

ING. ANDREA QUATTROCCHI
VIA LATA 21 00146 VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11881681003 CODICE FISCALE QTINDR83L1R17190
CELL: 349.36.84.921 TEL/FAX: 06.964.07.66
MAIL: ANDQUATTROCCHI@GMAIL.COM A.QUATTROCCHI@REC.DR.DING.ROMA.IT

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quattrocchi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 587/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Udienza del 27/10/2015

ING. ANDREA QUATTROCHI
VIA LATA 217E VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11821831003 CODICE FISCALE QTTNDR83L18L7190
CELL: 349.36.64.381 TEL/FAX: 06.954.07.88
MAIL: ANDQUATTROCHI@GMAIL.COM & QUATTROCHI@PER.QUADRO.COM

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	8
Condizioni.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 587/2014 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.194,37	23

INCARICO

Con udienza del 20/11/2014, il sottoscritto Ing. Quattrocchi Andrea, con studio in Via Lata 217/E - 00049 - Velletri (RM), email andquattrocchi@gmail.com, PEC a.quattrocchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Vicolo della Piazza Vecchia 21

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare appartenete ad edificio di maggiore consistenza ossia appartamento per abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa (RM), con accesso pedonale da Vicolo della Piazza Vecchia (precisamente al civico 21)

Edificio sito nel centro storico del Comune di Rocca di Papa.

L'accesso all'immobile è consentito solo pedonalmente con ingresso diretto al civico 21 di Vicolo della Piazza Vecchia.

Descrizione sintetica per identificazione toponomastica immobile:

Per accedere all'immobile ed individuarlo, essendo sito nel pieno centro storico di Rocca di Papa, si consiglia quale itinerario preferenziale di:

- Parcheggiare l'autovettura e/o il mezzo in Piazza Giuseppe di Vittorio
- Proseguire a piedi verso Via dell'Osservatorio (segnalata come strada chiusa);
- Lasciarsi a destra la Via dell'Osservatorio e proseguire in basso a sinistra sulla strada in discesa (scalinata sulla sinistra);
- arrivare in Piazza della Fortezza;
- Proseguire a fine discesa, sulla destra e proseguire dritti;
- arrivati ad un bivio, proseguire sulla sinistra (strada in discesa);
- proseguire dritti e giungere così in Vicolo della Piazza Vecchia;
- Individuare il Civico 21 (situato sulla destra)

(Planimetria di percorso allegata alla presente relazione)

Zona in cui è locato l'immobile rientrante nel pieno centro storico con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare (muratura alla romana)

ING. ANDREA QUATTROGGI
VIA LATA 217E VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11221681003 CODICE FISCALE QTTNDR83L12L719G
CELL: 349.36.64.381 TEL/FAX: 06.964.07.66
MAIL: ANDQUATTROGGI@GMAIL.COM & QUATTROGGI@PEC.ORDINE.ROMA.IT

con logge e/o balconi atte ad asservire e locare i servizi igienici- soluzioni costruttive e strutturali circa 1920-1950)

Costituzione immobiliare: Soggiorno con angolo cottura, camera, piccolo bagno e servizio igienico, balcone su Vicolo della Piazza Vecchia ed ingresso con rampa scala indipendente

L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** al Catasto Urbano del Comune di Rocca di Papa al **** Omissis **** -Categoria A/4 - Classe 4 - 2 Vani - R.C. 103,29 Euro - Vicolo Piazza Vecchia 21- Piano 1-

DATI DERIVANTI DA:

1- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);

2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 96134.1/2011 in atti dal 20/09/2011 protocollo n. RM1009173 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE;

3. VARIAZIONE del 02/03/2010 n. 23058.1/2010 in atti dal 02/03/2010 (protocollo n. RM0254878) ADEGUAMENTO CATEGORIA CATASTALE

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/07/2015.

Custode delle chiavi: CO.VE.GIU. srl

Per poter meglio definire quali sono stati gli step procedurali per l'ottenimento della nomina del custode giudiziario e quindi della contestuale autorizzazione di accesso forzoso con ausilio della forza pubblica si rende necessario riportare in cronologico le missive di comunicazione "parte eseguita-cancelleria del Tribunale di Velletri (esecuzioni immobiliari)".

1) Comunicazione, a mezzo Raccomandata R/R, del 13/04/2014 riguardante il primo accesso peritale fissato al 29/04/2015 indirizzata all'esecutata Sig.ra **** Omissis **** con esito negativo per indirizzo incompleto e/o errato.

2) Secondo tentativo di comunicare alla parte eseguita l'accesso peritale con consegna personale della missiva di comunicazione, da parte del sottoscritto, presso l'indirizzo comunicatomi ossia al civico 29 di Via Giacinto Camassei in Roma cap 00133, con esito negativo (il tutto in data 24/04/2015 come riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di stima immobiliare).

3) Richiesta, a mezzo fax ed a mezzo PEC, del 29 Aprile 2015, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma - Municipio VIII e.p.c. Municipio Vi, informazioni inerenti la residenza attuale della parte eseguita e/o della verifica dell'indirizzo di residenza comunicatomi in fase di acquisizione dati per la procedura in oggetto.

Richiesta alla quale non è mai pervenuta risposta alcuna.

4) Richiesta contestuale di:

- nomina del custode giudiziario;

- autorizzazione di accesso all'immobile con fabbro ed ausilio della forza pubblica

comunicate a mezzo pec alla cancelleria del Tribunale di Velletri - sez. esecuzioni immobiliari- del 04/05/2015.

5) Nomina del custode giudiziario del 22/06/2015 notificatomi mezzo pec il 25/06/2015

ING. ANDREA QUATTROCCI
VIA LATA 21/7E VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11221621003 CODICE FISCALE QTTNDR93L1H1719C
CELL: 349.36.64.381 TEL/FAX: 06.964.07.66
MAIL: ANDREQUATTROCCI@GMAIL.COM A.QUATTROCCI@PEC.DRUDRUR.ROMA.IT

6) Autorizzazione accesso forzoso del 22/06/2015 notificatomi a mezzo pec il 25/06/2015.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Vicolo della Piazza Vecchia 21

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dall'atto di compravendita rogito a firma del Notaio **** Omissis **** **** Omissis **** trascritto a ROMA 2 il **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** si evince come la Signora **** Omissis **** risulti come l'unica proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione **** Omissis ****.

I dati e le dichiarazioni di cui sopra derivano da:

- atto di compravendita presente nella documentazione in atti consegnatami;
- Certificazione Notarile a firma del Notaio **** Omissis **** del 20 Ottobre 2014 (presente in atti).

CONFINI

La proprietà oggetto della presente esecuzione confina con Vicolo della Piazza Vecchia (strada comunale di accesso pedonale).

Nello specifico i confini possono essere descritti come:

Vicolo della Piazza Vecchia, altro appartamento (piano 2 ovvero sovrastante all'immobile oggetto di esecuzione)

Immobile sito nel pieno centro storico di Rocca di Papa.

Altri dati:

- Immobile confinante con Vicolo Piazza Vecchia, con i beni di **** Omissis **** e/o aventi causa e con i beni di **** Omissis **** e/o aventi causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,09 mq	39,65 mq	1,00	39,65 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	1,45 mq	1,53 mq	0,20	0,31 mq	3,00 m	1
Vano scala	1,92 mq	3,02 mq	1,00	3,02 mq	2,65 m	1
Totale superficie convenzionale:				42,98 mq		

ING. ANDREA QUATTROCCI
 VIA LATA 817/E VELLETRI (ROMA)
 PARTITA IVA 11881081003 CODICE FISCALE QTTNDR03L12L719C
 CELL: 349.36.64.081 TEL/FAX: 06.964.07.66
 MAIL: ANDQUATTROCCI@GMAIL.COM A.QUATTROCCI@RED.FEDERSI.ROMA.IT

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	42,98 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 486, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 65,07 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 02/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 486, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 65,07 Piano 1
Dal 02/03/2010 al 29/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 486, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 103,29 Piano 1
Dal 29/06/2010 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 32, Part. 486, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 103,29 Piano 1

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	486	1		A4	4	2 Vani		103,29	1	

Corrispondenza catastale

Precisazione catastali in merito all'immobile riscontrate in sede di verifica documentale in atti:

1) Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 VICOLO DELLA PIAZZA VECCHIA n. 27 Piano 1- Foglio 32 - mappale 486 sub. 1 Categoria A/5 Classe 3- Consistenza 1,5 Vani- Rendita L.228

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Immobile sito in Rocca di Papa (RM) Vicolo della Piazza Vecchia 27 Piano 1, Foglio 32 - mappale 486 sub. 1 Categoria A/5 Classe 3- Consistenza 1,5 Vani- Rendita Euro 65,07 VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

3) Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2010

Immobile sito in Rocca di Papa (RM) Vicolo della Piazza Vecchia 21 Piano 1, Foglio 32 - mappale 486 sub. 1 Categoria A/4 Classe 4- Consistenza 2 Vani- Rendita Euro 103,29 VARIAZIONE del 02/03/2010 n. 23058.1/2010 in atti dal 02/03/2010 (protocollo n. RM0254878) ADEGUAMENTO CATEGORIA CATASTALE

4) Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2011

Immobile sito in Rocca di Papa (RM) Vicolo della Piazza Vecchia 21 Piano 1, Foglio 32 - mappale 486 sub. 1 Categoria A/4 Classe 4- Consistenza 2 Vani- Rendita Euro 103,29 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2011 n. 30312.1/2011 in atti dal 02/03/2011 (protocollo n. RM0289082) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

5) Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

Immobile sito in Rocca di Papa (RM) Vicolo della Piazza Vecchia 21 Piano 1, Foglio 32 - mappale 486 sub. 1 Categoria A/4 Classe 4- Consistenza 2 Vani- Rendita Euro 103,29 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 96134.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. RM1009173) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esecutata e pertanto debitrice, risulta essere **** Ommissis ****, nata a **** Ommissis ****

PATTI

L'immobile risulta essere disabitato e quindi non occupato dalla parte esecutata **** Ommissis ****

La stessa parte esecutata risulta essere domiciliata in Roma in Via **** Ommissis ****

Si rende altresì noto che sin dalla data di comunicazione di primo accesso peritale, consegnata a mezzo R/R presso l'indirizzo di domicilio della Signora **** Ommissis **** ossia parte esecutata, si è riscontrato che la stessa risulterebbe non essere più domiciliata in Roma alla **** Ommissis ****

A dimostrazione di quanto sopra, il sottoscritto ha provveduto, come tentativo ultimo, al fine di contattare la parte esecutata, alla consegna personale ovvero a proprie mani, della comunicazione di primo accesso peritale, riscontrando che la parte esecutata sembrerebbe non essere più domiciliata all'indirizzo di cui sopra.

Come si evince dai verbali di sopralluogo (allegati) e dalle informazioni pervenute in sede di primo accesso peritale, nello specifico in Vicolo della Piazza Vecchia 21- Rocca di Papa, risulta essere certo l'assenza della parte esecutata presso l'immobile oggetto di esecuzione e nello specifico:

- L'immobile risulta essere disabitato dalla parte esecutata;
- dalle informazioni pervenute, l'immobile, risulta essere disabitato da molto tempo;

CONDIZIONI

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere abbandonato ed in evidente stato di fatiscenza.

Non risultano esistenti contratti di locazione.

Non essendo stato possibile reperire la proprietà si è proceduto alla richiesta al Giudice delle E.I. Dott. **** Ommissis **** alla nomina di un Custode Giudiziario. (Richiesta in Allegato)

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile è consentito da una scala esterna che, pur se situata lungo la strada comunale di Vicolo della Piazza Vecchia, risulta essere di proprietà.

Come si evince dall'atto di compravendita del 29/06/2010 nella vendita sono compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e comodi comuni dell'intero fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare venduta, così come previsto in generale dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

SERVITÙ

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

ING. ANDREA QUATTROCCHI
VIA LATA 217E VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11221621003CODICE FISCALE Q11ND0R38L12L719C
CELL: 349.26.64.381 TEL/FAX: 06.964.07.66
MAIL: ANDQUATTROCCHI@MAIL.COM A.QUATTROCCHI@PEC.FORNIA.ROMA.IT

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: stato di fatiscenza, evidente stato di abbandono, assenza di manutenzione, tamponature con evidenti segni di crepe e/o fessure sulle tamponature perimetrale prospicienti Vicolo Piazza Vecchia, assenza di impianti funzionali a meno della presenza di boiler ad accumulo termico di litri 50 destinato ad ACS Acqua Calda Sanitaria;

FONDAZIONI: a sacco;

ESPOSIZIONE: Nord - Nord EST;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2,70 al piano Primo, altezza media ml.2,68;

STRUTTURE VERTICALI: struttura in muratura in pietra ovvero muratura alla romana con pietre di granulometria variabile con cemento interno a legatura con apposita malta cementizia mista;

SOLAI: travi di ferro a sezione doppia T con interasse variabile (media interasse circa 1,5 metri; riempimento in tavelloni a foratura con percentuale maggiore del 55%; presenza di riempimento orizzontale in materiale misto e successiva pavimentazione di calpestio

COPERTURA: a falde;

MANTO DI COPERTURA: in tegole;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: pareti esterne tamponate in pietra a vista, pareti interne ricoperte in piccola parte con piastrellatura ceramica e/o integgiata;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Materiale ceramico;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: parzialmente esistenti ed in stato di fatiscenza, telaio in legno con vetro singolo.

IMPIANTO ELETTRICO: non a norma- assenza completa di rispondenza alla base delle norme di buona pratica progettuale e di installazione ovvero alla CEI 64.8 riportante ogni misura atta a prevenire i contatti diretti ed indiretti nonché la protezione dai cortocircuiti e sovracorrenti.

Assenza di sezionatura per Linee FM e Luci

Assenza di idonea protezione Differenziale (consigliato Interruttore differenziale da 0,03A Id tipo AC in centralino)

Richiesta minima di coordinamento verticale delle protezioni dai contatti indiretti con Interruttore magnetotermico differenziale a monte della linea montante (minimo 6 mmq) del tipo ritardato ossia AS e capacità Idn:300mA.

Impianto elettrico totalmente da rivedere e/o da progettare per una corretta rispondenza alla normativa CEI 64-8 Variante V3.

Presenza di soli deviatori di luce e di alcune prese bipolari 10/16A la cui funzionalità non è stata verificata a causa dell'assenza della fornitura di energia elettrica

IMPIANTO IDRICO: da adeguare e ristrutturare;

IMPIANTO TERMICO: Assente a meno di un accumulatore termico per la produzione di Acqua Calda Sanitaria di litri 50;

ING. ANDREA QUATTROGGHI
 VIA LATA 217E VELLETRI (ROMA)
 PARTITA IVA 11221631000 CODICE FISCALE QTTNDRGGH18L719C
 CELL: 349.36.64.351 TEL/FAX: 06.954.07.88
 MAIL: ANERQUATTROGGHI@GMAIL.COM A.QUATTROGGHI@PER.EORDINE.ROMA.IT

ALTRI IMPIANTI: con molta probabilità allacciato alla pubblica fognatura, ma allo stato attuale non è possibile collaudarlo per la verifica in quanto privo di impianti e di servizio igienico;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero o meglio non occupato dalla parte esecutata.

La stessa parte esecutata, come ampiamente descritto, risulterebbe essere domiciliata in Roma alla
 *** Omissis ***.

Domicilio che poi risulterebbe essere stato abbandonato dalla parte esecutata.

A tal fine si è proceduto a verifica personale dell'esatto domicilio ed alla richiesta all'ufficio anagrafe del Municipio di Appartenza (Municipio 8 - EX Municipio 6), sia a mezzo PEC sia a mezzo FAX per la verifica di eventuali cambi di residenza e/o domicilia della parte esecuta.

Alla data odierna non è pervenuta risposta alcuna da parte degli uffici comunali di cui sopra (comunicazioni in allegato alla presente)

Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in stato di abbandono, viste anche le condizioni di tamponatura del locale loggia/bagno comunicante con il balconcino prospiciente su Vicolo della Piazza Vecchia 21 (infissi fatiscenti, evidente stato di abbandono, scarsa manutenzione e pulizia esterna), impiantistiche (privo di impianto elettrico ed idrico) ed igienico sanitarie,

Non risultano esistenti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1967 al 05/07/2006	*** Omissis ***	Dichiarazione di Successione decesso di SILVESTRINI DRAZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del Registri Immobiliari di Roma 2	06/06/1983	12789	
Dal 05/07/2006 al 29/06/2010	*** Omissis ***	Dichiarazione di Successione decesso DEL MONTE FELICE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Frascati	10/12/1982	66	270

ING. ANDREA QUATTROGGI
 VIA LATA 217/E VELLETRI (RM)A=
 PARTITA IVA 11821621003 CODICE FISCALE QTTNDR03L18L718C
 CELL: 349.38.84.381 TEL/FAX: 06.984.07.86
 MAIL: ANDQUATTROGGI@MAIL.GM A QUATTROGGI@REG.PRINC.RM.ITALY

		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	31/08/2007	34963
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Roma	11/07/2007	48
				Vol. N°
				161/i
Dal 29/06/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio ##ANDREA FONTECCHIA##	29/06/2010	16264
				Raccolta N°
				12604
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 2	07/07/2010	42180
				Reg. part.
				24085
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Albano Laziale	06/07/2010	2776/T
				Vol. N°

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 attualmente invariata.

Sussiste corrispondenza con le attuali intestazioni catastali e reali.

L'immobile risulta essere abbandonato da molto tempo dalla parte esegutata.

L'atto di provenienza, compravendita del 29/06/2010 **** Omissis **** viene allegato alla presente relazione peritale.

Non risultano eseguiti atti successivi alla trascrizione del pignoramento.

