dall'art. 3 della Legge 47/85, che prevede l'aumento del contributo dopo il

sessantesimo giorno dalla notifica in misura pari a:

al 20% qualora il versamento del contributo venga effettuato tra il sessantunesimo e il centoventesimo giorno dalla notifica;

al 50% qualora il versamento del contributo venga effettuato tra il centoventunesimo e il centottantesimo giorno dalla notifica;

al 100% qualora il versamento del contributo venga effettuato tra il centottantunesimo e il duecento-quarantesimo giorno dalla notifica.

In caso di eventuale errata valutazione dei presupposti e/o degli elementi fondamentali del calcolo, potrà essere presentata richiesta motivata di riesame entro 60 gg dalla notifica. (vedi allegato "E")

A tale richiesta va allegata: perizia giurata se opera superiore ai 450 mc. o perizia asseverata se inferiore ai 450 mc. (vedi allegato "D" per ogni modello presentato, con dichiarazione asseverata da tecnico abilitato, dove risulti il contributo ricalcolato), con dati tecnici così distinti: superfici utili e superfici non residenziali; somma dei volumi F.T. ed entro terra delle superfici produttive e F.T. delle superfici non residenziali; sul costo di costruzione qualora dovuto, (con eventuali differenze tra ante e post opera in presenza di precedente progetto regolarmente assentito). Nel caso di richiesta di riesame, si possono versare le somme risultanti dalla dichiarazione asseverata, salvo conguaglio al momento della verifica da parte dell'ufficio sanatoria, che sarà fatta non prima di sei mesi.

La presentazione della suddetta richiesta di riesame non sospende l'esecutorietà del provvedimento ed il maturare delle maggiorazioni, già specificate, degli oneri concessori previsti dalla Legge n° 10/1977, e dall'art. 3 della Legge 47/85. Trascorsi 60 gg dalla notifica gli importi indicati sia dell'oblazione che della richiesta di oneri concessori si intendono accettati.

#### Diritti di istruttoria e segreteria:

Somma dovuta al Comune per l'istruttoria della pratica € 185.91 / L. 359.970

Tale somma dovrà essere versata sul C.C.P. n° 51082006 intestato a "Comune di Rocca Priora" citando la causale:

- Pratica edilizia in sanatoria n°;
- Proprietario;
- Pagamento diritti di istruttoria e segreteria.

#### Indennità risarcitoria D. Lgs. M.B.C.A. del 26/09/1997:

L'indennità risarcitoria per le Opere Abusive realizzate nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/39 art. 15 e del D.Lgs. del M. BB. CC. AA. del 26/09/1997, sarà determinata in via definitiva sulla base delle tipologie indicate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n° 71 del 18/11/1998 e comunque in misura non inferiore a quanto disposto dall'art. 1 comma 3 del citato DLGS del M. BB. CC. AA. del 26/09/1997.

Ai fini del calcolo del danno ambientale che dovrà essere pagato in ottemperanza a quanto sopra, la S.V. dovrà presentare contestualmente alla documentazione richiesta i seguenti elaborati:

- Certificazione rilasciata dall' Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) attestante la rendita definitiva attuale.
- Perizia asseverata da parte di tecnico abilitato, attestante mediante procedura DOC.FA., rendita catastale relativa al progetto approvato munito del nulla osta ai sensi dell'art. 7 della ex legge 1497/39 (vincolo paesaggistico).

Tale somma dovrà essere versata sul C.C.P. n° 51082006 intestato a Comune di Rocca Priora citando nella causale:

- Indennità risarcitoria per "DANNO AMBIENTALE" D.M. 26.09.1997 del C.C. n. 71/98
- Pratica edilizia in sanatoria n° .-
- Proprietario
- Cap. 497/02 di entrata

#### Documenti:

per ritirare la concessione dovranno essere consegnati, insieme agli attestati dei pagamenti ed alla presente lettera, i seguenti documenti: vedi allegato "A".

Inoltre dovranno essere consegnate:

- eventuale delega qualora al ritiro provveda persona diversa dal proprietario (compilare il modulo allegato e allegare copia di un documento d'identità) in caso di più proprietari occorre la delega di ciascuno di essi. vedi allegato "C".

La concessione in sanatoria sarà rilasciata dopo il controllo di tutti gli atti presenti da inviare per posta o da consegnare direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune.

All'atto del ritiro della concessione, l'interessato dovrà essere provvisto di due marche da bollo di Lit. 20.000 (le marche da bollo nella documentazione da inoltrare per mezzo posta o da consegnare presso l'Ufficio Protocollo).

La presente deve intendersi come notifica, ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, delle somme dovute al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 3 Legge 10/77, e dell'art. 37 Legge 47/85, approvate con deliberazione di C.C. N° 47 del 16/04/1984 e N° 46 del 28/05/1991.

Il Comune provvederà all'iscrizione ai ruoli esattoriali degli importi determinati con esclusione dell'oblazione. Contro il presente atto potrà comunque essere presentato ricorso al TAR entro 60 gg. dalla notifica.

Il Responsabile Ufficio Sanatoria

Il Responsabile del servizio tecnico  
UFFICIO TECNICO COMUNALE  
Il Responsabile Ufficio Urbanistico  
Geom. Marcello Fiore

ALLEGATO "A" - RICHIESTA DOCUMENTAZIONE

Egr. Sig

Oggetto : Richiesta Concessione in Sanatoria pratica n° : 482

Allo scopo di procedere all'istruttoria della domanda indicata in oggetto, la S.V. è invitata ad integrare la sottoelencata documentazione (contrassegnata con la lettera "M" oppure "I") ritenuta necessaria da questa Amministrazione per l'espletamento dell'istruttoria propedeutica all'assenso della concessione in sanatoria.