Sussiste continuità nelle trascrizioni come riportato nella relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** Notaio in Arcisate del 20/10/2014 e dall'esame della documentazione quale relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis **** del 27/02/2015

L'immobile deriva da provenienze ventennali sopra citate e nell'atto di compravendita a firma del Notaio **** Omissis **** rep.16264/12604 si evince che la parte esegutata ha acquistato dalla parte

ING. ANDREA QUATTROGGI
VIA LATA 217/E VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11281621003 CODICE FISCALE QTTNDRGG18L719D
CELL: 349.36.64.381 TEL/FAX: 06.964.07.88
MAIL: ANRWATROGGI@EMAIL.ROMA A.QUATTROGGI@REG.GRUPPO.ROMA.IT

venditrice ossia **** Omissis **** i quali garantiscono che la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto deriva da denunce di successione quali:

1) VOLTURA D'UFFICIO del 01/11/1967 n. 26256.1/2007 in atti dal 21/03/2007 (protocollo n. RM0350037) Registrazione: UR Sede: FRASCATI Volume: 270 n: 66 del 10/12/1982 **** Omissis ****

2) DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/07/2006 n. 62815.1/2007 in atti dal 23/07/2007 (protocollo n. RM0889172) Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 161 n: 48 del 11/05/2007 SUCCESSIONE di **** Omissis ****

I dati di cui sopra sono ricavati da:

1) Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** Notaio in Arcisate del 20/10/2014

2) Visura storica catastale (allegata alla presente relazione di rapporto stima immobiliare).

3) Atto di compravendita a firma del Notaio **** Omissis **** del 29/06/2015 rep. n. **** Omissis **** racc. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 18/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizioni

- **Ipoteca Fondiaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frascati il 07/07/2010
Reg. gen. 42181 - Reg. part. 10236
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 2,58
Note: Vedasi contratto di mutuo fondiario Rep. **** Omissis **** racc. **** Omissis **** del 29 Giugno 2010 in Frascati **** Omissis **** Rogante Notaio **** Omissis **** All'articolo 1 si legge: "La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.....consente di mutuare ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 1 Settembre 1993 n. 385 (T.U. legge in materia bancaria e creditizia) a **** Omissis ****, che accetta col vincolo della solidarietà e della indivisibilità per i propri successori ed aventi causa, la somma di euro 125.000 all'interesse del 2,576% nominale annuo... ecc" Dati desunti dall'atto di mutuo consegnatomi e dalla Relazione Preliminare a firma del Notaio Dr. **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 il 30/12/2013
Reg. gen. 57324 - Reg. part. 39397
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Dati desunti dalla relazione preliminare a firma del Notaio Dr. **** Omissis **** e dalla documentazione ipocatastale ove nelle note finali si evince la provenienza dei dati di cui sopra

• **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 18/09/2014

Reg. gen. 40724 - Reg. part. 26106

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Atto giudiziario del 04/06/2014 con repertorio 30833 descrizione 726 Verbale di pignoramento immobili.

Come si evince dalla Relazione Preliminare a firma del Notaio DR. **** Omissis **** non risultano procedure pendenti da riunire alla presente in quanto la procedura 943/2013 iscritta a ruolo giusto pignoramento 39397 trascritto il 30/12/2013 è stata archiviata con numero 19648

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA del Comune di Rocca di Papa (nota n.3013 del 7 Novembre del 1973 Assessorato all'urbanistica della Regione Lazio) copia conforme rilasciata dalla Regione Lazio del 6 Settembre 1976.

Articolo 4) stralcio delle NTA

Tale zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione.

Detta zona è vincolata alla conservazione dell'aspetto e della volumetria totale esistente ed ogni intervento o licenza edilizia è vincolato alla redazione del piano particolareggiato.

Nella ZONA A gli edifici, pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purchè condotta con le seguenti cautele:

a) non siano superati gli attuali volumi e la sagoma;

b) non siano aumentate le superfici lorde;

c) siano creati, ove possibile, adeguati parcheggi per autoveicoli; nei limiti della proprietà e nella misura prescritta dall'articolo 18 Legge 6 Agosto 1967, n. 765

Legge 6 Agosto 1967 n. 765 articolo 18 "

Art. 18: Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'articolo 41, e' aggiunto il seguente articolo 41-sexies:

"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione".

d) non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente.

Nella stessa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- sedi di studi professionali, negozi di qualsiasi tipo, purchè consoni all'ambiente e non comportino alterazioni estetiche negli edifici che li accolgono, ristoranti, pensioni ed alberghi, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di circoli ed attività culturali, simili ed attinenti.

ING. ANDREA QUATTROGGI
VIA LATA 2176 VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11221621009 CODICE FISCALE QTTNDR83L12L719C
CELL. 349.36.64.381 TEL/FAX: 06.964.07.66
MAIL: ANDQUATTROGGI@EMAB.COM A.QUATTROGGI@PEG.ORDINE.ROMA.IT

Gli edifici ricadenti in detta zona, che hanno un interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio.

Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

I progetti esecutivi devono essere sottoposti preventivamente all'esame della documentazione della sovrintendenza ai monumenti del Lazio per il prescritto nulla-osta, al quale resta subordinato il rilascio della relativa licenza di costruzione.

Nelle operazioni generali di risanamento della zona le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunte in epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale, che possono anche essere demolite onde riportare il centro storico all'aspetto originale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'esame della conformità e della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, condotta in parallelo con il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Rocca di Papa, risulta evidente come il manufatto in questione, appartenente al Centro Storico del Comune ed indi associato alla Zona A "Centro Storico" del vigente PRG Piano Regolatore Generale (approvato con deliberazione n. 1428 con seduta della Giunta Regionale del 27/04/1976).

Considerazione preliminare la quale, ha potuto condurre ad una diretta regolarità urbanistica in quanto:

- Non sono presenti atti e/o pratiche edilizie a nome dei titolari (precedenti e/o attuali),
- Non sono presenti pratiche edilizie e/o presentazione di regolari strumenti urbanistici per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- L'immobile presenta sua prima individuazione catastale con dati derivanti da Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta quindi conforme poiché trattasi di manufatto antecedente al 01/09/1967 così come poi per la presenza del vigente Regolamento Edilizio del Comunale (Delib. Cons. n. 24 del 11/09/1952 - approvato alla G.P.A. 05/03/1953 Div. 4° Prot. 57299 e Parere del Consiglio Sanitario del 27/01/1953 Verbale n. 7).

Dichiarazione di antecedenza al 01/09/1967 riportata in sede di atto pubblico di compravendita del 29/06/2010 numero di repertorio **** Omissis **** Racc. n. **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** all'articolo 4 il quale cita:

" la parte alienante, con riferimento alla vigente normativa urbanistica, ammonita da me Notaio ai sensi dell'articolo 76, comma 3, del Testo Unico, approvato con D.P.R. n. 445/200, sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, sotto la sua personale responsabilità, dichiara che

ING. ANDREA QUATTROCHI
VIA LATA 217E VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11281621003 CODICE FISCALE QTNDR83L19L719C
CELL: 349.36.84.381 TEL/FAX: 06.984.07.66
MAIL: ANDQUATTROCHI@EMAIL.COM A.QUATTROCHI@REG.CORING.ROMA.IT

L'edificazione del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto, è stata iniziata ed ultimata in data antecedente al 01 Settembre 1967"

Si ricorda anche quanto sotto riportato:

La dichiarazione di antecedenza al 01/09/1967, resa in preliminare e riconfermata in atto pubblico dal proprietario, che attesta che la costruzione dell'immobile venduto sia iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967, ove ciò corrisponda al vero, è regolata dall'art. 40 della Legge n. 47 del 1985, il quale dispone che: " ... (omissis) ... Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ... attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al ...".

Tale dichiarazione, che libera il proprietario dall'obbligo di citare ed eventualmente di produrre i permessi di costruire rilasciati, è stata resa possibile inizialmente in forza dell'art. 4 della Legge n. 15/68 e successivamente ai sensi degli art.li 46 e seguenti del D.P.R. n. 445/2000, contenente le disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa.

Va precisato che, trattandosi di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, l'accettazione dell'autocertificazione è rimessa alla discrezionalità dell'acquirente il quale potrebbe, di contro, esigere l'esibizione del titolo abitativo, a meno che l'inizio della costruzione dell'immobile sia antecedente al 31/10/1942, nel qual caso il venditore non è tenuto a fornire alcuna prova o dichiarazione che l'immobile sia munito di un titolo edilizio

Per quanto ovvio, è bene qui ricordare che la dichiarazione resa in atto, attestante l'avvenuta edificazione ante 01/09/67, nulla ha a che vedere con l'obbligo, gravante sul venditore, di procurare all'acquirente il certificato di agibilità, salvo diversa pattuizione (purché l'immobile non sia anteriore al 31/10/1942, e cioè antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/42, nel qual caso non può essere richiesta la sua produzione), ferma restando la possibilità di commercializzare il bene anche in assenza di questo documento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessun onere o vincolo di natura condominiale da segnalare.

ING. ANDREA QUATTROCHI
VA LATA 21 7/E VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11221621003 CODICE FISCALE QTTNDR33L12L719Q
CELL: 349.86.64.361 TEL/FAX: 06.964.07.66
MAIL: ANDQUATTROCHI@EMAN.COM ANDQUATTROCHI@REG.CORRISP.BENI.IT

Non risulta inserito in contesto condominiale.

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 di mercato, 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** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Vicolo della Piazza Vecchia 21
Porzione immobiliare appartenente ad edificio di maggiore consistenza ossia appartamento per abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa (RM), con accesso pedonale da Vicolo della Piazza Vecchia (precisamente al civico 21) Edificio sito nel centro storico del Comune di Rocca di Papa. L'accesso all'immobile è consentito solo pedonalmente con ingresso diretto al civico 21 di Vicolo della Piazza Vecchia. Descrizione sintetica per identificazione toponomastica immobile: Per accedere all'immobile ed individuarlo, essendo sito nel pieno centro storico di Rocca di Papa, si consiglia quale itinerario preferenziale di: - Parcheggiare l'autovettura e/o il mezzo in Piazza Giuseppe di Vittorio - Proseguire a piedi verso Via dell'Osservatorio (segnalata come strada chiusa); - Lasciarsi a destra la Via dell'Osservatorio e proseguire in basso a sinistra sulla strada in discesa (scalinata sulla sinistra); - arrivare in Piazza della Fortezza; - Proseguire a fine discesa, sulla destra e proseguire dritti; - arrivati ad un bivio, proseguire sulla sinistra (strada in discesa); - proseguire dritti e giungere così in Vicolo della Piazza Vecchia; - Individuare il Civico 21 (situato sulla destra) (Planimetria di percorso allegata alla presente relazione) Zona in cui è locato l'immobile rientrante nel pieno centro storico con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare (muratura alla romana con logge e/o balconi atte ad asservire e locare i servizi igienici- soluzioni costruttive e strutturali circa 1920-1950) Costituzione immobiliare: Soggiorno con angolo cottura, camera, piccolo bagno e servizio igienico, balcone su Vicolo della Piazza Vecchia ed ingresso con rampa scala indipendente L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** al Catasto Urbano del Comune di Rocca di Papa al **** Omissis **** -Categoria A/4 - Classe 4 - 2 Vani - R.C. 103,29 Euro - Vicolo Piazza Vecchia 21- Piano 1- DATI DERIVANTI DA: 1- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); 2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 96134.1/2011 in atti dal 20/09/2011 protocollo n. RM1009173 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE; 3. VARIAZIONE del 02/03/2010 n. 23058.1/2010 in atti dal 02/03/2010 (protocollo n. RM0254878) ADEGUAMENTO CATEGORIA CATASTALE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 1, Categoria A4
Valore di stima del bene: € 62.742,96

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

ING. ANDREA QUATTROGGI
 VIA LATA 217/E VELLETRI (ROMA)
 PARTITA IVA 11221621003 CODICE FISCALE QTTNDR83L12L719D
 CELL: 349.36.64.361 TEL/FAX: 06.964.07.66
 MAIL: ANDQUATTROGGI@GMAIL.COM A.QUATTROGGI@INGEG.ORDINE.ROMA.IT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Vicolo della Piazza Vecchia 21	42,98 mq	1.416,00 €/mq	€ 62.742,96	100,00	€ 62.742,96
				Totale lotto:	€ 62.742,96

Valore di stima: € 62.742,96

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 50.194,37

Il coefficiente percentuale adottato per il declassamento di cui sopra è dettato da considerazioni inerenti l'immobile oggetto di esecuzione e nello specifico:

- a) Immobile in evidente stato di abbandono
- b) Presenza di fessure e crepe nella loggia/bagno locata nel balcone prospiciente Vicolo della Piazza Vecchia;
- c) Scarse finiture esterne;
- d) Fatiscenza tangibile dell'immobile nelle pareti esterne (relazione fotografica)
- e) immobile facente parte di una maggiore consistenza la quale necessiterebbe di ristrutturazione esterna parziale
- f) Assenza di impianti funzionali
- g) necessita di sostituzione infissi

Motivazione:

Dalle informazioni pervenute la parte esecutata **** Omissis **** sembrerebbe aver abbandonato l'immobile da lungo tempo.

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

Velletri, li 14/07/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quattrocchi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita parte eseguita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio NTA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Scheda Catastale F32, Part. 486 sub. 1
- ✓ Estratti di mappa - Mappa Foglio 32 Particella 486
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica Foglio 32 Particella 486 sub 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: Accesso peritale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: ricevuta RR Accesso Peritale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: mail ufficio anagrafe Comune Roma
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: lettera fax ufficio anagrafe
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: Consegna personale per accesso peritale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: ricevuta fax ufficio anagrafe
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: richiesta accesso atti ufficio tecnico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: richiesta accesso atti_invio pec
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: consegna pec richiesta accesso atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: Richiesta accesso forzoso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: richiesta nomina custode giudiziario
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: consegna pec accesso forzoso richiesta carabinieri
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: autorizzazione accesso forzoso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione: nomina custode giudiziario
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Approvazione PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Approvazione Regolamento Edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta RR Regione Lazio APE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Grafico Esecuzione Immobiliare 587/2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVE NOTIFICHE

ING. ANDREA QUATTROCIHI
VIA LATA 81/7E VELLETRI (RM) -
PARTITA IVA 11221621003 CODICE FISCALE QTTNDRRL18L719D
CELL: 349.36.64.381 TEL/FAX: 06.954.07.66
MAIL: ANDQUATTROCIHI@GMAIL.COM A.QUATTROCIHI@PRO.GORDINO.ROMA.IT

- ✓ N° 1 Altri allegati - COPERTINA DEL FASCICOLO
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA ATTO DI MUTUO NOTAIO FONTECCHIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E INDICE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DUPLO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISTANZA DI VENDITA
- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - giuramento CTU 587_2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - quotazioni immobiliari Borsino
- ✓ N° 1 Altri allegati - quotazioni immobiliari OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese Fabbro
- ✓ N° 1 Foto - Relazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Metodologie di stima_note
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Redatta ai sensi de D.LGS. 196/03 (versione privacy)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Vicolo della Piazza Vecchia 21
Porzione immobiliare appartenente ad edificio di maggiore consistenza ossia appartamento per abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa (RM), con accesso pedonale da Vicolo della Piazza Vecchia (precisamente al civico 21) Edificio sito nel centro storico del Comune di Rocca di Papa. L'accesso all'immobile è consentito solo pedonalmente con ingresso diretto al civico 21 di Vicolo della Piazza Vecchia. Descrizione sintetica per identificazione toponomastica immobile: Per accedere all'immobile ed individuarlo, essendo sito nel pieno centro storico di Rocca di Papa, si consiglia quale itinerario preferenziale di: - Parcheggiare l'autovettura e/o il mezzo in Piazza Giuseppe di Vittorio - Proseguire a piedi verso Via dell'Osservatorio (segnalata come strada chiusa); - Lasciarsi a destra la Via dell'Osservatorio e proseguire in basso a sinistra sulla strada in discesa (scalinata sulla sinistra); - arrivare in Piazza della Fortezza; - Proseguire a fine discesa, sulla destra e proseguire dritti; - arrivati ad un bivio, proseguire sulla sinistra (strada in discesa); - proseguire dritti e giungere così in Vicolo della Piazza Vecchia; - Individuare il Civico 21 (situato sulla destra) (Planimetria di percorso allegata alla presente relazione) Zona in cui è locato l'immobile rientrante nel pieno centro storico con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare (muratura alla romana con logge e/o balconi atte ad asservire e locare i servizi igienici- soluzioni costruttive e strutturali circa 1920-1950) Costituzione immobiliare: Soggiorno con angolo cottura, camera, piccolo bagno e servizio igienico, balcone su Vicolo della Piazza Vecchia ed ingresso con rampa scala indipendente L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Ommissis **** al Catasto Urbano del Comune di Rocca di Papa al **** Ommissis **** -Categoria A/4 - Classe 4 - 2 Vani - R.C. 103,29 Euro - Vicolo Piazza Vecchia 21- Piano 1- DATI DERIVANTI DA: 1- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); 2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 96134.1/2011 in atti dal 20/09/2011 protocollo n. RM1009173 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE; 3. VARIAZIONE del 02/03/2010 n. 23058.1/2010 in atti dal 02/03/2010 (protocollo n. RM0254878) ADEGUAMENTO CATEGORIA CATASTALE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 1, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Dalle NTA del Comune di Rocca di Papa (nota n.3013 del 7 Novembre del 1973 Assessorato all'urbanistica della Regione Lazio) copia conforme rilasciata dalla Regione Lazio del 6 Settembre 1976. Articolo 4) stralcio delle NTA Tale zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione. Detta zona è vincolata alla conservazione dell'aspetto e della volumetria totale esistente ed ogni intervento o licenza edilizia è vincolato alla redazione del piano particolareggiato. Nella ZONA A gli edifici, pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purchè condotta con le seguenti cautele: a) non siano superati gli attuali volumi e la sagoma; b) non siano aumentate le superfici lorde; c) siano creati, ove possibile, adeguati parcheggi per autoveicoli; nei limiti della proprietà e nella misura prescritta dall'articolo 18 Legge 6 Agosto 1967, n. 765 Legge 6 Agosto 1967 n. 765 articolo 18 " Art. 18: Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'articolo 41, e' aggiunto il seguente articolo 41-sexies: "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione". d) non siano turbate

ING. ANDREA QUATTROBCHI
VIA LATA 217/E VELLETRI (ROMA)
PARTITA IVA 11221621005 CODICE FISCALE 0112083311217190
CELL: 349.36.64.381 TEL/FAX: 06.964.07.66
MAIL: ANDQUATTROBCHI@GMAIL.COM ANDQUATTROBCHI@ESG.DRCSING.ROMA.IT

o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente. Nella stessa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - sedi di studi professionali, negozi di qualsiasi tipo, purchè consoni all'ambiente e non comportino alterazioni estetiche negli edifici che li accolgono, ristoranti, pensioni ed alberghi, agenzie turistiche e di viaggio, sedi di circoli ed attività culturali, simili ed affinenti. Gli edifici ricadenti in detta zona, che hanno un interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della Legge 01/06/1939 n.1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio. Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne le caratteristiche architettoniche ed ambientali. I progetti esecutivi devono essere sottoposti preventivamente all'esame della documentazione della sovrintendenza ai monumenti del Lazio per il prescritto nulla-osta, al quale resta subordinato il rilascio della relativa licenza di costruzione. Nelle operazioni generali di risanamento della zona le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunte in epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, che possono anche essere demolite onde riportare il centro storico all'aspetto originale.