Per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione rivolgersi presso l'Ufficio tecnico Comunale durante l'orario di apertura al pubblico:

- |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------|---|---------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------|---|---------------------------------------------|
| P | ATTO SOSTITUTIVO DI NOTORIETA'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| I | RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'ABUSO INDICANTE QUANTO RICHIESTO DALL'ALLEGATO "D" IN DUPLICE COPIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| I | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ABUSO A COLORI NON INSTANTANEA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| I | BOLLETTINI CONTI CORRENTI VERSAMENTI OBLAZIONE E ONERI CONCESSORI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| P | CERTIFICATO DI RESIDENZA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - | CERTIFICATO ISCRIZIONE C.C.L.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - | CERTIFICATO DI IMPRENDITORE AGRICOLO COLTIVATORE DIRETTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| I | DOCUMENTAZIONE dell'U.T.E. comprendente: MOD.55 o successivi; N° 2 copie di planimetria Catastale con attestazione di conformità di quanto presentato dal Tecnico: stralcio catastale fino a 200 mt. dai confini del fondo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| M | PERIZIA TECNICA GIURATA PER ABUSO SUPERIORE AI 450 MC. Dalla quale risulti: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) lo stato dei lavori;</li> <li>b) la superficie dell'abuso (S.U.=superficie utile, S.N.R.=superficie non residenziale);</li> <li>c) la sup. del lotto ed il totale dei volumi fuori terra ed entro terra delle superfici produttive, e solo F.T. delle S.N.R.;</li> <li>d) riferimenti catastali: foglio, allegati, particelle; numero delle unità immobiliari oggetto di sanatoria;</li> <li>e) presenza di vincoli;</li> <li>f) presenza di eventuali precedenti autorizzazioni o concessioni;</li> <li>g) destinazione urbanistica.</li> <li>h) Calcolo S.U. e S.N.R. Volume approvato sempre F.T.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - | NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI SANATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| M | ATTO DI PROPRIETA'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| M | ATTO D'OBBLIGO (vincolo del terreno alla costruzione ed alle destinazioni d'uso non residenziali)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| M | AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - | ORIGINALE DELLA PRESENTE LETTERA DI NOTIFICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - | CONVENZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| I | ELABORATO GRAFICO in triplice copia, firmato dal richiedente e da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, contenente: planimetrie P.R.G. e di P.T.P., corografia 1:25.000, planimetrie delle sistemazioni esterne, planimetria catastale, planimetria 1:500 con riportata la sagoma dell'edificio ed i distacchi, piante in scala 1:100 con indicazioni delle destinazioni d'uso e delle quote planimetriche dei singoli ambienti, sezioni quotate e prospetti profilo longitudinali e trasversali. Nell'ipotesi di interventi su edifici già esistenti ed autorizzati con licenza/concessione, l'elaborato grafico dovrà indicare lo stato ante-operam e post-operam, nonché gli estremi della pratica edilizia originaria.                                                                                                                                                                                                                                                         |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| M | CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA PER ABUSI SUPERIORI AI 450 m.c. realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 01/04/1983 o comunque quando l'intero complesso superi i 450 mc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| M | NULLA OSTA DELLE AMMINISTRAZIONI PREPOSTE ALLE TUTELA DELLE ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center; width: 20px;">I</td> <td>VINCOLO PAESAGGISTICO - D.Lg. 490/99 ex L.1497/39</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">M</td> <td>VINCOLO IDROGEOLOGICO - 3269 del 30/12/1923</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">M</td> <td>VINCOLO PARCO REGIONALE CASTELLI ROMANI - L.R. 29/97 art. 28</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td>VINCOLO RISPETTO NASTRO STRADALE - D.M. 1444/68 ANAS/PROVINCIA</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td>VINCOLO USO CIVICO - L.1766/27 - L.R. 1/86</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">-</td> <td>VINCOLO SISMICO - L.64/74 - D.M. 01/04/1983</td> </tr> </table> | I | VINCOLO PAESAGGISTICO - D.Lg. 490/99 ex L.1497/39 | M | VINCOLO IDROGEOLOGICO - 3269 del 30/12/1923 | M | VINCOLO PARCO REGIONALE CASTELLI ROMANI - L.R. 29/97 art. 28 | - | VINCOLO RISPETTO NASTRO STRADALE - D.M. 1444/68 ANAS/PROVINCIA | - | VINCOLO USO CIVICO - L.1766/27 - L.R. 1/86 | - | VINCOLO SISMICO - L.64/74 - D.M. 01/04/1983 |
| I | VINCOLO PAESAGGISTICO - D.Lg. 490/99 ex L.1497/39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| M | VINCOLO IDROGEOLOGICO - 3269 del 30/12/1923                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| M | VINCOLO PARCO REGIONALE CASTELLI ROMANI - L.R. 29/97 art. 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - | VINCOLO RISPETTO NASTRO STRADALE - D.M. 1444/68 ANAS/PROVINCIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - | VINCOLO USO CIVICO - L.1766/27 - L.R. 1/86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - | VINCOLO SISMICO - L.64/74 - D.M. 01/04/1983                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |
| - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |                                                   |   |                                             |   |                                                              |   |                                                                |   |                                            |   |                                             |

NOTE :

Legenda : P =Presente M =Mancante I =Insufficiente - =Non necessaria

4 - 20

DOTT. ARG. EMANUELE CICIANI  
VIA FULCIERI PAOLUCCI DE CALBOLI, 8/M7  
TEL. 3561308 00195 ROMA

COMUNE DI ROCCA PRIORA  
00200  
CAT. ... CL. ... FAS: ...  
Al Signor Sindaco del Comune di-

ROCCA PRIORA ( RM )

ALLEGATO ALLA DOMANDA DI SANATORIA N° 0286143202

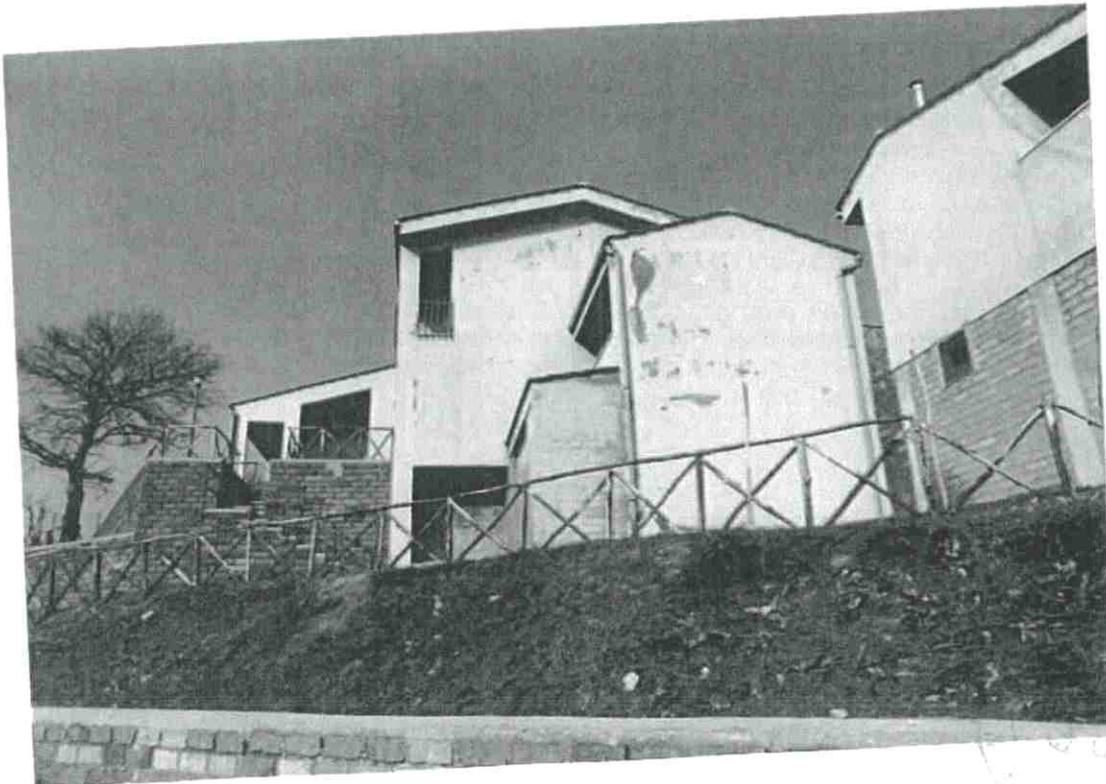
RICHIEDENTE **BALDASSARRE ROSA**

FOTOGRAFIE **ABIT. N° 12**



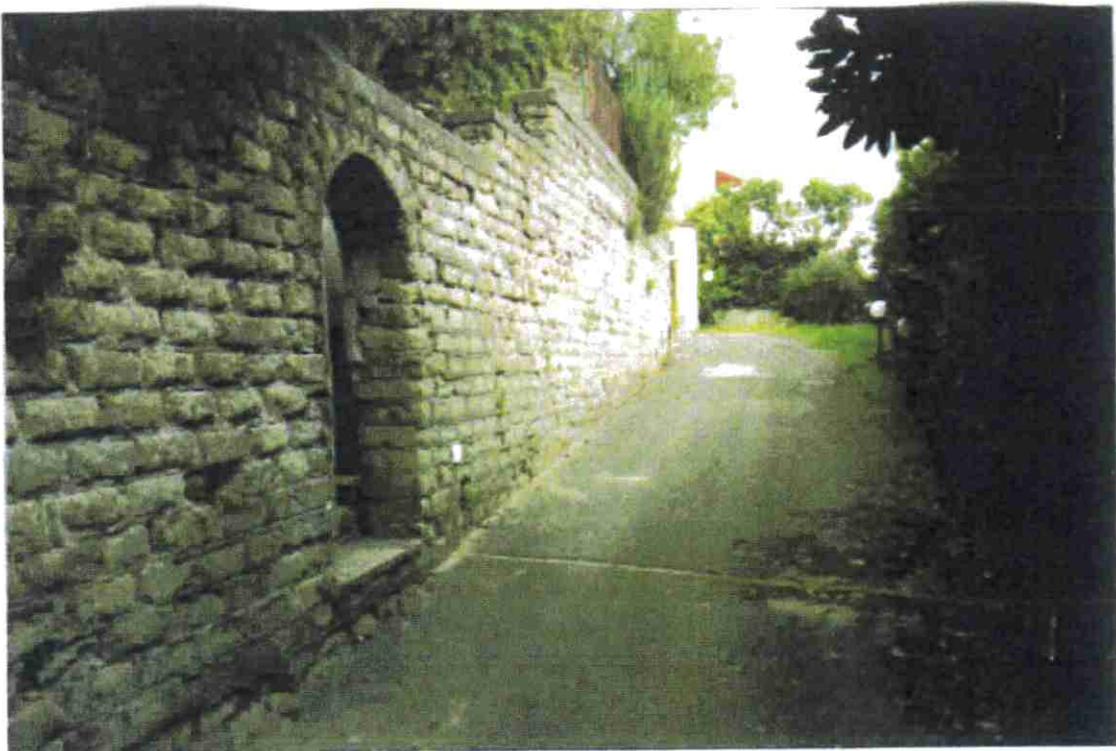
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