Prezzo base d'asta: € 50.194,37

ING. ANDREA QUATTROGGI
 VIA LATA 21 VIE VELLETRI (ROMA)
 PARTITA IVA 11221621003 CODICE FISCALE QTINDR83L13L7192
 CELL: 349.38.84.331 TEL/FAX: 06.954.07.66
 MAIL: ANDQUATTROGGI@GMAIL.COM A.QUATTROGGI@REG.QUIRINE.ROMA.IT

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
 ESECUZIONE IMMOBILIARE 587/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.194,37

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Vicolo della Piazza Vecchia 21		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 486, Sub. 1, Categoria A/4	Superficie	42,98 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere abbandonato ed in evidente stato di fatiscenza. Non risultano esistenti contratti di locazione. Non essendo stato possibile reperire la proprietà si è proceduto alla richiesta al Giudice delle E.I. Dott. **** Omissis **** alla nomina di un Custode Giudiziario. (Richiesta in Allegato)		
Descrizione:	<p>Porzione immobiliare appartenente ad edificio di maggiore consistenza ossia appartamento per abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa (RM), con accesso pedonale da Vicolo della Piazza Vecchia (precisamente al civico 21) Edificio sito nel centro storico del Comune di Rocca di Papa. L'accesso all'immobile è consentita solo pedonalmente con ingresso diretto al civico 21 di Vicolo della Piazza Vecchia. Descrizione sintetica per identificazione toponomastica immobile: Per accedere all'immobile ed individuato, essendo sito nel pieno centro storico di Rocca di Papa, si consiglia quale itinerario preferenziale di: - Parcheggiare l'autovettura s/o il mezzo in Piazza Giuseppe di Vittorio - Proseguire a piedi verso Via dell'Osservatorio (segnalata come strada chiusa); - Lasclarsi a destra la Via dell'Osservatorio e proseguire in basso a sinistra sulla strada in discesa (scalinata sulla sinistra); - arrivare in Piazza della Portezza; - Proseguire a fine discesa, sulla destra e proseguire dritti; - arrivati ad un bivio, proseguire sulla sinistra (strada in discesa); - proseguire dritti e giungere così in Vicolo della Piazza Vecchia; - Individuare il Civico 21 (situato sulla destra) (Planimetria di percorso allegata alla presente relazione) Zona in cui è locato l'immobile rientrante nel pieno centro storico con soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare (muratura alla romana con logge s/o balconi atte ad asservire e locare i servizi igienici- soluzioni costruttive e strutturali circa 1920-1950) Costituzione immobiliare: Soggiorno con angolo cottura, camera, piccolo bagno e servizio igienico, balcone su Vicolo della Piazza Vecchia ed ingresso con rampa scala indipendente L'immobile è riconoscibile ed individuabile catastalmente alla **** Omissis **** al Catasto Urbano del Comune di Rocca di Papa al **** Omissis **** -Categoria A/4 - Classe 4 - 2 Vanii - R.C. 103,29 Euro - Vicolo Piazza Vecchia 21- Piano 1- DATI DERIVANTI DA: 1- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); 2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 96134.1/2011 in atti dal 20/09/2011 protocollo n. RM1009173 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE; 3. VARIAZIONI del 02/03/2010 n. 2305B.1/2010 in atti dal 02/03/2010 (protocollo n. RM0254878) ADEGUAMENTO CATEGORIA CATASTALE</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

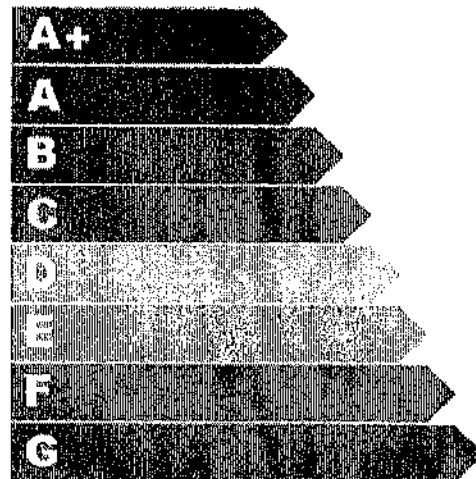
Regione Lazio
Provincia di Roma
Comune di ROCCA DI PAPA

Ubicazione intervento

Vicolo della Piazza Vecchia, 21

Proprietà
Capozza Isabella
Progettista
Costruttore
Tecnico
Ing. QUATTROCCHI Andrea

Revisione n° 0



Data elaborazione: 13/07/2015

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

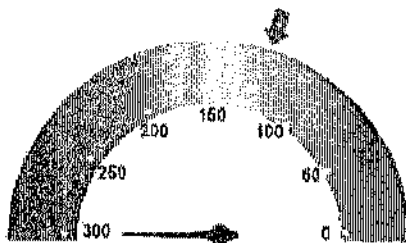
Codice identificativo A.P.E.	quattrocchia01lug_04.2015	Validità	10 ann* vedi note
Riferimenti Catastali	Foglio 32 Particella 486 sub.1		
Indirizzo edificio	Vicolo della Piazza Vecchia, 21 - 00040 - ROCCA DI PAPA (RM)		
Nuova Costruzione <input type="radio"/>	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica <input type="radio"/>	Locazione <input type="radio"/>
Proprietà	[REDACTED]		Telefono
Indirizzo	Via Giacinto Camassei, 29 - ROMA (RM)		E-mail

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
216,03
kgCO₂/m² anno



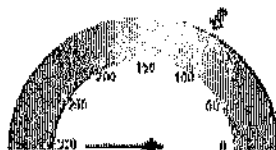
PRESTAZ. ENERG. RAGGIUNGIBILE
122,89 kWh/m² anno

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
583,61 kWh/m² anno

Limite di legge: 65,15



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
0,00 kWh/m² anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
513,65 kWh/m² anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
69,46 kWh/m² anno

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

~~X~~

II

III

IV

V

5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE

UNI TS 11300

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestaz. Energetica (kWh/m ² anno) / Classe a valle singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
CAPPOTTO INTERNO DA 40 MM	298,20 / G	5,2
Infissi sostituzione	553,00 / G	26,0
CALDAIA INSTALLAZIONE CON TERMINALI E VALVOLE	285,34 / G	3,3
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	122,89 / E	6,1

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>
--	---	---	---

A+	< 25,29	
A	< 41,58	
B	< 60,86	
C	< 83,15	Limite Rif. Leg. = 83,15
D	< 102,44	
E	< 138,01	
F	< 192,88	
G	≥ 192,88	583,01

Unità di misura in kWh/m² anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{pe})	0,00	Indice energia primaria (E _{pi})	513,55	Indice energia primaria (E _{pacs})	69,46
Indice energia primaria Limite di legge	0,00	Indice energia primaria Limite di legge (D.Lgs.192)	65,15		
Indice involucro (E _{pe,invol})	0,00	Indice involucro (E _{pi,invol})	237,15	Fonti rinnovabili kWh/m ² anno	0,00
Rendimento impianto	0,00	Rendimento medio stagionale (η _g)	0,46		
Fonti rinnovabili	0,00	Fonti rinnovabili kWh/m ² anno	0,00		

9. NOTE

Trattasi di manufatto edificato ante 1967. Muratura alla romana con blocchi di pietra in granulometria variabile Malta cementizia legante.

*Si è resa impossibile la verifica della disponibilità del libretto di caldaia/di centrale dell'impianto termico ovvero:

- l'impossibilità di avere preso visione e/o di avere ottenuto copia del libretto;

- l'incompletezza e/o il non aggiornamento del libretto;- che la validità massima di 10 anni è legata:
1. alla successiva allegazione all'APE in possesso del proprietario/ acquirente/locatario del libretto, opportunamente aggiornato dopo avere effettuato le operazioni di manutenzione della caldaia e di controllo dei fumi previsti per legge;

2. al rispetto da parte del proprietario/inquilino/terzo responsabile delle disposizioni legislative di cui all'art. 6, c. 5 del D.lgs. n. 192/2005 e all'art. 6, commi 1, 2 e 3 del D.M. 26/6/2009, Ministero dello Sviluppo Economico (manutenzione periodica della caldaia e controllo dei fumi).

- che nel caso non venissero eseguite le operazioni di manutenzione e di controllo dei fumi previsti per legge, la validità dell'APE è limitata al 31 dicembre dell'anno successivo a quello del rilascio, intendendosi non soddisfatte le disposizioni legislative di cui all'art. 6, c. 5 del D.lgs. n. 192/2005 e all'art. 6, commi 1, 2 e 3 del D.M. 26/6/2009, Ministero dello Sviluppo Economico (manutenzione periodica della caldaia e controllo dei fumi). Inoltre, la validità massima di 10 anni è comunque subordinata al rispetto da parte del proprietario/inquilino/terzo responsabile delle disposizioni legislative di cui all'art. 6, c. 5 del D.lgs. n. 192/2005 e all'art. 6, commi 1, 2 e 3 del D.M. 26/6/2009, Ministero dello Sviluppo Economico (manutenzione periodica della caldaia e controllo dei fumi).

nota 1: non è stato possibile procedere a corrette esame stratigrafico con analisi diretta delle strutture e/o attraverso uso di dispositivi elettronici. A tal fine si è proceduto con analisi tabellare delle stratigrafie tipiche dell'edificio (comparazione per anno di costruzione e tecniche costruttive) per una corretta analisi energetica tabellare per confronto.

Si è verificata la stratigrafia attraverso esami visivi che hanno condotto ad una parziale analisi delle stesse

nota 2: I dati del generatore ACS Boller elettrico sono stati raccolti dalla verifica presso l'immobile oggetto di esecuzione.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Abitazione di tipo civile - E.1 (2)		
Tipologia costruttiva	Muratura alla romana in pietra e leganti in malta cementizia		
Anno di costruzione	1967	N° appartamenti	1
Volume lordo riscaldato V (m ³)	116,35	Superficie utile m ²	33,82
Superficie disperdente S (m ²)	60,37	Zona climatica / GG	E / 2399
Rapporto S/V	0,52	Destinazione d'uso	E.1.2 - Abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria: case per vacanze, fine settimana e simili

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2000	Tipologia	Boller 50 litri
	Potenza nominale (kW)	1,20	Combustibile	Elettricità
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/ architettonico	
--------------------------------	--

Indirizzo		Tel./e-mail	/
-----------	--	-------------	---

Progettista/ Impianti			
-----------------------	--	--	--

Indirizzo		Tel./e-mail	/
-----------	--	-------------	---

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Tel./e-mail	/
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Tel./e-mail	/

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo/Società <input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Ing. QUATTROCCHI Andrea		
Indirizzo	Via Lata , 217/E - 00049 - VELLETRI (RM)	Tel./e-mail	06.964.0766 / andquattrocchi@gmail.com
Titolo	Ingegnere	Ordine/Iscriz.	Ordine Ingegneri Roma e Provincia
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>		
Informazioni aggiuntive	ai sensi dell'art. 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del DL 63/2013, il presente APE è reso dal sottoscritto in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.		

15. SOPRALLUOGHI

1) 08/07/2015
2)
3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico <input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità	Ing. QUATTROCCHI Andrea: Accesso forzoso del 08/07/2015 con autorizzazione a firma del giudice dott. RICCARDO AUDINO

17. SOFTWARE

Denominazione	Blumatica Energy 6.0	Produttore	Blumatica s.r.l.
Dati identificativi produttore:	Blumatica S.r.l. - Via Irno, snc - 84098 Pontecagnano (SA) - P.IVA 03965190659		
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
<i>Al sensi del D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, si dichiara che il software Blumatica Energy è stato realizzato conformemente alle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, Raccomandazioni CTI R14:2013 e delle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1, come da Attestato di Certificazione del CTI (Comitato Termotecnico Italiano), n. 53, rilasciato il 19 febbraio 2015.</i>			

Il presente attestato è reso dal sottoscritto in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 e dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.L. n. 63/2013 convertito con la legge n. 90/2013 nella consapevolezza delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del suddetto D.P.R. n. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento d'identità.

Data emissione attestato: 13/07/2015

.....
Firma del tecnico

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE

REGIONE LAZIO

della seduta della Giunta Regionale del 27 aprile 1976

003295 14 GIU. 76

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ALL'ASSETTO DEL TERRITORIO

DELIBERAZIONE N. 1426

OGGETTO: Comune di Rocca di Papa (Roma) - Piano Regolatore Generale

COMUNE DI ROCCA DI PAPA
PROV. DI ROMA

Per copia conforme all'originale

29 GEN. 2010

MAURIZIO FERRARA
MARIO BERTI
LEDA COLOMBINI
PARIS DELL'UNTO
TULLIO DE MAURO
ALBERTO DI SEGNI
GABRIELE PANIZZI
GIOVANNI RAPALLI
QUALTIERO SARTI
ARCANGELO SPAZZIANI
GUIDO VARLESE

Presidente
Assessore
"
"
"
"
"
"
"
"

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
SETTORE URBANISTICA
Geom. Rodolfo Di Filippo



Sono presenti il Presidente della Giunta Ferrara e gli Assessori Bertì, Colombini, Dell'Unto, De Mauro, Panizzi, Rapalli, Sarti e Spertani.

COMMISSIONE DI CONTROLLO DELLA REGIONE LAZIO

L'allegato processo verbale è pervenuto
in data

C O P I A

NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

(Delib. Cons. n. 24 dell' 11/9/1952)

in corso approvazione

(fascicolo raccolta regolamenti)
Lucatelli

Approvato alla G.P.A. 5/3/1953

Div. 4° Prot. 57299

Parere del Consiglio Sanitario
27/1/1953 Verbale n.7

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Nota di Iscrizione a ruolo o Nota di accompagnamento

Per il Ricorrente / Esecutante / Creditore Procedente si chiede l'iscrizione nel :

- RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI
 RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI MOBILIARI
 RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

della seguente causa di Pignoramento / Ricorso

PROMOSSA DA :

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA - Società di capitali

- ()

C.F. / P.I. 00884060526

CON : RANUCCI LUISA

Domiciliato in : PIAZZA DELL'UNITÀ 13 - ROMA (RM)

Codice Fiscale : RNCLSU64T50L117H

CONTRO :

[REDACTED]

- ()

Valore della controversia : Euro 0,00

Il valore è determinato ai sensi dell'art.9 Legge 23.12.1999 n.488;

Contributo unificato :(non versato) Euro 200,00

Il valore è determinato ai sensi dell'art.9 Legge 23.12.1999 n.488;

Data notifica precetto : 18/03/2014

Codice e oggetto domanda : 610001 - Espropriazione Immobiliare



ATTORE O RICORRENTE

NATURA GIURIDICA : Società di capitali

COGNOME NOME O DENOMINAZIONE : BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

VIA O SEDE : - ()

CODICE FISCALE / PARTITA IVA : 00884060526

COGNOME E NOME DEL PROCURATORE : RANUCCI LUISA

CODICE FISCALE : RNCLSU64T50L117H

DOMICILIO ELETTO : PIAZZA DELL'UNITÀ 13 - ROMA (RM)

CONVENUTO O RESISTENTE

NATURA GIURIDICA : Persona Fisica

COGNOME NOME O DENOMINAZIONE : [REDACTED]

VIA O SEDE : - ()

30833

STUDIO LEGALE
Avvocato Luisa Ranucci
Piazza dell'Unità, 13 - 00192 Roma
480 - 06.36008953

CORTE DI APPELLO DI ROMA
UFFICIO UNICO

00192 Roma - Viale Giulio Cesare, 52
Tel. 06.328367075 - 06.328367076 - 06.328367077

Cron. N. 30833 Dep. N. 24184

Roma, 10.07.14

ALLA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE
DI VELLETRI

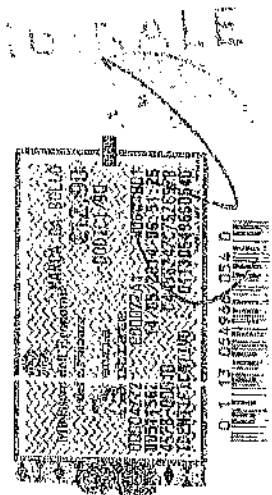
Oggetto: Verbale di pignoramento immobiliare BANCA MONTE
PASCHI DI SIENA SpA C/ CAROZZA ISABELLA

In conformità agli articoli 518 e 557 C.P.C., si trasmette per il deposito il verbale,
di cui in oggetto.

L'UFFICIALE GIUDIZIARIO

[Signature]

RELASSET - SIGNIFICANDO - 10001428



URGENTE

... (art. 1526/1),
elettivamente domiciliata in Roma, Piazza dell'Unità n. 13, presso lo studio
dell'Avv. Luisa Ranucci, Codice Fiscale RNCLSU64T60L117E, che indica, ai
sensi di legge, il numero di fax: 06.36002480 e l'indirizzo PEC:
luisaranucci@ordineavvocatiroma.org, che la rappresenta e difende giusta
mandato in calce all'atto di precetto per pagamento notificato in data 18/3/2014

ESPONE

l'istante è creditrice della Sig.ra *[redacted]* del complessivo importo di €
134.241,01 oltre interessi maturati e maturandi come indicati nel titolo e spese,
come da atto di precetto notificato in data 18/3/14, in virtù di contratto di mutuo di
credito fondiario, stipulato in data 29/6/2010 per atto Notaio Andrea Fontecchia di
Albano Laziale rep. 16265 Racc. 12605.

In virtù del detto titolo ed a garanzia del pagamento delle somme dovute,
maggiorate di interessi, accessori e quant'altro, è stata iscritta in data 7/7/2010
ipoteca volontaria a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena fino alla

[Stamp]
06/07/2014

[Handwritten signatures and notes]

concorrenza del complessivo importo di € 250.000,00 presso la Agenzia del Territorio di Roma II, sull'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] appresso descritto.

In danno della debitrice è stato eseguito e trascritto un precedente pignoramento immobiliare, dichiarato estinto in quanto non iscritto al ruolo generale esecuzioni del Tribunale di Velletri.

Tutto quanto sopra esposto, poiché a tutt'oggi il credito vantato dalla esponente è rimasto insoddisfatto, con il presente atto l'istante Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in proprio, come sopra rappresentata e difesa, intende sottoporre ad

ESECUZIONE IMMOBILIARE

il seguente bene immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED] su cui la istante ha garanzia ipotecaria e precisamente:

Comune di Rocca di Papa (RM), Vicolo della Piazza Vecchia n. 21:

- Porzione immobiliare, costituita da un appartamento, ubicato al piano primo, composto da due vani catastali, confinante con detto vicolo, con beni di Zotti e/o aventi causa e con beni di Palozzi e/o aventi causa.

Distinta al NCEU al foglio 32 particella 486 sub. 1, p.1, cat. A/4, cl. 4, vani 2, R.C.E. 103,29.

Roma

Avv. Luisa Ranucci

Tanto sopra premesso, lo sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Roma,

HO INVITATO

la debitrice ad effettuare presso la cancelleria del Giudice della Esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Velletri, con avvertenza che in mancanza o in caso di irreperibilità presso la

residenza dichiarata o il domicilio eletto le successive notifiche o comunicazioni
esso dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice;

HO AVVERTITO

la debitrice che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., possono chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, interessi e spese, oltre che delle spese di esecuzione sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la assegnazione a norma dell'art. 552 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale;

HO PIGNORATO

In danno della Sig.ra [REDACTED]

in Roma, Via Giacinto Cuneo, n. 20, 00122

[REDACTED]
l'immobile sopra descritto con ogni accessorio, pertinenza e frutto a garanzia del soddisfacimento del credito vantato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per capitale, interessi ed accessori per cui si procede, e nel contempo

HO INGIUNTO

Alla Sig.ra [REDACTED] come sopra domiciliata, di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. l'immobile sopra descritto ed i relativi frutti sotto pena delle sanzioni di legge.

Nel contempo ho notificato il su esteso atto a mani di:

[REDACTED]
[REDACTED]

1/1/1970

la debita
o ai cr
pignora
oltre ch
deposit
552.000, la
dell'import
creditori in
effettuati di
In danno d
in Roma, V
C.F. CPZ
l'immobil
soddisfazi
per capita

ORIGINALE

Reg. 0/2014

Prato 03/04/14

Rich. RANUCCI AVV. LUISA

Modello C Cron. 30833 - 1/2

URGENTE

Rich. 14/05/14

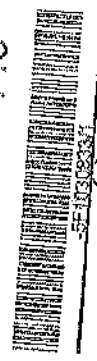
N. Raccomandata

76634679447-0

Z. S.

149 9

Ud.Pr.Acc



A richiesta come in aut. lo sottoscritto Funzionario/Ufficiale Giudiziario addetto all'Incarico Ufficio, ho sottoposto a pignoramento l'immobile descritto; ho ingiunto al debitore di estendersi de quantitate et de reo a soddisfare il credito pignorato nel quale resta nominato custode, ho quindi rivolto al debitore gli inviti (distribuzione o elezione di domicilio e indicazione di eventuali alienazioni) e gli avvertimenti di cui all'art. 527-495 c.p.c. (comunicazione in cancelleria e conversione pignoramento in sistema di denaro).

Relazione di Notificazione

lo sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto al su indicato ufficio, ho notificato il presente atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

Funzionario/Ufficiale Giudiziario

Funzionario/Ufficiale Giudiziario

Funzionario/Ufficiale Giudiziario

D

PERVENUTO ED EFFETTUATO IL DEPOSITO IN BUSTA SIGILLATA.

legge

Coggi in

ROMA

17 MAG 2014

Atto notificato ai sensi dell'art. 149 c.p.c. curato il deposito delle copie dell'atto in busta chiusa e sigillata completa di numero cronologico, nella Casa Comunale di ROMA.

UFFICIALE GIUDIZIARIO

Cristina RUFFOLO

Avviso Specifico con Raccomandata

in assenza del destinatario e di persone idonee a ricevere l'atto, in busta chiusa e sigillata completa ai sensi di legge.

Funzionario/Ufficiale Giudiziario

Funzionario/Ufficiale Giudiziario

Funzionario/Ufficiale Giudiziario

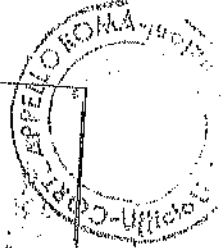
N.

ROMA: II

Funzionario/Uff. Giud.

Spedito Rec. A.R. n.

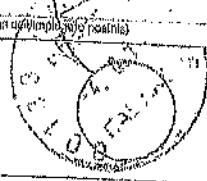
Funzionario/Uff. Giud.



qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. l'immobile sopra descritto ed i relativi frutti sotto pena delle sanzioni di legge.

Nel contempo ho notificato il su esteso atto a mani di:

N. 30833 AVVISO DI RICEVIMENTO dell'atto spedito con rac. n. (vedi retro) dall'U.P. di REN. Post. 18/5/14
 diretto a [redacted]

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RINVIATA CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RICEPIUTO
Dichiaro di aver ricevuto la raccomandata sopra indicata il ... <input type="checkbox"/> Destinataria persona fisica (anche se dichiarata inabile) <input type="checkbox"/> Destinataria persona giuridica (1) <input type="checkbox"/> Curatore fallimentare (2) <input checked="" type="checkbox"/> Domiciliatario (3) <input checked="" type="checkbox"/> Familiare convivente (4) <input type="checkbox"/> Addetto alla casa (5) <input type="checkbox"/> Al servizio del destinatario addetto alla ricezione delle notificazioni (6) <input type="checkbox"/> Portiere dello stabile in assenza del destinatario o della persona abilitata (7) <input type="checkbox"/> Delegato del direttore del (8) <input type="checkbox"/> Delegato dal comandante del corpo e reparto (firma del domiciliatario o della persona abilitata)	PER RIFIUTO DEL DESTINATARIO <input type="checkbox"/> del plico <input type="checkbox"/> di firmare il registro di consegna PER RIFIUTO DELLA PERSONA ABILITATA Sig. _____ in qualità di (10) _____ <input type="checkbox"/> del plico <input type="checkbox"/> di firmare il registro di consegna <input type="checkbox"/> all'atto avviso porta ingresso dello stabile in indirizzo (11) <input type="checkbox"/> permesso avviso casella postale (delo stabile) in indirizzo (11) PER TEMPORANEA ASSENZA DEL DESTINATARIO e mancanza <input checked="" type="checkbox"/> inabilità <input type="checkbox"/> delle persone abilitate <input type="checkbox"/> all'atto avviso porta ingresso dello stabile in indirizzo (11) <input type="checkbox"/> immediato avviso casella corrisp. dello stabile in indirizzo (11) PER IRREPERIBILITÀ DEL DESTINATARIO PLICO DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO spedito con intenzione di avvenute deposito (13) con raccomandata	del <u>04</u> <u>VIU.</u> <u>2014</u> [] (firma del destinatario o di uno dei delegati) (controllata e compilata) (notifica) dallo che apprevva all'atto delle consegne  (1) Qualità riservata dal rappresentante legale. (2) Distanza per Arza, in Accomandita per Azioni, o flessibilità finita. (3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinata ufficio. (4) Padre, fratello, nipote, ecc. (5) Domestico, collaboratore familiare, cameriera, cuoco, persona che conviva col destinatario o con il convivente fiduciario alla casa. (6) Segretario, dipendente, agente, ecc. (7) Via, piazza, corso, n. (8) Carcano, Istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc. (9) Equivale al ritiro del plico che quando non viene consegnato. (10) Vedi note (3), (4), (7), (8). (11) L'assenteimento è prescritto soltanto nel caso di ritardo rispetto al primo indirizzo. (12) Ai sensi dell'art. 7, legge n. 850/82 e successive modifiche. (13) Ai sensi dell'art. 7, legge n. 850/82 e successive modifiche.
<input type="checkbox"/> Analfabeta <input type="checkbox"/> impossibilitato a firmare <input checked="" type="checkbox"/> Ritirato il plico firmando il solo registro di consegna (firma e comunicazione di avvenuta notifica (12) con raccomandata)	sottoscrittore del plico _____ della _____ del _____ del _____ ricevuta _____ firma _____	(13)

AL PARTITENTE
 NON CURATO RITIRO
 RITIRO IN 4 GIORNI

87/19

C. U.



TRIBUNALE DI VELLETRI

IMMOBILIARE

sede *Spina*

N. R.

587/2014

5/08/14

*Car. # ipoc
Fasc. 5-*

N. Ruolo G.E. 587/2014
N. R. Dep. spese conc.

Visto Si assegna la causa alla
Sezione **IMM**
Velletri Il Presidente

Visto Si designa Giudice Dr.
AUDINO RICCARDO
Velletri Il Presidente di Se...

FASCICOLO D'UFFICIO

Ruolo : Generale delle espropriazioni immobiliari
Materia : Espropriazione immobiliare
OGGETTO : Espropriazione immobiliare post L.80

UDIENZE
Prima udienza

T
77-10-E

Creditore / Debitore

Contributo unificato

Creditore Procedente

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
PIAZZA SALIMBENI,3, SIENA

Avv. RANUCCI LUISA
PIAZZA DELL'UNITA' N°13,00192 ROMA (RM)

Debitore

[Redacted Name]
[Redacted Address]

Domicilio presso la cancelleria

EVENTI VENDITA

Data notifica precetto:	18/03/2014	Data pignoramento:	22/05/2014
Data iscrizione a ruolo:	18/07/2014	Pignoramento presso terzi:	
		Credito:	€134.241,01
		Valore beni pignorati:	
		Data udienza in citazione:	

STUDIO LEGALE
Avvocato Luisa Ranucci
Piazza dell'Unità, 13 - 00192 Roma
Tel/Fax 06-36002480

*dep 5/11/14
Tul
9*

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI
R.G.E. 587/2014 - G. E. DOTT. AUDINO

promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,

CONTRO



NOTA DI DEPOSITO

- Contratto di mutuo fondiario Rep. 16265 Racc. 12605, in forma esecutiva.

Roma, lì

Avv. Luisa Ranucci

riservato al
sui al
terale
lorni
98.
a ov
gior
azio
utua
quan
zioni
) e
a di
a le
ezzo
reso
An
'o
fi
za
te
to
o-
zi
ti

altro immobile ad uso abitativo acquistato dalla stessa o dal
codice usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa pre-
viste al punto c dell'art.3, comma 131, della Legge 28 dicem-
bre 1995, numero 549 e di cui agli articoli di legge ivi ri-
chiamati. Pertanto il presente finanziamento è soggetto al-
l'imposta sostitutiva ex art.18 comma 1 D.P.R. 29 settembre
1973 n.601 come modificato dall'art.1-bis, comma 6 del D.L. 12
luglio 2004 n.168, convertito in legge 30 luglio 2004, n.191
nella misura dello 0,25% (zero virgola venticinque per cen-
to). La parte mutuataria dichiara inoltre di essere edotta
delle conseguenze fiscali dell'eventuale decadenza dai benefi-
ci medesimi.

Articolo 12) Per tutto quanto non è stato espressamente previ-
sto nel presente atto, le Parti contraenti si riportano alle
leggi vigenti sul Credito Fondiario ed alle disposizioni del
codice civile.

Articolo 13) Il presente atto beneficia delle agevolazioni ed
esenzioni fiscali previste dal D.P.R. 29 settembre 1973, n.
601 e successive modifiche e integrazioni.

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA

nel Comune di Rocca di Papa (RM), al vicolo della Piazza Vec-
chia n. 21:

porzione immobiliare, costituita da un appartamento, ubicato
al piano primo, composto da due vani catastali, confinante con
detto vicolo, con beni di Zotti e/o avanti causa e con beni di
Palozzi e/o avanti causa.

Riportata nel N.C.E.U. al foglio 32, particella 486 sub. 1,
P.1, cat. A/4, cl. 4, vani 2, R.C.E. 103,29,

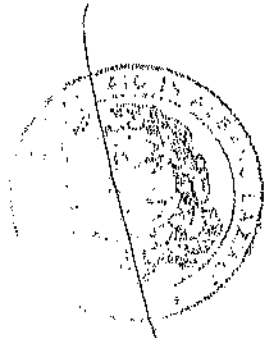
Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando
di averne conoscenza.

Di questo atto, riprodotto con mezzi meccanografici da perso-
na di mia fiducia e completato a penna di mio pugno, ho dato
lettura alle parti, che l'approvano.

Sottoscritto alle ore 12:25 (dodici e venticinque minuti).

Consta di quattro fogli per quindici facciate fin qui.

[REDACTED]



Si notifichi a:



Settore 9 Zona 149

Trasf. 9,59 Sp. postale 0,00

UNEP-CORTE DI APPELLO DI ROMA

CASSA 11/12014 Cron. 3797 Dest. 1/1 Data Ric. 13/03/2014

Richiedente RANUCCI
Revocazione di Nominazione

Richiesto come in atti, lo sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico c/o la Corte di Appello di Roma, ho notificato il presente atto a

PERVENUTO ED EFFETTUATO IL DEPOSITO IN BUSTA SIGILLATA

Oggi le 18 MAR 2014

L'Ufficiale Giudiziario

capacità e contenuto che si incarica della consegna in assenza del destinatario e di persona idonea a riceverla, in busta chiusa e sigillata, presso l'Ufficio

L'Ufficiale Giudiziario

Ufficio di Cassa

completato in via s.p.a. Roma, L. 13.03.2014

Spett.le Raccomandata R.

Al sensi dell'art. 140 c.p.c., curando il deposito della copia dell'atto in busta chiusa e sigillata, completa di numero cronologico, n. 11/14 nella Cassa Comunale di Roma, per non aver rinvenuto alcuno affidatario domicilio a/o per l'assenza o il rifiuto di persone idonee a cui poter consegnare l'atto ai sensi di legge.

Roma, 13/03/2014 L'Ufficiale Giudiziario

Il sottoscritto è anzitutto depositario, Roma, L'Ufficiale Giudiziario

firmata copia, L'impiegato comunale

Eseguita sottoscrizione a norma di legge. Roma, 18/3/2014 L'Ufficiale Giudiziario

Spett.le Raccomandata A.R. N.

Notificazione in busta chiusa e sigillata a mezzo raccomandata con R.C. 18 MAR 2014 L'UFFICIALE GIUDIZIARIO

- Destinatario
- Destinataria
- Corriere
- Domicilio
- Familiare
- Accidente
- Al servizio
- In persona
- Delegato
- Altro

37
APPELLO R
CONGRE
Sottoscrizione di atto

STUDIO LEGALE
Avvocato Luisa Ranucci
Piazza dell'Unità, 13 - 00192 Roma
Tel/Fax 06-36002480

dep. s/ul

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI
R.G.E. 587/2014 - G. E. DOTT. AUDINO

promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,

CONTRO



NOTA DI DEPOSITO

- Certificazione notarile.

Roma, lì

Avv. Luisa Ranucci

Archivio, Piazza della Repubblica, 4
Tel. 0332.830.394/5 - Fax 0332.477.021 - E-mail: canadore@notaiario.it - www.studiocanadore.it
C.F. 0257598125

NOTAIO
Dot. CANDORE CARMELO



NOTAIO
Dot. CANDORE CARMELO
11051 ARCESATE (VA) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 4
Tel. 0432.3301945 - Fax 0432.330125
P. IVA 0257598125

Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI VELLETRI

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a." con sede in Siena in
piazza Salimbeni numero 3, avente codice fiscale 00884060526,
avente eletto domicilio in Roma in piazza dell'Unità numero
13 presso lo studio dell'avvocato Luisa Ranucci;

nei confronti della signora:

[REDACTED]

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del
territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in
data 18 settembre 2014 ai numeri 40724/26106.

Io sottoscritto Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate,
con studio in piazza della Repubblica numero 4, esaminati i
competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero
ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra
indicato,

ATTESTO

quanto segue

1) BENI OGGETTO DELL'ESERCUZIONE

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

"In Comune di Rocca di Papa (RM) vicolo della Piazza Vecchia
numero 21

- porzione immobiliare costituita da un appartamento al primo piano composto da due vani catastali.

distinta al N.C.E.U. al foglio 32 particella 486 sub. 1, s.l. cat. A/4, cl. 4, vani 2, R.C.L. 103,29."

5) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vignetti registrati catastali:

In Comune amministrativo e censuario di
ROCCA DI PAPA

A parte del fabbricato in vicolo Piazza Vecchia numero 21, un appartamento al primo piano composto da due locali e servizi il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Co-

mune:
Foglio 32
mappale 486 (quattrocentottantasei) subalterno 1 (uno), vicolo Piazza Vecchia n.21, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 2 (due), rendita catastale euro 103,29.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 18 settembre 2014 l'immobile in oggetto risultava essere di proprietà della signora [redacted] sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Al ventennio l'immobile in oggetto risultava essere di proprietà del signor [redacted]

ed a seguito della successione in morte del detto signor [redacted]

il detto immobile:
divenne di proprietà dei signori

c) con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale in data 29 giugno 2010 repertorio numero 16264/12604, trascritto a Roma 2 il 7 luglio 2010 ai numeri 42180/24085, il detto immobile divenne di proprietà della signora sopra generalizzata, attuale proprietaria.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Roma 2 in data 7 luglio 2010 ai numeri 42181/10236 per euro 250.000,00 a favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" avente eletto domicilio in Siena piazza Salimbeni numero 3 e contro la

sopra generalizzata.

b) pignoramento trascritto a Roma 2 il 30 dicembre 2013 ai numeri 57324/39397 a favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" e contro la signora sopra generalizzata.

c) pignoramento trascritto a Roma 2 il 18 settembre 2014 ai

numeri 40724/26106 a favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI

SIENA SPA" a contro la signora [REDACTED]

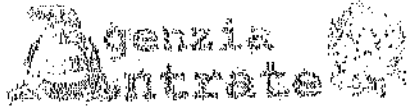
3) EVENTUALI OSSERVAZIONI

NEGATIVO

Arcisate, 20 ottobre 2014

Firma e sigillo del Notaio





Ufficio provinciale di ROMA - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Nota di trascrizione

Registro generale n.
 Registro particolare n.
 Presentazione n. 3 del 18/09/2014

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.
 Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)
 Ricevuta/Prospetto di cassa n. 34696
 Protocollo di richiesta RM 648957/1 del 2014

Il Conservatore
 Conservatore EUDIZI PIETRO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	30833
Data	04/06/2014	Codice fiscale	87006010588
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	VELETTE (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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
 Indirizzo PIAZZA SALIMBENI, 3 - SIENA

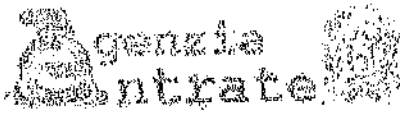
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune H404 - ROCCA DI PAPA (RM)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 32 Particella 486 Subalterno 1



Ufficio provinciale di ROMA - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. [redacted]
 Registro particolare n. [redacted]
 Presentazione n. 3 del 18/09/2014

Pag. 2 - Fine

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	2 vani	N. civico	21
Indirizzo	VICOLO DELLA PIAZZA VECCHIA				
Piano	1				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
 Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
 Sede SIENA (SI)
 Codice fiscale 00884060526
 Relativamente all'unità negoziata n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
 Cognome [redacted]
 Nata il [redacted]
 Sesso F
 Relativamente all'unità negoziata n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

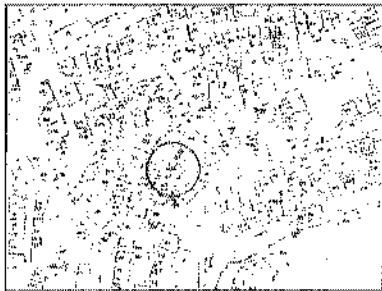
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

AGENZIA DELLE ENTRATE - Reporto Servizi P.I. - ROMA 2
 Al sensi dell'art. 561 c.p.s. si dichiara che, dal 1 gennaio 1973, alla
 data di trascrizione del presente pignoramento, fami restano gli eventuali
 atti pregiudizievole penali precedentemente a carico del pignorat. [redacted]
 [redacted] e senza (dopo o data di nascita) e relativamente a [redacted] beni.
 [redacted] risultano [redacted]
 [redacted] [redacted] del 30.12.2013 formali

IL CONSERVATORE
 Pietro EURIZI

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 887/2014

MONTE DEI PASCHI DI BIENA S.p.A.
CONTRÒ
CAPOZZA (BABELLA)
ESECUTARI: BARBEZA (BABELLA)
UBICAZIONE: ROCCA DI PAPA (RM)
VIRIDIO DI PIAZZA VECCHIA 61

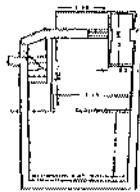


ESISTENTE IN MAPPA
VIRIDIO DI PIAZZA VECCHIA 21, ROCCA DI PAPA (RM)
POSIZIONE SE PARINURIA 1985

IL C.T.U.
ING. QUATREFIORI ANTONIA

STATO CATASTALE
ENRICO COSTRUITO ANTE 1 OTTOBRE 1967

SEGNALAZIONE CATASTALE SUBORDINATA



SCALA 1:100

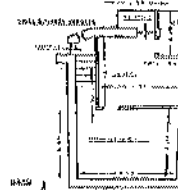
PLANIMETRIA CATASTALE



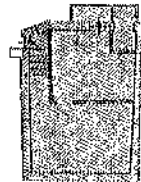
1. DESCRIZIONE DELLA SOSTANZA E DELL'USO
2. DESCRIZIONE DELLA SOSTANZA E DELL'USO
3. DESCRIZIONE DELLA SOSTANZA E DELL'USO

CONSERVATORE DELLA
PUBBLICA TRASCRIZIONE

STATO RILEVATO



ALTRA
PROPRIETÀ



ALTRA
PROPRIETÀ

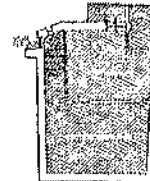
ALTRA
PROPRIETÀ

STATO RILEVATO (SUPERFICIE NETTA)

SUP. UTILE ABITATIVA TOTALE	mq	18,52
MACCHINARI CON ANGOLO ROTAZIONE	mq	17,05
CANTIERA	mq	11,83
VANO SCALE	mq	3,80
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	mq	1,90
BALDINE	mq	1,90

SINGOLE SUPERFICIE
TUTTE ALTERE DEL CATASTRO PER R.L. 807/2014

SUP. COMMERCIALE ABITAZIONE	mq	39,65
SUP. COMMERCIALE VANO SCALE	mq	3,80
SUP. COMMERCIALE BALDINE	mq	0,31
TOTALE	mq	43,76



€ 134.241,01, oltre interessi come dovuti, nonché le successive spese.

- Che in data 22/5/14 è stato eseguito in danno della debitrice pignoramento immobiliare.

Tanto premesso l'istante

CHIEDE

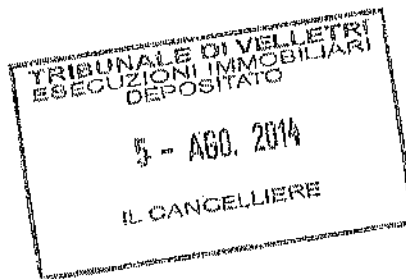
che il Sig. Giudice dell'Esecuzione, visto il titolo ed esaminata la documentazione ipocatastale, voglia fissare la data di comparizione delle parti, nonché la

VENDITA

del compendio pignorato in danno della Sig.ra Capozza Isabella.

Roma, il

Avv. Luisa Ranucci



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

UFFICIO UNICO

SERVIZIO NOTIFICAZIONE

ATTI GIUDIZIARI

N. 30833

Cronologico dell'Ufficio Giudiziario

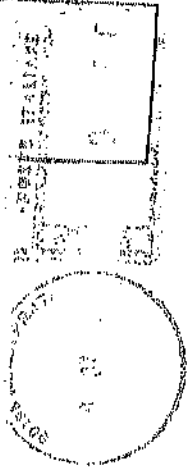
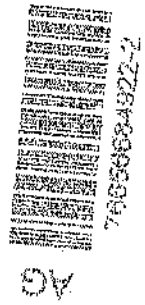
FIRMA 

AVVERTENZE

Sulla presente busta devono applicarsi francobolli per l'importo corrispondente alla franchigia e raccomandazione del piego e della ricevuta di ritorno.

La presente raccomandata deve descriversi sui fogli n. 1-A; deve consegnarsi possibilmente al destinatario. Se questi è assente può essere consegnata ad uno della famiglia od a persona addeba alla casa od al servizio del destinatario purché trattasi di persona sana di mente di età maggiore di quattordici anni, o in mancanza al portiere.

Se il piego viene rifiutato o non può essere consegnato per l'assenza di persone idonee, deve inviarsi mediante raccomandata A.R., avviso contenente l'avvertimento che il piego resterà depositato presso l'Ufficio Postale a disposizione del destinatario per 10 giorni. L'avviso di ricevimento va staccato dal piego soltanto in caso di consegna del piego stesso.



TRIBUNALE DI VELLETRI
CANC. ES. IMMOBILIARI

00049

VELLETRI

RAVENNELL - MONTECROCE SCALO - TEL. 0459566

7 11 11 11 11 11

INTRODUZIONE

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

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

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

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

Principio adottato

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

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

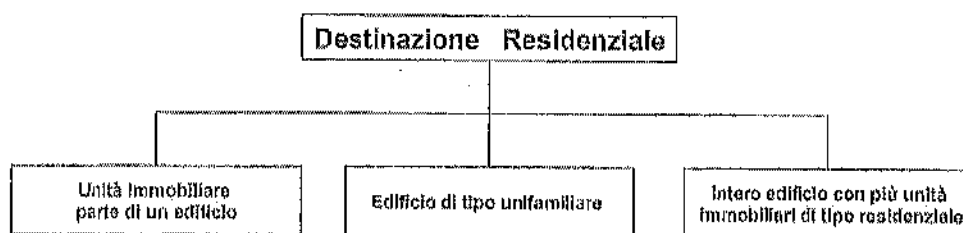
1 CRITERI GENERALI

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

- Superficie commerciale
- Superficie utile

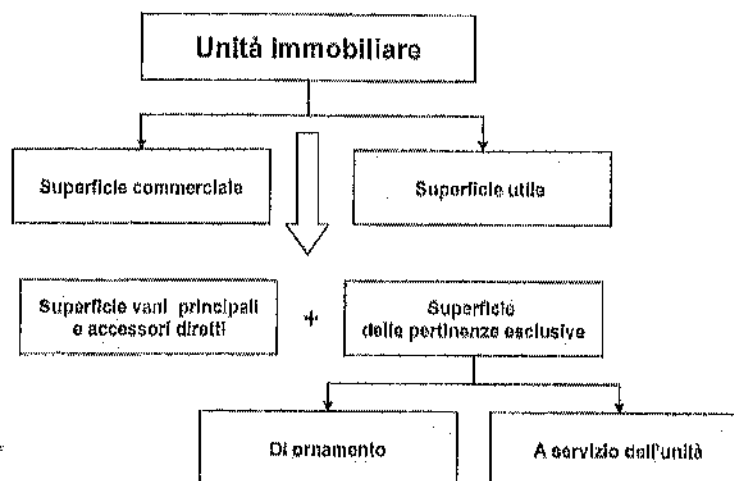
Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

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



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

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



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

Le predette pertinenze accessorie sono distinte in:

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

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

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

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

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

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

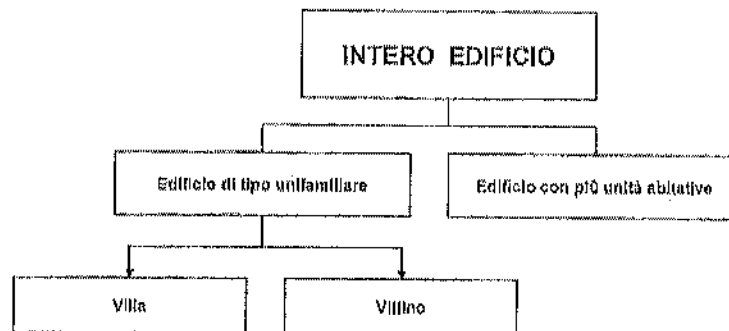
- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.l. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di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

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

3 INTERO EDIFICIO

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

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



Indicazioni di carattere generale

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

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

Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale.

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

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

3.1 Superficie commerciale

Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) *vani principali e accessori diretti*

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

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

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

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni di seguito:

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

c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

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

Calcolo della superficie omogeneizzata

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

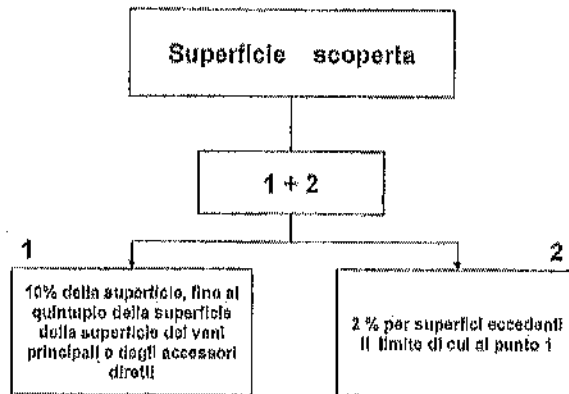
Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del predetto decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

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

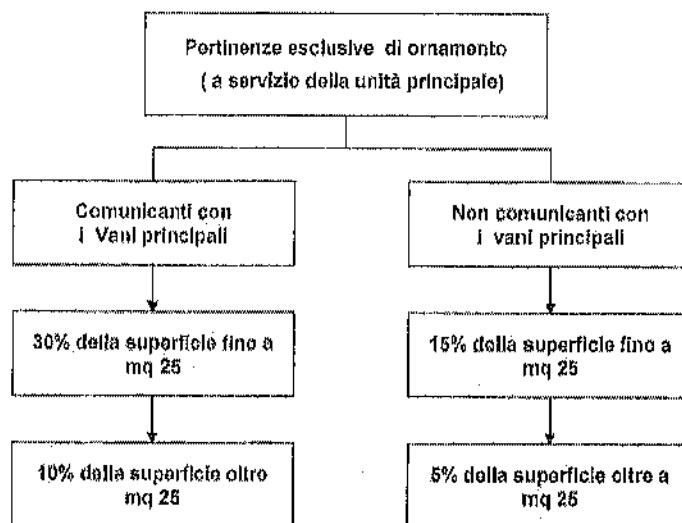
La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).



Balconi, terrazzi e similari

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

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25



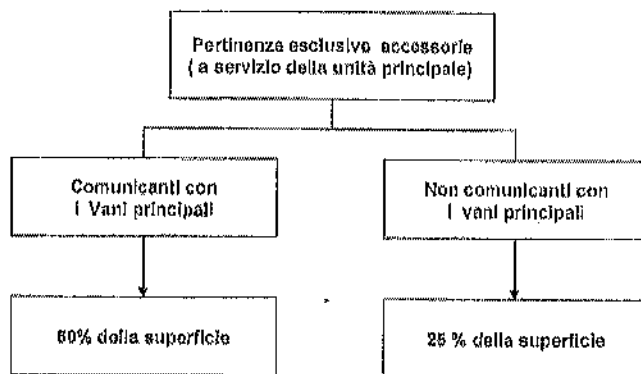
Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

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

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

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

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



3.2 Superficie Utile

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Determinazione del Volume

Si può avere necessità di calcolare anche il volume complessivo.

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

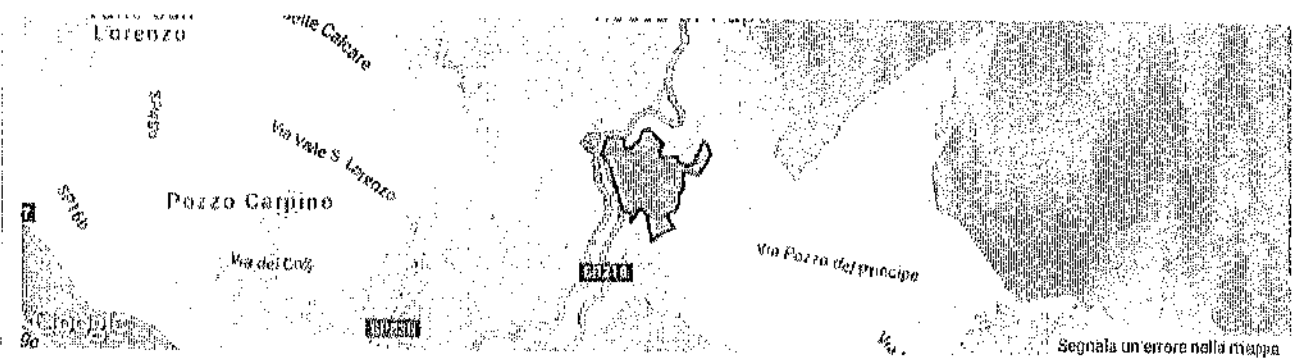
- volume della parte in elevazione del fabbricato;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato con una percentuale prossima al 50% rispetto a quello fuori terra.

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

Quotazioni di zona (maggio 2015)

Comune: Rocca Di Papa
Zona: Centro Storico

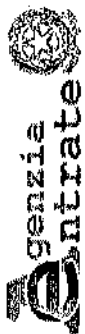
Stappa della zona



Altre fonti e VLL	Valore Medio (mq)			Coeff. di Correz. e Fattori/Quoz.			Rend. annuo
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Abitazioni civili (In buono stato)	1.449	1.766	2.083	4,5	5,4	6,3	Tasso capitalizzaz. 3,7%
Uffici	1.539	1.902	2.264	5,4	6,8	8,1	Tasso capitalizzaz. 4,3%
Negozi (In buono stato)	1.539	1.902	2.264	9,1	11,3	13,6	Tasso capitalizzaz. 7,1%

Borsinimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'affidabilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima.

Borsinimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROCCA DI PAPA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (PIAZZA DUOMO)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (Euro/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili			1450	2150	L	L	4,8	7	L
Abitazioni di tipo economico			1350	2000	L	L	4,3	6,3	L
Box			1200	1750	L	L	5	7,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

*Ing. Andrea QUATTROCCHI - Via Lata 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - Tel./Fax 06/9640766
P.IVA 11221621003 - c.f. QTNDR83L12L719C - email: andquattrocchi@gmail.com*

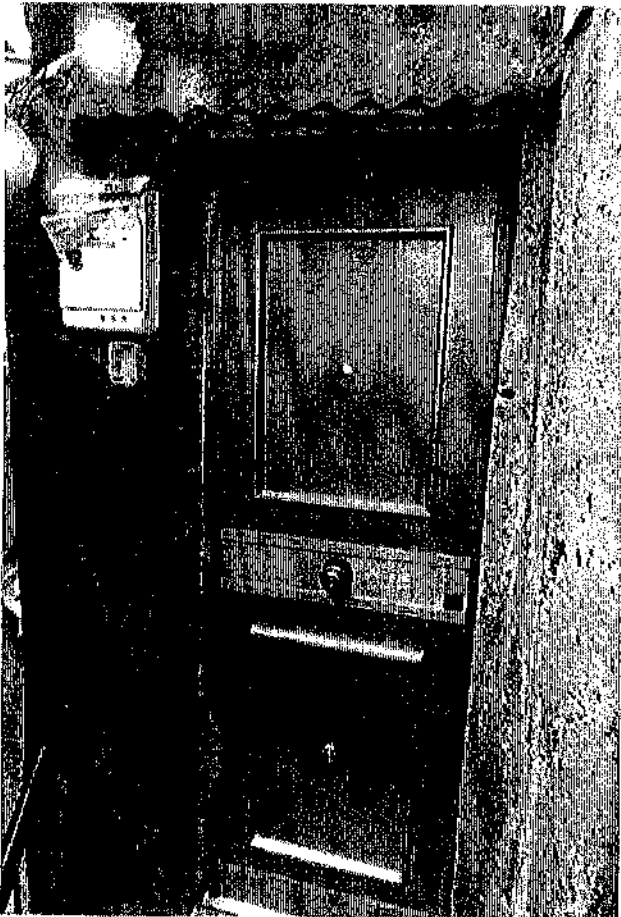
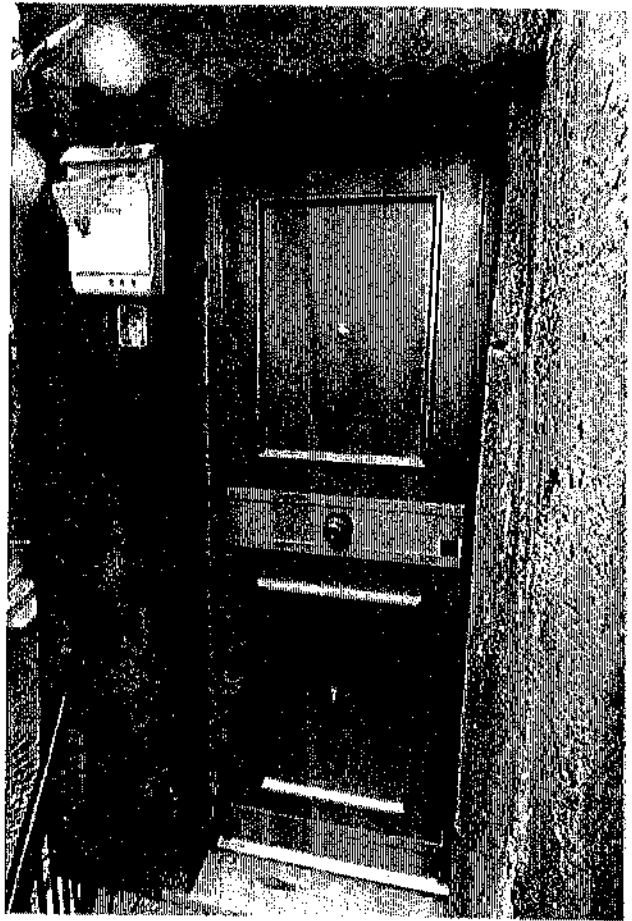
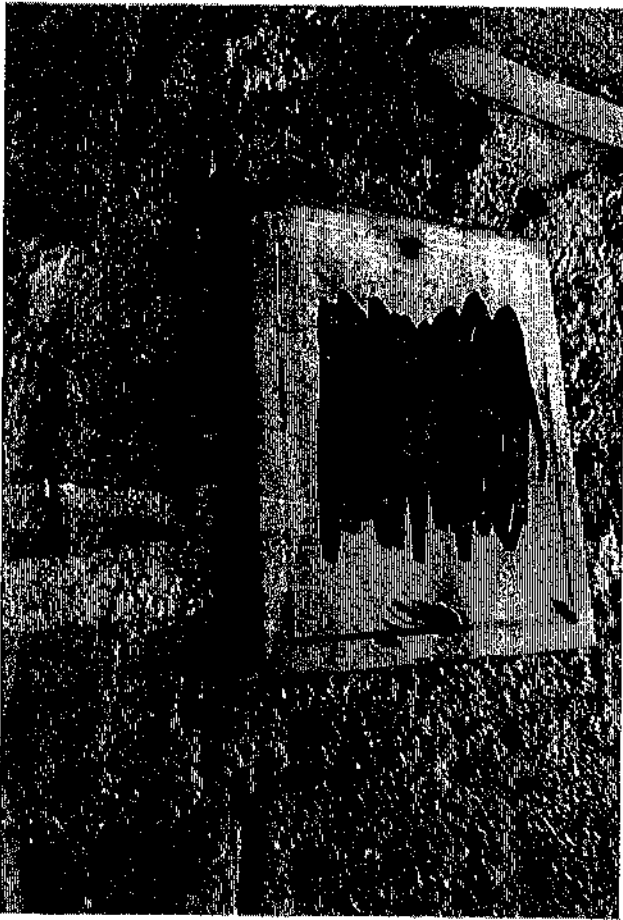
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

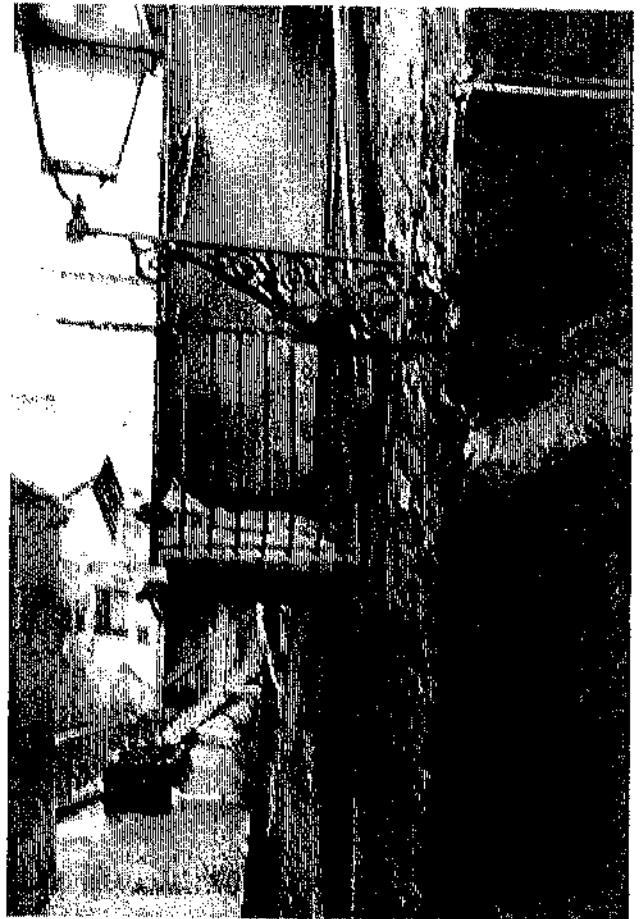
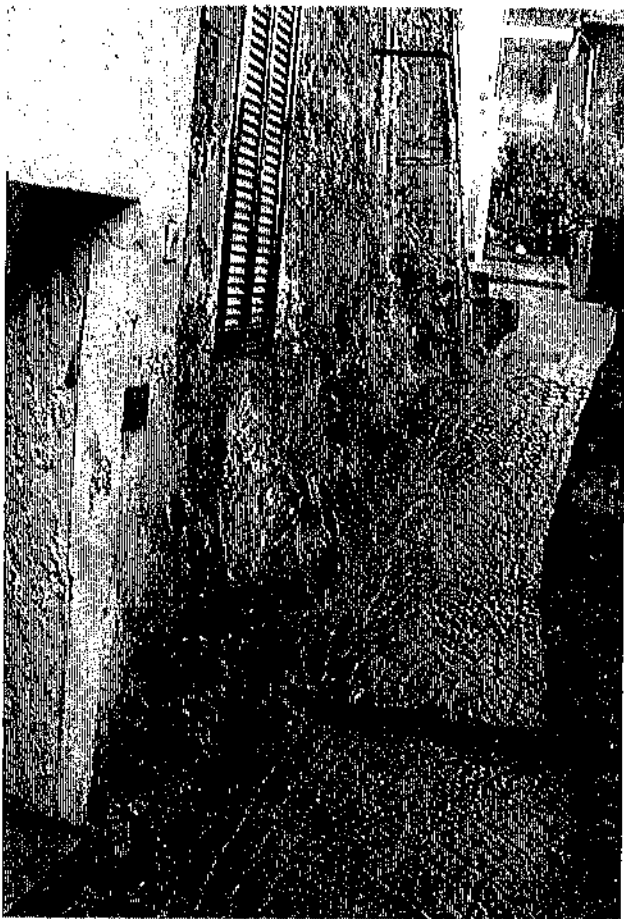
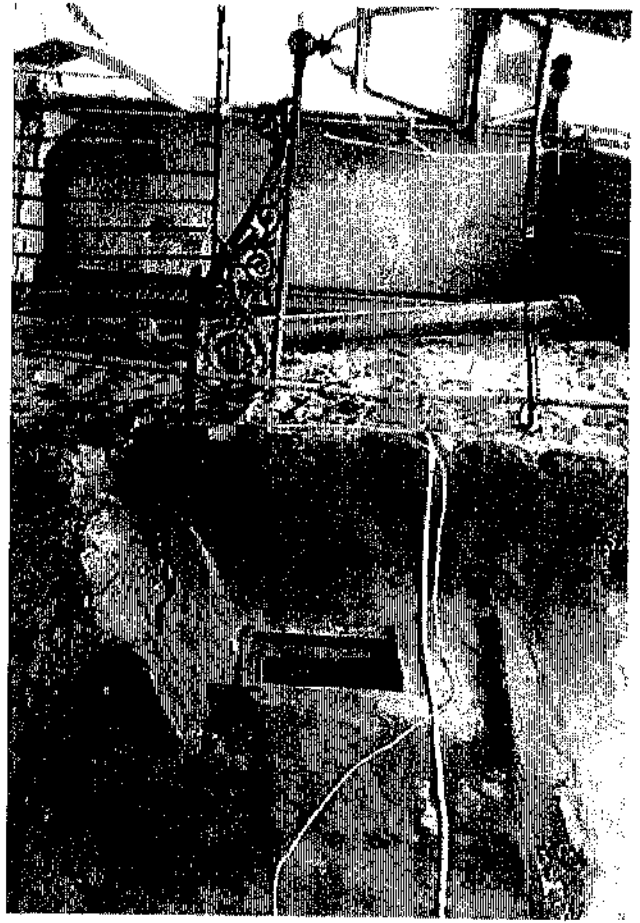
RIFERIMENTO:

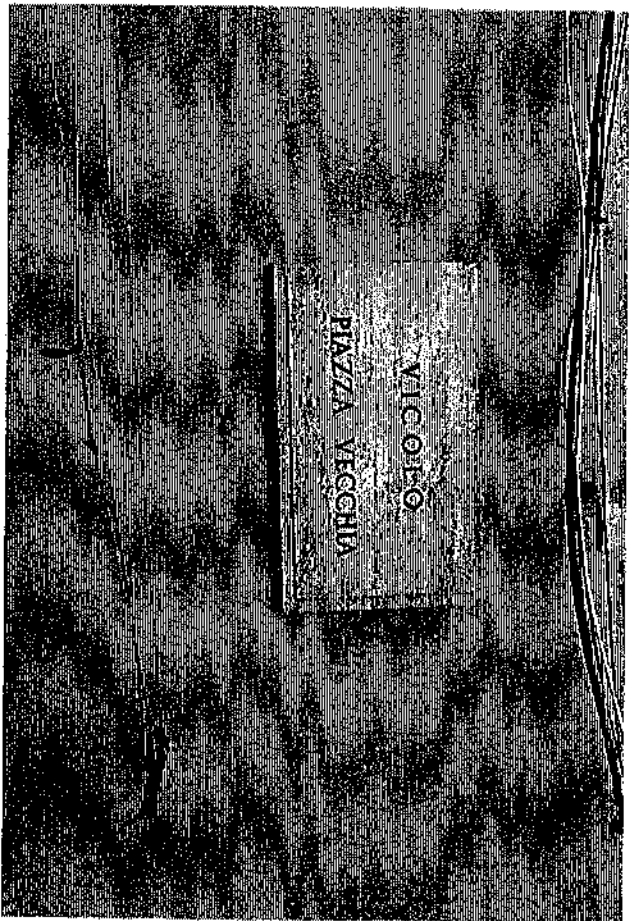
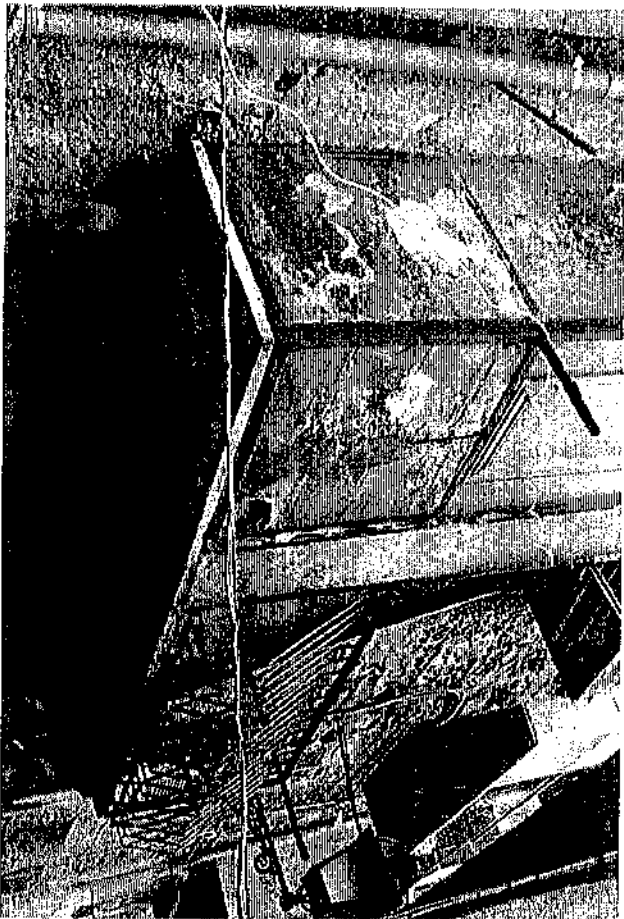
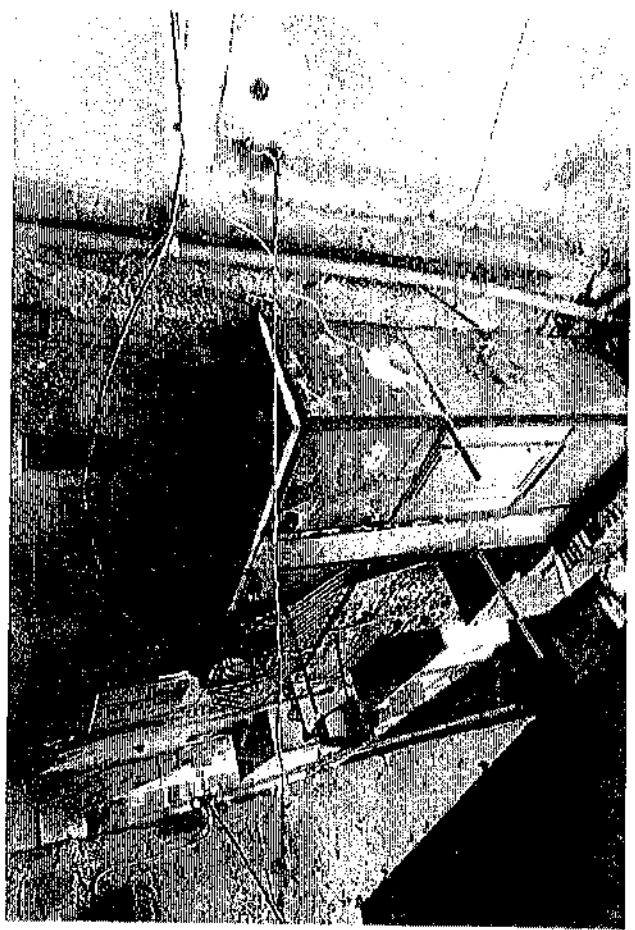
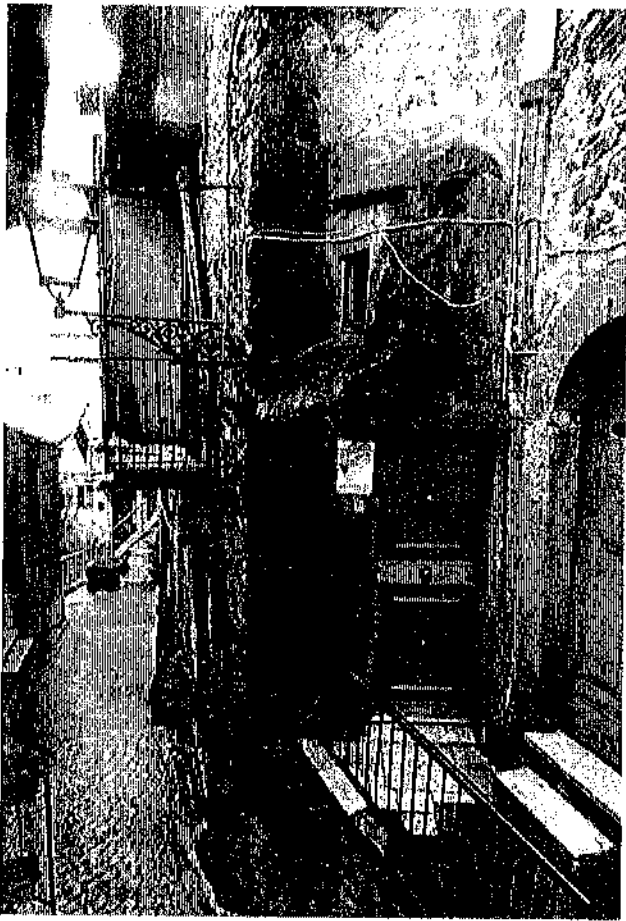
E.L. 587/2014