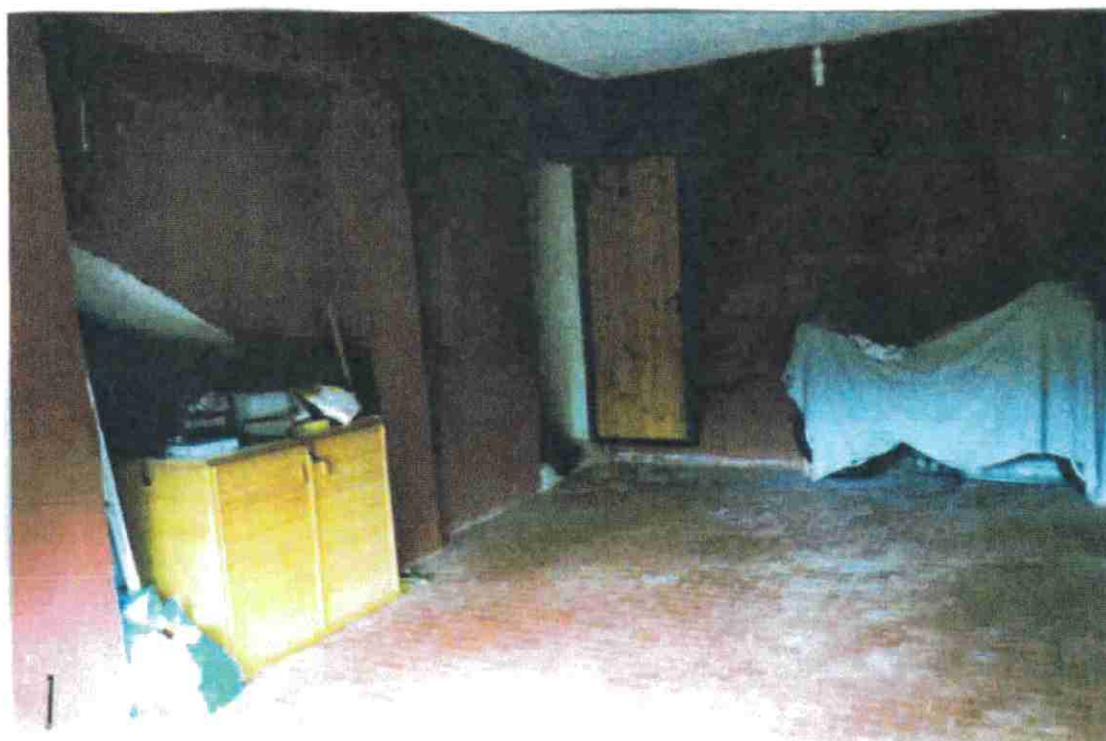
*Handwritten signature*

**ESEC/NE IMM/RE N. 484/2000**



**Strada di ingresso al complesso e Vialetto interno per il Garage**

**ESEC/NE IMM/RE N. 484/2000**

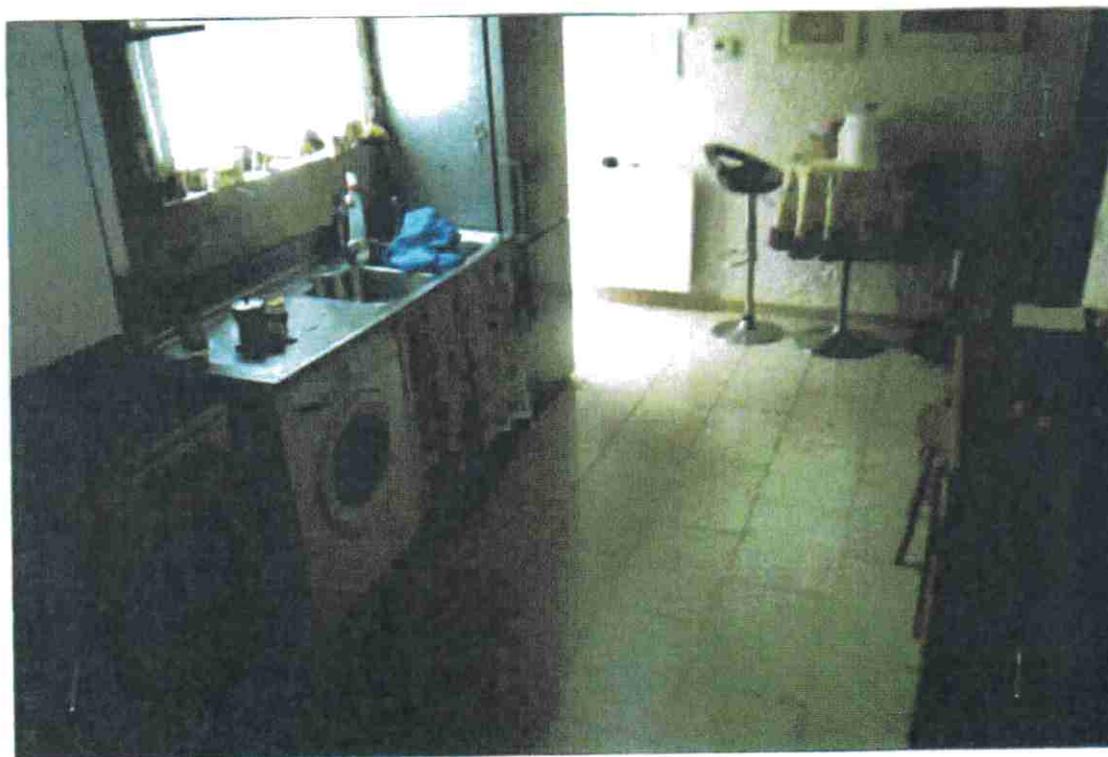


**Ingresso al GARASGE ed interno del GARAGE**

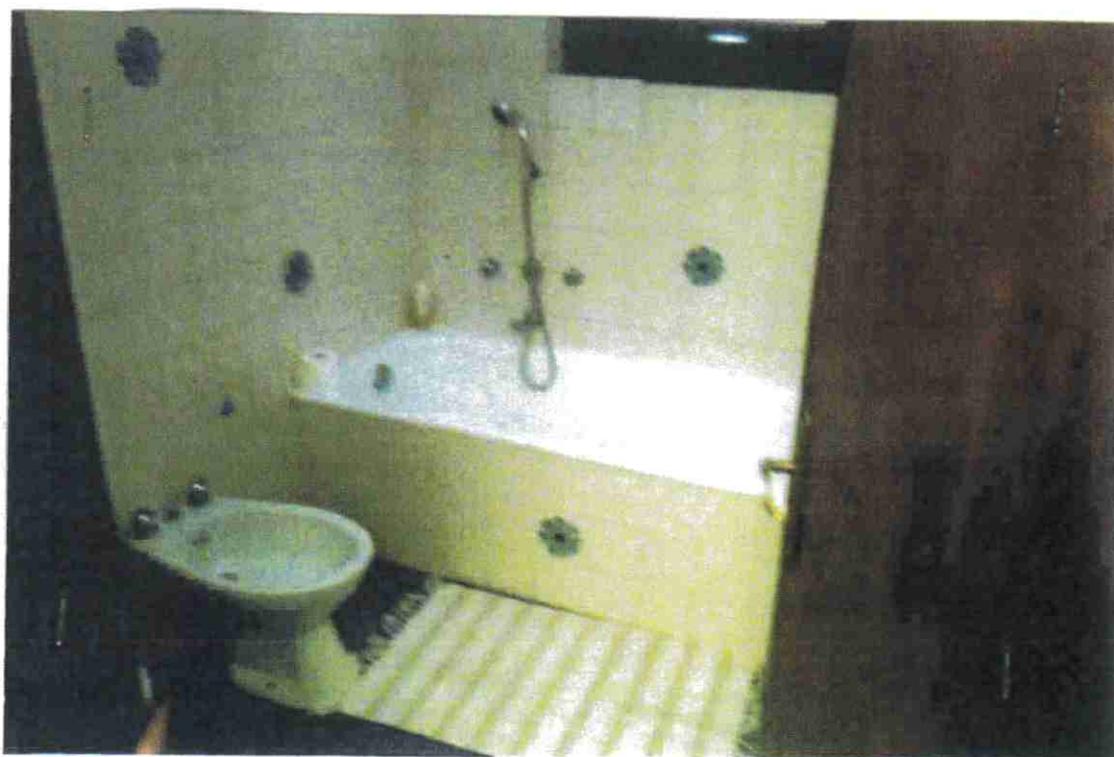
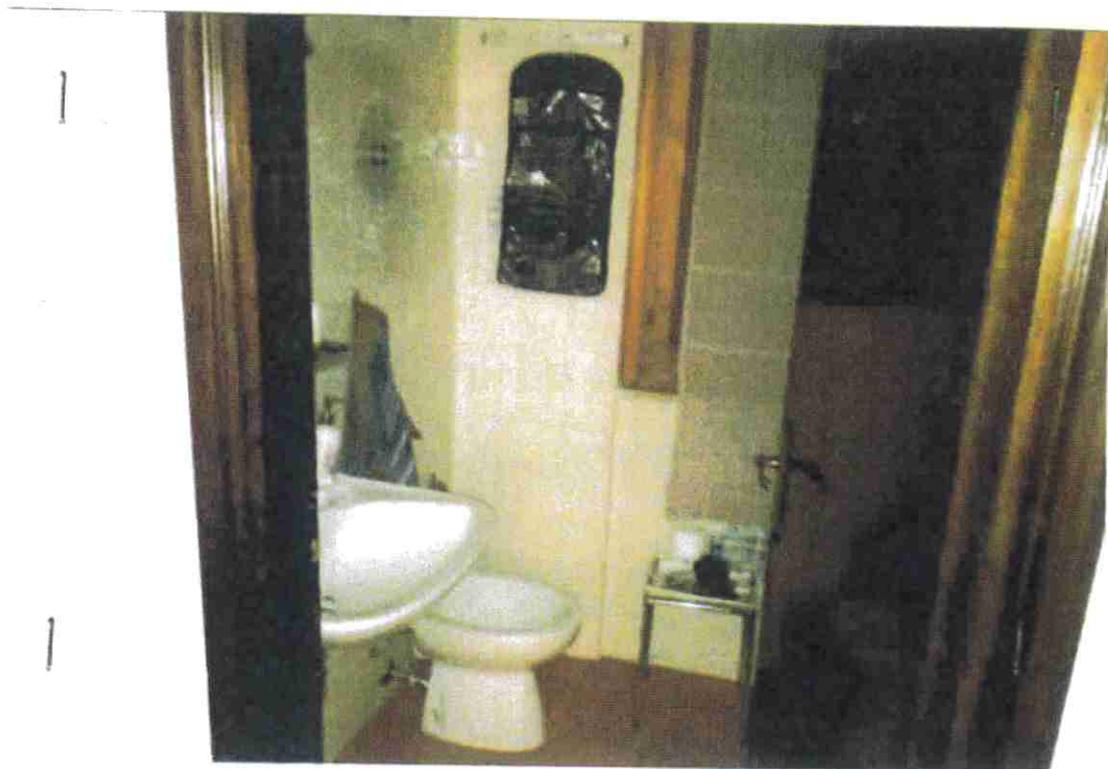


**Visione esterna spaziale dai giardini**

ESEC/NE IMM/RE N. 484/2000

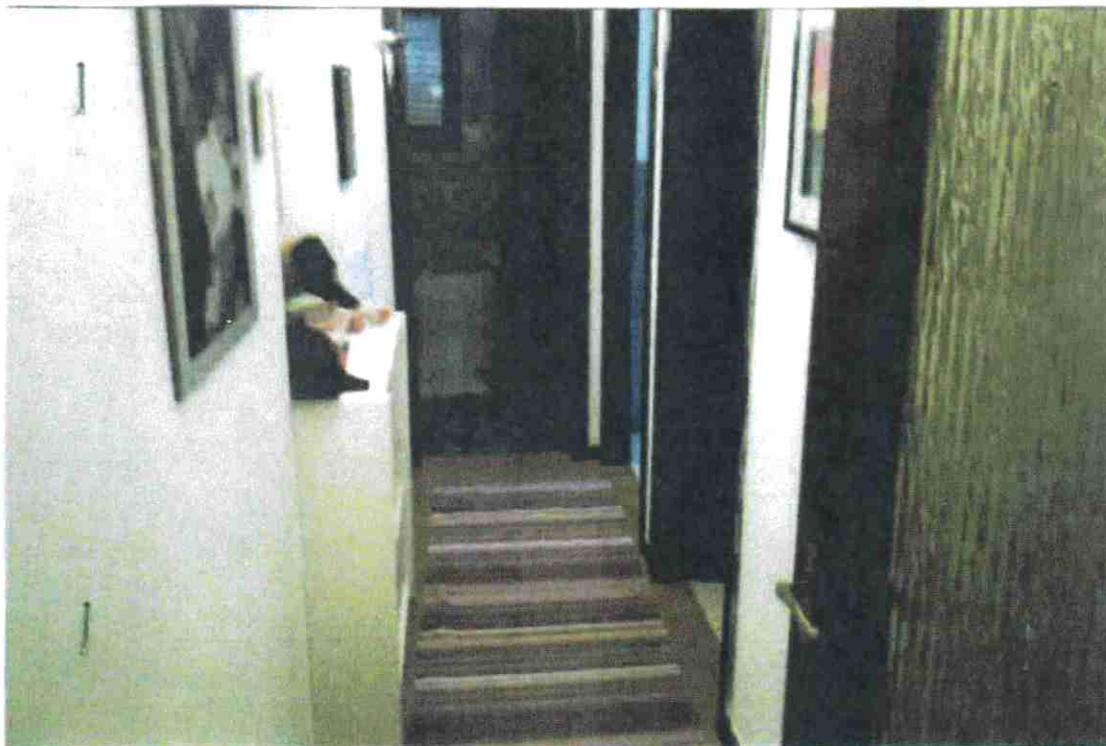


Soggiorno e cucina



Bagni

**ESEC/NE IMM/RE N. 484/2000**



**Scala e disimpegno al 1° piano**

ESEC/NE IMM/RE N. 484/2000



esterni

ESEC/NE IMM/RE N. 484/2000



*esterni*

**Tribunale di Velletri**  
**G.E. Dr. R. Audino**  
**esecuzione immobiliare n. 484/00 R.G.E**

a favore di: \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

*udienza di prima comparizione del 19 febbraio 2009*  
*relazione preliminare delegata al Notaio M.C. Spicci*  
*dal C.T.U. Geometra Mario Carbonari*