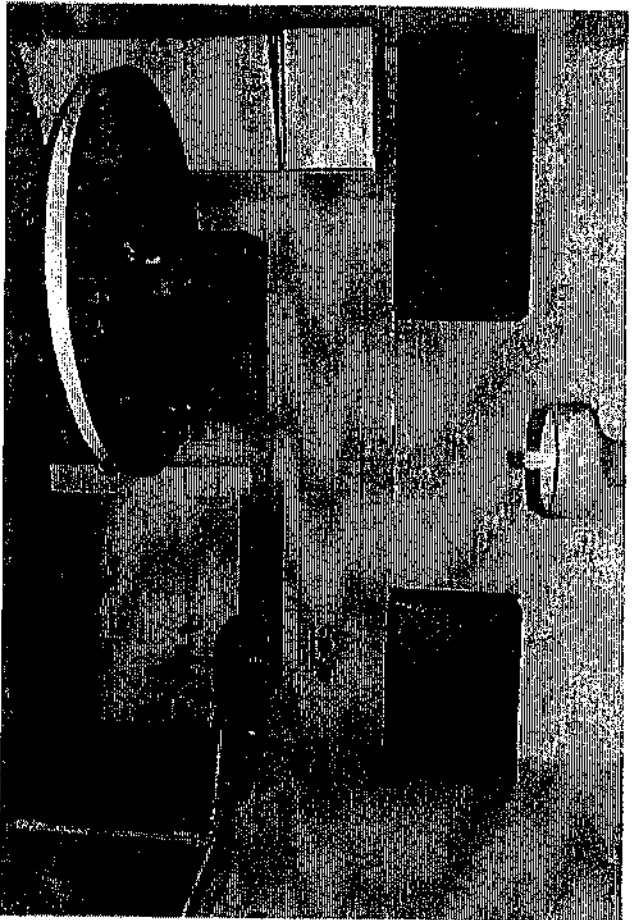
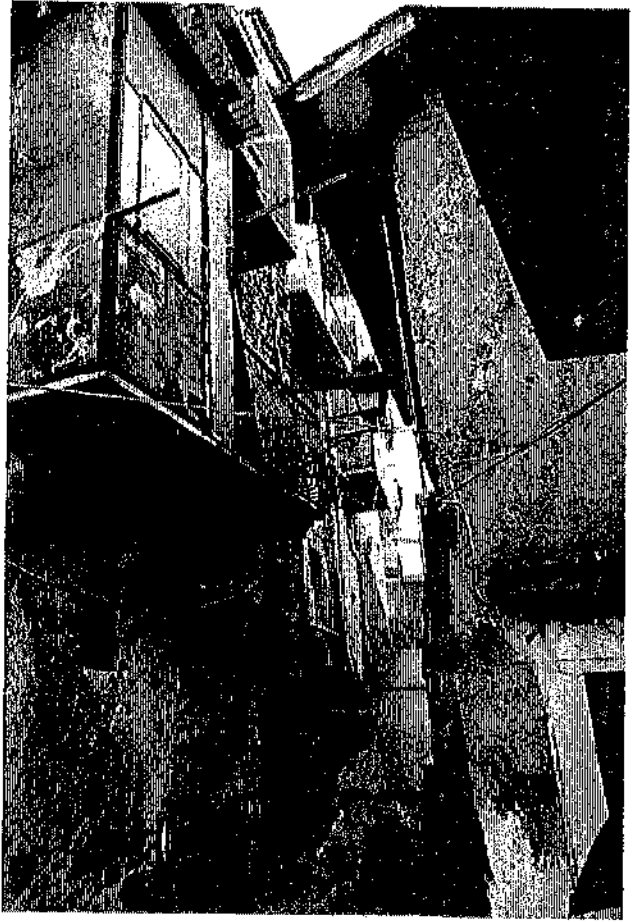
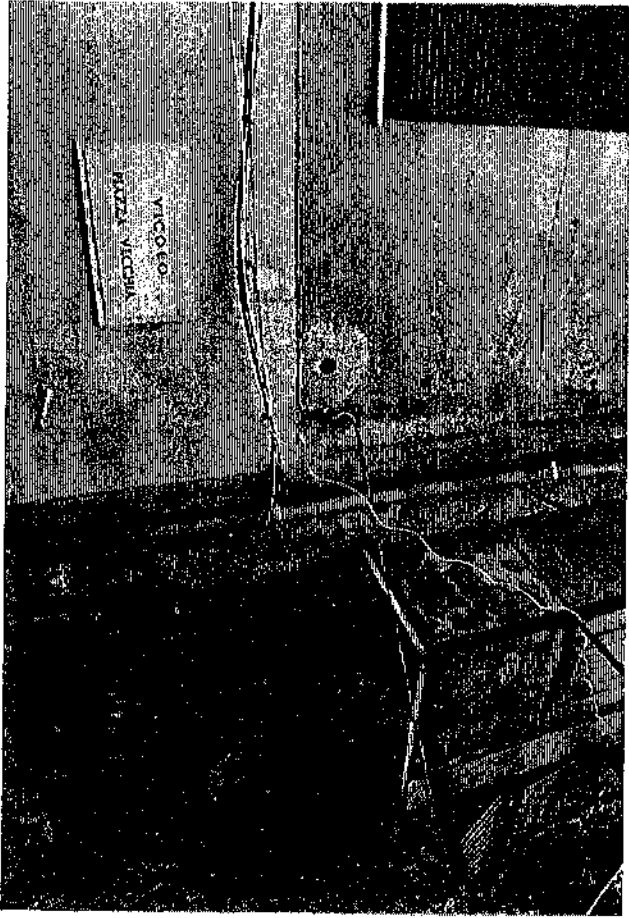
MPS MONTE DEI PASCHI DI SIENA G. [REDACTED]

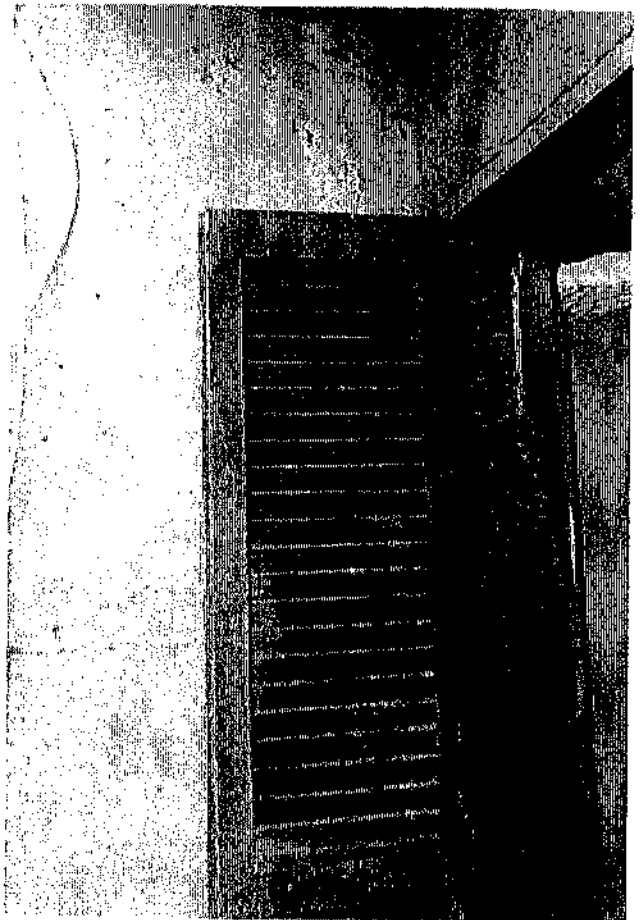
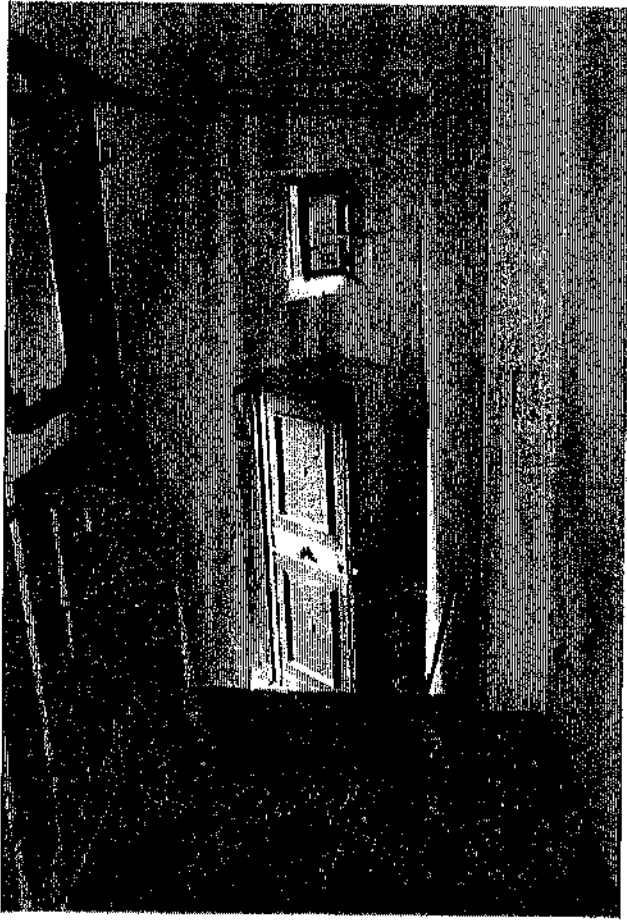
IL CTU
ING. QUATTROCCHI ANDREA

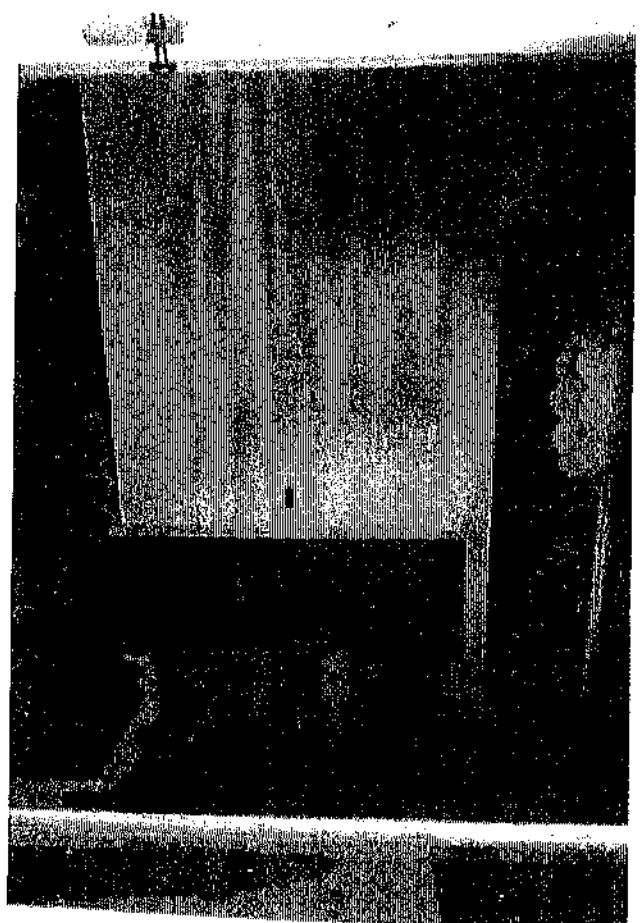
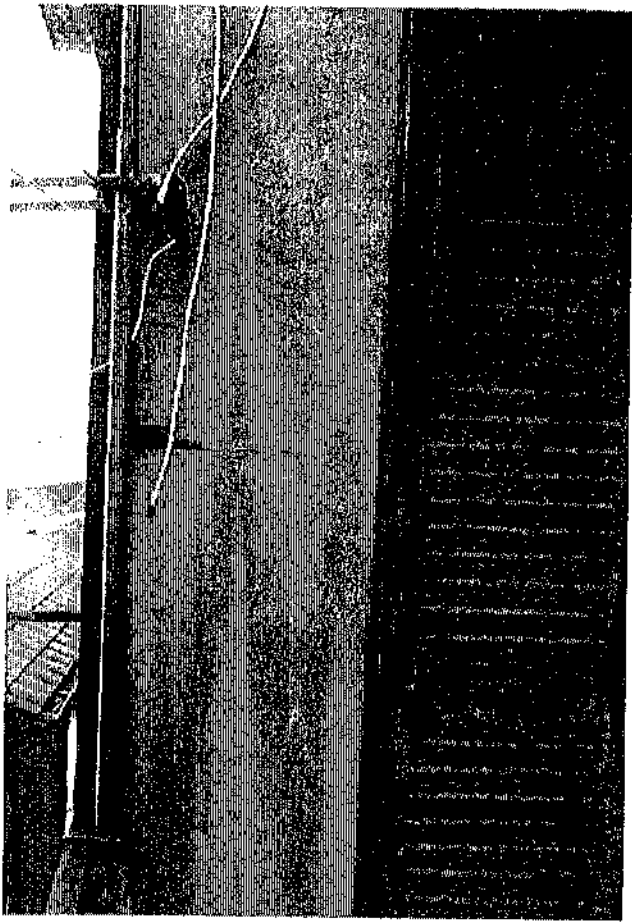