Atto di pignoramento trascritto, a favore della \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 28 novembre 2000 al numero 30146 di formalità, gravante sul seguente immobile:

"1) quota pari ad 1/ 2 di immobile in Rocca Priora (RM), Via Monte Ceraso 32, appartamento lotto 12, su piano terra e primo e corte, fg. 14, part. 460, sub. 1/2/3/4"

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) L'istanza di vendita degli immobili pignorati, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c., in quanto l'atto di pignoramento è stato notificato in data 2 novembre 2000, mentre l'istanza di vendita è stata depositata in data 25 gennaio 2001;
- b) La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati, risulta tempestivamente depositata in data 2 giugno 2001, ossia entro il 30 giugno 2001, termine provvisorio previsto per le istanze depositate entro il 30 aprile 2001;
- c) \_\_\_\_\_, creditore iscritto, regolarmente avvisato ai sensi dell'art. 498 c.p.c., risulta intervenuto in data 10 giugno 2008, con la nuova denominazione di \_\_\_\_\_;
- d) Avviso di pignoramento regolarmente notificato ex art. 599 c.p.c. alla proprietaria dell'immobile in oggetto signora Baldassarre Rossella;



Dalla certificazione ipocatastale in atti risulta che :

- e) Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e la regolarità delle iscrizioni;
- f) I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati;
- g) Con atto di assegnazione a rogito notaio Cordasco di Roma del 20 dicembre 1986, rep. 12245, trascritto in data 7 gennaio 1987 al numero 394 di formalità nei confronti della  
a quota indivisa pari ad un mezzo dell'immobile in oggetto.

- h) L'immobile sopradescritto è gravato dalle seguenti formalità:

**ISCRIZIONI:**

- 1) ipoteca iscritta in data 26 agosto 1997 al numero 5308 di formalità a favore del
- 2) ipoteca iscritta in data 27 giugno 1992 al numero 4955 di formalità a favore della
- 3) ipoteca iscritta in data 10 gennaio 1987 al numero 157 di formalità a favore della

**TRASCRIZIONI:**

- 1) atto di pignoramento di cui sopra, trascritto, a favore della

30146 di formalità;

**ANNOTAZIONI**

- nel certificato ipocatastale non sono indicati i titoli in forza dei quali sono state iscritte le ipoteche, pertanto si invita l'Avvocato del creditore procedente ad accertare se  
a formalizzato regolare intervento per tutti i crediti vantati, relazionando al G.E. sui risultati dell'accertamento in oggetto nel verbale dell'udienza fissata per il giorno 19 febbraio 2009
- parimenti si invitano l'Avvocato del procedente e/o l'Avvocato degli esecutati a relazionare nel medesimo verbale sullo stato delle udienze civili pendenti riguardo alla esatta quantificazione della somma dovuta da
- infine si formalizza richiesta al C.T.U. di precisare se è possibile dividere il cespite esecutato in due distinte porzioni funzionalmente autonome.

Ciampino, li 29 gennaio 2009

0.31.110  
Cancelleria

Dr. Maria Cristina Spicci  
Notaio

*[Handwritten signature]*



---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T284667 del 05/10/2018

per immobile  
Richiedente CRBMRA

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di ROCCA PRIORA (RM)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 14 - Particella 460 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 05/10/2018

---

**Elenco immobili**

Comune di ROCCA PRIORA (RM) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00460 Subalterno 0001

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 28/11/2000 - Registro Particolare 30146 Registro Generale 45915  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1086 del 02/11/2000  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 13/03/2001 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 9002  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI - SEZ.STACCATA A.LAZIALE Repertorio 116/2000 del  
02/12/2000  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 10031 del 06/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
Presenza graffati
  3. TRASCRIZIONE del 29/07/2002 - Registro Particolare 23697 Registro Generale 33675  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 1480 del 12/06/2002  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 6489 del 13/07/2005 (CANCELLAZIONE)
  4. TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 45968 Registro Generale 78057  
Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 3543/2372 del 09/11/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T284667 del 05/10/2018

per immobile

Richiedente CRBMRA

---

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 45969 Registro Generale 78058  
Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 3544/2373 del 09/11/2006  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
  
6. TRASCRIZIONE del 28/01/2008 - Registro Particolare 2932 Registro Generale 5140  
Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 5130/3495 del 10/01/2008  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
  
7. ISCRIZIONE del 28/06/2017 - Registro Particolare 5242 Registro Generale 30352  
Pubblico ufficiale COLUCCI ALFONSO Repertorio 1601 del 25/08/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5308 del 1997  
Presenza graffati

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T285295 del 05/10/2018

per dati anagrafici  
Richiedente CRBMRA

---

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

|                                   |               |            |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Periodo informatizzato dal        | 10/09/1997 al | 05/10/2018 |
| Periodo recuperato e validato dal | 02/01/1973 al | 09/09/1997 |

---

**Elenco omonimi**

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

F

Codice fiscale

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

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

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/1987 - Registro Particolare 394 Registro Generale 497  
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA  
Nota disponibile in formato immagine
  2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/1987 - Registro Particolare 157 Registro Generale 1096  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  3. ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/1992 - Registro Particolare 4955 Registro Generale 28891  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine
  4. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/1995 - Registro Particolare 506 Registro Generale 3200  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
SOGGETTO DEBITORE

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T285295 del 05/10/2018

per dati anagrafici

Richiedente CRBMRA

---

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6227 del 19/11/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/1997 - Registro Particolare 5308 Registro Generale 29326  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 5242 del 28/06/2017
  
6. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2001 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 9002  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI - SEZ.STACCATA A.LAZIALE Repertorio 116/2000 del  
02/12/2000  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ROCCA PRIORA(RM)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10031 del 06/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2002 - Registro Particolare 23697 Registro Generale 33675  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 1480 del 12/06/2002  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ROCCA PRIORA(RM)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 6489 del 13/07/2005 (CANCELLAZIONE)
  
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2002 - Registro Particolare 38455 Registro Generale 54610  
Pubblico ufficiale ANNUNZIATA ERNESTINA Repertorio 116152 del 14/11/2002  
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA  
Immobili siti in ANZIO(RM)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2006 - Registro Particolare 45968 Registro Generale 78057  
Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 3543/2372 del 09/11/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ROCCA PRIORA(RM)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T285295 del 05/10/2018

per dati anagrafici

Richiedente CRBMRA

---

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/11/2006 - Registro Particolare 45969 Registro Generale 78058  
Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 3544/2373 del 09/11/2006  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Immobili siti in ANZIO(RM), ROCCA PRIORA(RM)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2008 - Registro Particolare 2932 Registro Generale 5140  
Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 5130/3495 del 10/01/2008  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in ROCCA PRIORA(RM)  
SOGGETTO DONATARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
12. ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2008 - Registro Particolare 14785 Registro Generale 67374  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 6000756 del 17/09/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Immobili siti in ROCCA PRIORA(RM)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4764 del 12/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
13. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2017 - Registro Particolare 5242 Registro Generale 30352  
Pubblico ufficiale COLUCCI ALFONSO Repertorio 1601 del 25/08/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in ROCCA PRIORA(RM)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5308 del 1997

**Ispezione telematica**

n. T 285867 del 05/10/2018

Inizio ispezione 05/10/2018 19:20:51

Richiedente CRBMRA

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 45915

Registro particolare n. 30146

Presentazione n. 44 del 28/11/2000

**Sezione A - Generalità**
**Dati relativi al titolo**

|                                            |                                  |                      |             |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------|
| Descrizione                                | ATTO GIUDIZIARIO                 | Numero di repertorio | 1086        |
| Data                                       | 02/11/2000                       | Codice fiscale       | 80255370589 |
| Pubblico ufficiale o<br>Autorità emittente | UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO |                      |             |
| Sede                                       | ROMA (RM)                        |                      |             |

**Dati relativi alla convenzione**

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Specie                       | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE           |
| Descrizione                  | 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI |
| Voltura catastale automatica | NO                                   |

**Altri dati**

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

Richiedente AVV. LUCA LEONE

Indirizzo PIAZZA LEDRO, N. 9 - ROMA -

**Dati riepilogativi**

|                 |   |                   |   |                 |   |
|-----------------|---|-------------------|---|-----------------|---|
| Unità negoziali | 1 | Soggetti a favore | 1 | Soggetti contro | 1 |
|-----------------|---|-------------------|---|-----------------|---|

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

|                |                     |      |             |     |              |
|----------------|---------------------|------|-------------|-----|--------------|
| Immobile n. 1  |                     |      |             |     |              |
| Comune         | H432 - ROCCA PRIORA | (RM) |             |     |              |
| Catasto        | FABBRICATI          |      |             |     |              |
| Sezione urbana | - Foglio            | 14   | Particella  | 460 | Subalterno 1 |
| Natura         | X - FABBRICATO      |      | Consistenza | -   |              |
| Indirizzo      | VIA MONTE CERASO    |      |             |     | N. civico 32 |
| Lotto          | 12                  |      |             |     |              |

|                |                     |      |            |     |              |
|----------------|---------------------|------|------------|-----|--------------|
| Immobile n. 2  |                     |      |            |     |              |
| Comune         | H432 - ROCCA PRIORA | (RM) |            |     |              |
| Catasto        | FABBRICATI          |      |            |     |              |
| Sezione urbana | - Foglio            | 14   | Particella | 460 | Subalterno 2 |

**Ispezione telematica**

n. T 285867 del 05/10/2018

Inizio ispezione 05/10/2018 19:20:51

Richiedente CRBMRA

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 45915

Registro particolare n. 30146

Presentazione n. 44 del 28/11/2000

|           |                  |             |   |              |
|-----------|------------------|-------------|---|--------------|
| Natura    | X - FABBRICATO   | Consistenza | - |              |
| Indirizzo | VIA MONTE CERASO |             |   | N. civico 32 |
| Lotto     | 12               |             |   |              |

**Immobile n. 3**

|                |                     |      |                |              |
|----------------|---------------------|------|----------------|--------------|
| Comune         | H432 - ROCCA PRIORA | (RM) |                |              |
| Catasto        | FABBRICATI          |      |                |              |
| Sezione urbana | - Foglio            | 14   | Particella 460 | Subalterno 3 |
| Natura         | X - FABBRICATO      |      | Consistenza -  |              |
| Indirizzo      | VIA MONTE CERASO    |      |                | N. civico 32 |
| Lotto          | 12                  |      |                |              |

**Immobile n. 4**

|                |                     |      |                |              |
|----------------|---------------------|------|----------------|--------------|
| Comune         | H432 - ROCCA PRIORA | (RM) |                |              |
| Catasto        | FABBRICATI          |      |                |              |
| Sezione urbana | - Foglio            | 14   | Particella 460 | Subalterno 4 |
| Natura         | X - FABBRICATO      |      | Consistenza -  |              |
| Indirizzo      | VIA MONTE CERASO    |      |                | N. civico 32 |
| Lotto          | 12                  |      |                |              |

**Sezione C - Soggetti**
**A favore**

 Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Denominazione o ragione sociale

|                                      |      |                   |            |
|--------------------------------------|------|-------------------|------------|
| Sede                                 | (RM) |                   |            |
| Codice fiscale                       |      |                   |            |
| Relativamente all'unità negoziale n. | 1    | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di                      | 1/2  |                   |            |

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

|                                      |     |                   |
|--------------------------------------|-----|-------------------|
| Cognome                              |     | Nome              |
| Nato il                              |     |                   |
| Sesso M Codice fiscale               |     |                   |
| Relativamente all'unità negoziale n. | 1   | Per il diritto di |
| Per la quota di                      | 1/2 | PROPRIETA'        |

---

**Ispezione telematica**

n. T 285867 del 05/10/2018

Inizio ispezione 05/10/2018 19:20:51

Richiedente CRBMRA

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 45915

Registro particolare n. 30146

Presentazione n. 44 del 28/11/2000

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

**Ispezione telematica**

n. T 286830 del 05/10/2018  
Inizio ispezione 05/10/2018 19:26:43  
Richiedente CRBMRA Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 30352  
Registro particolare n. 5242 Presentazione n. 103 del 28/06/2017

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 25/08/1997 Numero di repertorio 1601  
Notaio COLUCCI ALFONSO Codice fiscale CLC LNS 64B24 D643 Z  
Sede ROMA (RM)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 98.126,81 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 206.066,30  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

Formalità di riferimento Servizio di PI di ROMA 2  
Iscrizione Numero di registro particolare 5308 del 26/08/1997  
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente DOBANK SPA  
Indirizzo VERONA PIAZZETTA MONTE 1

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune H432 - ROCCA PRIORA (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 460 Subalterno 1  
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 460 Subalterno 3  
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 460 Subalterno 4  
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 8,5 vani  
Indirizzo VIA VALLE CLEMENTINA N. civico -  
Piano T-1

**Ispezione telematica**

n. T 286830 del 05/10/2018

Inizio ispezione 05/10/2018 19:26:43

Richiedente CRBMRA

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 30352

Registro particolare n. 5242

Presentazione n. 103 del 28/06/2017

**Immobile n. 2**

|                |                                                |           |                                 |
|----------------|------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|
| Comune         | H432 - ROCCA PRIORA (RM)                       |           |                                 |
| Catasto        | FABBRICATI                                     |           |                                 |
| Sezione urbana | -                                              | Foglio 14 | Particella 460                  |
| Natura         | C6 - STALLE, SCUDERIE,<br>RIMESSE, AUTORIMESSE |           | Subalterno 2<br>24 metri quadri |
| Indirizzo      | VIA GIGANTE                                    |           | N. civico -                     |
| Piano          | T                                              |           |                                 |

**Sezione C - Soggetti**
**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Domicilio ipotecario eletto -

1 Per il diritto di PROPRIETA'

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

1 Per il diritto di USUFRUTTO

- Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

1 Per il diritto di PROPRIETA'

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

 IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. - D.P.R. 29.09.1973 N. 601.- C ON ATTO IN DATA 20 GIUGNO  
 2002 N. 17121 D'ORDINE E N. 70625 DI REP. NO TAI O ROSA VOIELLO DI GENOVA (VERBALE DI  
 ASSEMBLEA ED ESECUZIONE DI CON FERIMENTO), HA MODIFICATO LA

**Ispezione telematica**

n. T 286830 del 05/10/2018

Inizio ispezione 05/10/2018 19:26:43

Richiedente CRBMRA

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 30352

Registro particolare n. 5242

Presentazione n. 103 del 28/06/2017

..... A. ED HA RECEPITO IL CONFERIMENTO DEL RAMO DI AZIENDA RELATIVO ALL'ATTIVITA' BANCARIA DA PARTE DI UNICREDIT O ITALIANO S.P.A., CHE CON PRECEDENTE ATTO IN DATA 19 GIUGNO 2002 N. 7 0601 DI REP. NOTAIO ROSA VOIELLO DI GENOVA, AVEVA INCORPORATO PER FUSIONE LA

OPPURE IN FORMA ABBREVIATA "

RISPARMIO DELLA MARCA TREVIGIANA S.P.A.", IN SIGLA ANCHE "

RISPARMIO DI TRENTO E RAVENNETO S.P.A." IN SIGLA "CARTIRO S.P.A.", LA "CASSA DI RISPARMIO DI

TRIE STE BANCA S.P.A." E LA "ROLO BANCA 1773 S.P.A.", IL TUTTO CON EFFETTO DAL 1 LUGLIO 2002;

UNICREDIT BANCA S.P.A., A SUA VOLTA, CON ATTO 27.12.2002 N. 71541 NOTAIO ROSA VOIELLO DI

GENOVA HA, TRA L'ALTRO, EFFETTUATO LA SCISSIONE A FAVORE DI UNICREDIT SERVIZI CORPORATE

S.P.A. - CHE DALL'01/01/2003 HA ASSUNTO LA DENOMINAZIONE UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.

DEI RAPPORTI BANCARI QUALIFICA IN QUALI "CORPORATE" TRA I QUALI RISULTANO RICOMPRESI

QUELLI DI CUI AL SOTTO INDICATO TITOLO DI CREDITO - CHE UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.

(DENOMINAZIONE ASSUNTA DA UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. CON ATTO IN DATA 26 MARZO

2008 REP. 21201 NOTAIO DOTT. SARACENO MELCHIORRE DI VERONA) - CODICE FISCALE 05656170960

NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI

INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO

UNICO BANCARIO PER BREVIATA "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON

ASPIRA FINANCE S.P.A. DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE IN GAZZETTA UFFICIALE DELL'11 DICEMBRE 2008

PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 146 - CHE TRA I CREDITI CEDUTI IN BLOCCO, CON IL SUMMENZIONATO

CONTRATTO DI CESSIONE ALLA SOCIETA' ASPIRA FINANCE S.P.A., RIENTRA IL CREDITO OGGETTO DEL

PRESENTATO ATTO; - CHE CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919

DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETA' ASPIRA FINANCE S.P.A. - COD. FISC. 05576750961 - E' STATA FUSA

PER INCORPORAZIONE IN UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. CON EFFICACIA GIURIDICA, AI

SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1 (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILA

UNDICI), IN CONFORMITA' AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1

SETTEMBRE 1993, N. 385 - IN DATA 20 NOVEMBRE 2014 UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

(UCCMB) NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI

DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999, HA CEDUTO AD (BENI) NPL ONE S.R.L. CON CONTRATTO DI

CESSIONE PRO-SOLUTO UN PACCHETTO DI CREDITI "INDIVIDUABILI IN BLOCCO" AI SENSI E PER GLI

EFFETTI DELL'ARTICOLO 58 DEL T.U. BANCARIO, DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA

UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 25 NOVEMBRE 2014 N. 139 TRA CUI LA POSIZIONE

DEBITORIA DI CUI AL PRESENTE ATTO..GLI IMMOBILI AL QUADRO "B" RISULTANO IDENTIFICATI CON I

DATI CATASTALI VIGENTI AL MOMENTO DELL'ISCRIZIONE DEL 1997 ..CON PERMUTA DEL 23/11/2006 AI

NUMERI 78058/45969 REPERTORIO 3544/2 373 DEL 09/11/2006 DOTT. SARACENO MASSIMO DI ROMA IL

CEDE LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO A FAVORE

DEI BENI AL QUADRO "B"..GLI IMPORTI IN EURO E INCASSATI NEL QUADRO A

CORRISPONDONO A LIRE 190.000.000.= DI CAPITALE E PER UN COMPLESSIVO IMPORTO DI LIRE

399.000.000.= . (PRATICA 38511231)