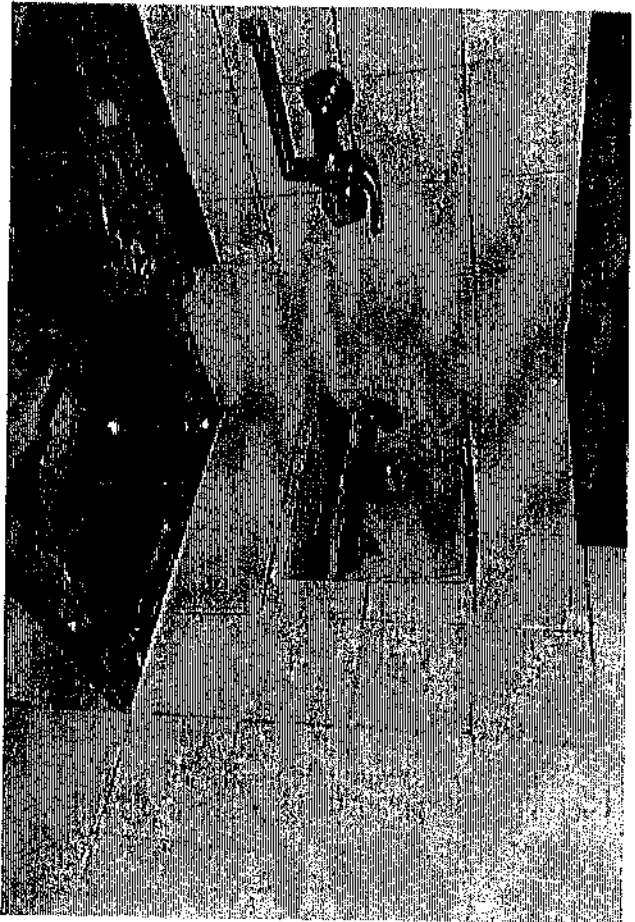
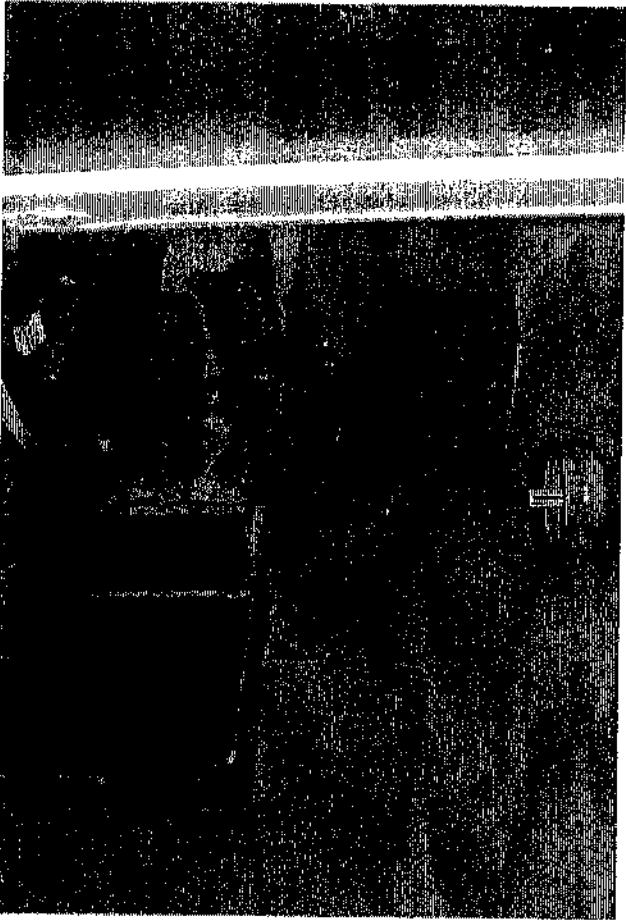
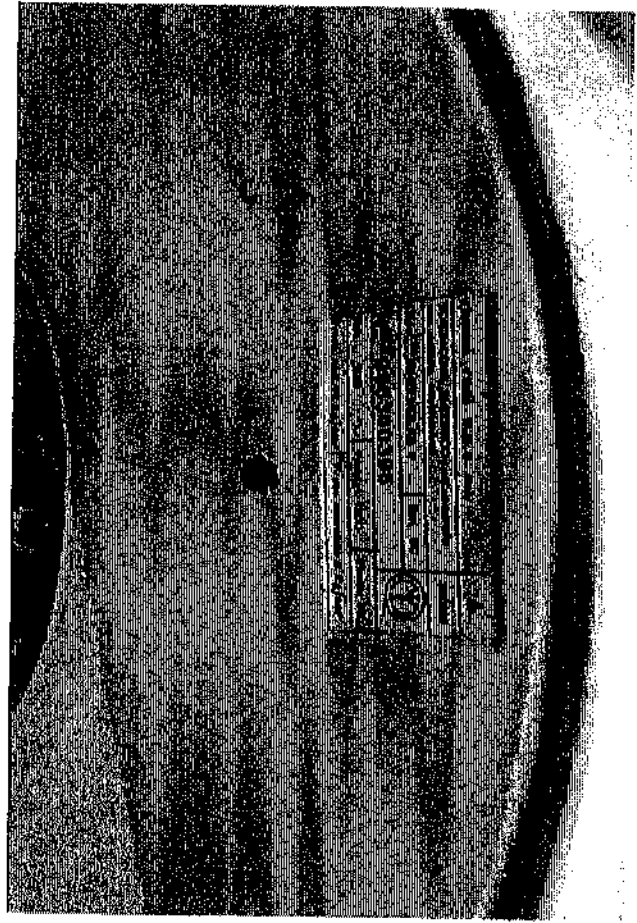
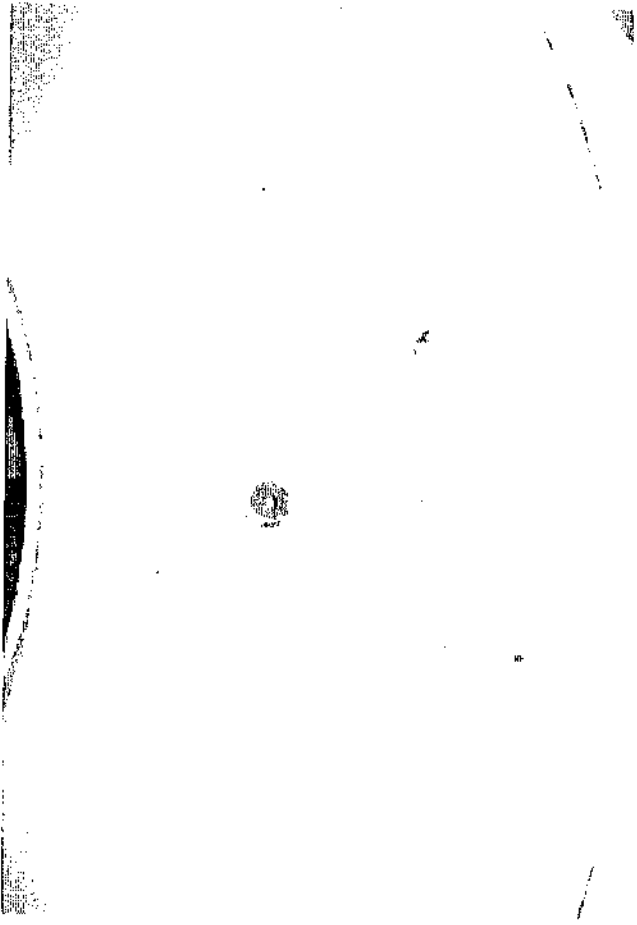


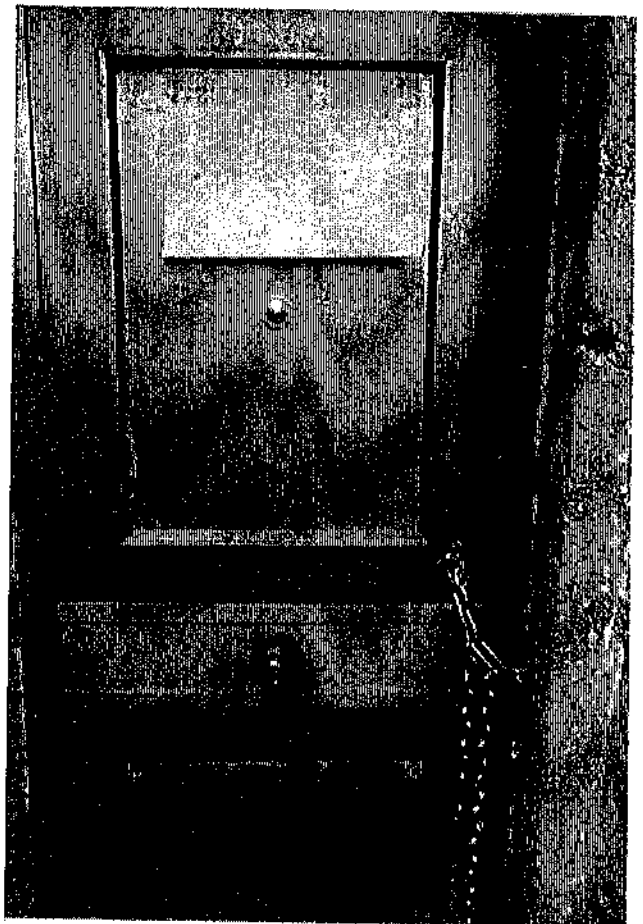
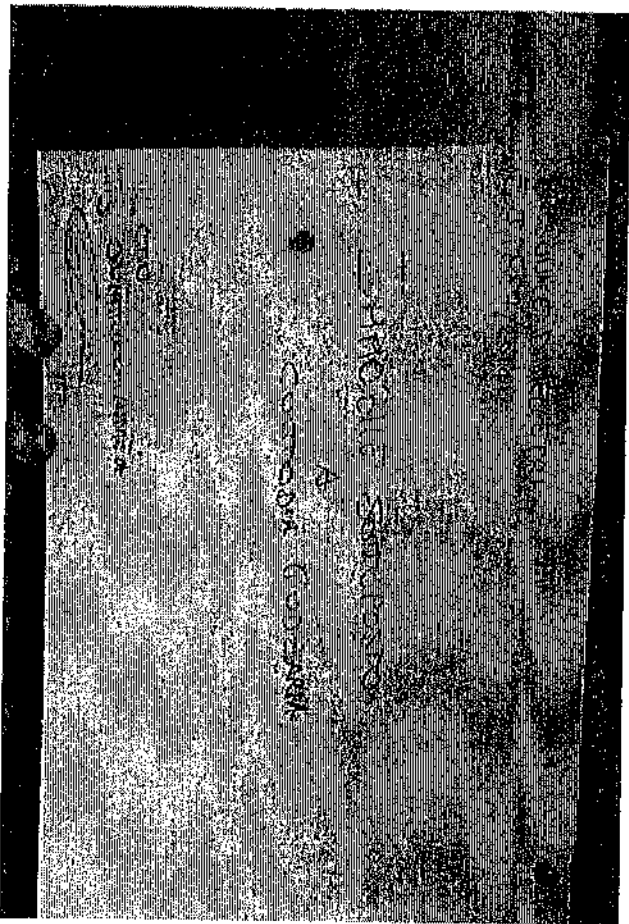
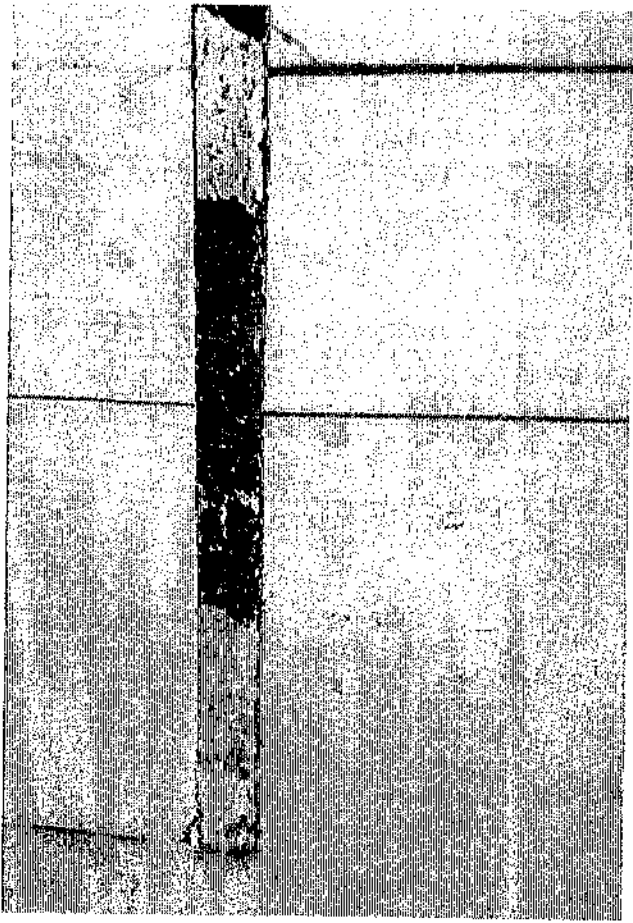












Tribunale di Velletri
G.E. Dr. R. Audino
esecuzione immobiliare n. 587/2014 R.G.E


a favore di: **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.**
contro: 

relazione preliminare delegata dal G.E. al Notaio M.C. Spicci

udienza prima comparizione 27/10/2015

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 18 settembre 2014 al numero 26106 di formalità, a favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., sede Siena (Si)

CF: 00884060526

a carico di: 

gravante su appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa con fg. 32 p.lla 486 sub 1 natura A/4 vani 2 P.T. vicolo della Piazza Vecchia n. 21

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) l'istanza di vendita dell'immobile pignorato, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c., giusta notifica dell'atto di pignoramento in data 4 giugno 2014 e deposito della istanza di vendita in data 5 agosto 2014;
- b) la certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati, in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., è stata tempestivamente depositata in data 5 novembre 2014

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- c) sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e regolarità della iscrizione;
- d) i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti ad identificare inequivocabilmente il bene da subastare ;
- e) al momento della trascrizione del pignoramento il cespite in oggetto risultava di piena proprietà dell'esecutata per averlo acquistato, dichiarandosi nubile, con atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Fontecchia Rep. 16264/12604 del 29 giugno 2010 trascritto a Roma II in data 7 luglio 2010 ai numeri 42180/24085 di formalità;
- f) pregiudizievoli gravanti :

ISCRIZIONI:

- *ipoteca fondiaria iscritta in data 7 luglio 2010 ai numeri 42181/10236 di formalità, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A a [REDACTED] importo iscrizione euro 250.000,00*

TRASCRIZIONI

- *atto di pignoramento trascritto in data 30 dicembre 2013 ai numeri 57324/ 39397 di formalità a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A [REDACTED]*
- *atto di pignoramento in epigrafe trascritto in data 18 settembre 2014 ai numeri 40724/26106 formalità a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A [REDACTED]*

ANNOTAZIONI

non risultano procedure pendenti da riunire alla presente in quanto la procedura 943/2013, iscritta a ruolo giusto pignoramento 39397 trascritto il 30 dicembre 2013, è stata archiviata con numero 19648. Ciampino, 27 febbraio 2015

Dr. Maria Cristina Spicci
Notaio



IN ALLEGATO :

- COPIA ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO ANDREA FONTECCHIA REP. 16264/12604 DEL 29 GIUGNO 2010

- CD-ROM IN DOPPIA COPIA CONTENENTE GLI ATTI DEL FASCICOLO DI UFFICIO ELENCATI E SCANNERIZZATI IN CONFORMITÀ ALLE DIRETTIVE IMPARTITE DAL G.E. CON ORDINANZA DEL 13 MARZO 2013

F

POSTAexpress®
Posto Private

www.postaexpress.it - info@postaeexpress.it
Ufficio Reclamo e reclami@postaeexpress.it
Numero Verde 8 33-912546

Da oggi inizia
"BASILE POST SOCIETA' RESPONSABILITA' LIM"
Lic. 2026/2013

Ricevuta Accettazione PRODOTTO

COPIA PER IL CLIENTE

MITTENTE
ING. QUATTROCCHI ANDREA
VIA LATA 217E - 00040 VELLETRI (RM)
00040 VELLETRI (RM)
AL

DESTINATARIO
R.L. DIREZ. INFRAS. AMB E POL. ABIT AREA EDILIZIA
SOST
VIA CAPITAN BAVASTRO 125 - 00154 ROMA (RM)
00154 ROMA (RM)
AL

Dati Agenzie e Riepilogo Postalizzazione:

AGENZIA DI	VELLETRI
INDIRIZZO	VIA SAN FRANCESCO 55
LAVORAZIONE	00040 VELLETRI (RM) DEL 14-07-2015 09 28
TITOLO/OGGETTO PRODOTTO	RACCOMUNICAZIONE RICEVUTA DI RITORNO 7777

NUMERO IDENTIFICATIVO	1475-0317519	POSTALIZZAZIONE	14 LUG 2015
PESO (in grammi)	24	Usc. 2025/2013	POSTALIZZAZIONE
TARIFFA - E Spese incluse	0,08	CAP	00019
TARIFFA - E Inclusa nel prezzo	6,00		

© Confindustria Italiana - Finanziaria della P.S.T. Confindustria

Vol. 428/00213

ING. QUATTROCCHI ANDREA - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX
06/9640766 - C. 3493664381 - MAIL:ANDQUATTROCCHI@GMAIL.COM

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N°587/2014
TRIBUNALE DI VELLETRI
"MPS MONTE DEI PASCHI DI SIENA D. CAPOZZA ISABELLA"

IL SOTTOSCRITTO ING. QUATTROCCHI ANDREA, NOMINATO ESPERTO DAL
TRIBUNALE DI VELLETRI NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO, RIMETTE CON LA
PRESENTI BUSTA N.3 PERIZIA AI SENSI DEL D.LGS 193/2006 + ALLEGATI

IL G.T.U.
ING. QUATTROCCHI ANDREA

Verbale del 08/07/2015

In data odierna il sottoscritto Ing. Quattrocchi Andrea in qualità di CTU nominato esperto per l'esecuzione immobiliare 587/2014 consegna alla società CO.VE.GIU nella persona di MAURIZIO CUCCADU copia delle chiavi del lucchetto posto sulla catena della porta di ingresso dell'unità immobiliare sita in Vicolo della Piazza Vecchia 21, Rocca di Papa (RM).

Velletri li 08/07/2015

Per ricevuta



In Fede



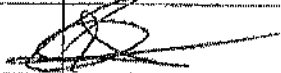
Verbale di sopralluogo del 05/07/2015

In data odierna alle ore 10:30, alla presenza della pattuglia dei carabinieri del comando di Rocca di Papa, del custode giudiziario nominato, del fido sig. DANICO SCOTTI e del geom. TESTI FRANCESCO, mi sono recato in viale della PIAZZA VECCHIA CIVICO 21 per prendere all'accesso l'accesso al cantiere aperto al parco in allonino.

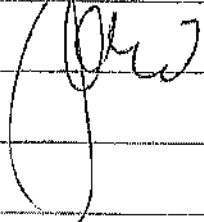
Alle ore 12:00 è stato reso possibile l'accesso all'immobile al fine di procedere ad effettuare le operazioni per la necessaria five di per verificare la consistenza muraria, la corrispondenza interna e le analisi stratigrafiche al impiantistica per poter redigere l'APE Attestato di Prestazione Energetica.

Alle ore 13:00 si chiude il presente verbale posizionando catena con lucchetto in apposito punto e le chiavi verranno successivamente consegnate al custode giudiziario nominato.

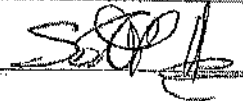
IL CTO



Geom. TESTI F.



SR. SCOTTI D.



Verbale del 01/07/2015

In data odierna il sottoscritto Ing. Quattrocchi Andrea in qualità di CTU nominato esperto per l'esecuzione immobiliare 587/2014, alle ore 9:30, insieme al collega Geom. Francesco Tosti, si è recato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Rocca di Papa per poter procedere, dopo comunicazione al protocollo comunale a mezzo pec tramite apposita modulistica, alla visione delle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato e procedere al ritiro delle copie necessarie per la verifica urbanistica e catastale del manufatto.

Alle ore 11:30 si chiude il presente verbale

Velletri li 01/07/2015

IL CTU

Geom. TOSTI Francesco

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 28/04/2015 alle ore 10:00, mi sono recato, insieme al Geom. Francesco Tosti, presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare E.I. RGE 587/2014 MPS of [REDACTED] sito in Rocca di Papa, Vicolo della Piazza Vecchia 21 con accesso esclusivamente pedonale.

All'arrivo ho provato, con esito negativo, a contattare la parte esecutata a mezzo citofono.

La stessa è stata avvisata a mezzo R/R, con esito negativo poiché risulterebbe non essere più domiciliata presso l'indirizzo citato in atti (Via Giacinto Camassei 29 - 00133 Roma) sia della data sia dell'ora precisa per l'accesso peritale odierno.

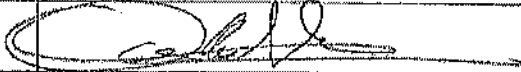
L'avviso di cui sopra, quindi, non ha mai trovato un riscontro di avvenuta ricezione ma risulterebbe essere in giacenza presso l'ufficio postale di Roma.

Ho quindi proceduto ad un primo accertamento della proprietà, la quale risulterebbe occupata, ed alla relazione fotografica esterna.

Constatato che l'immobile risulterebbe essere disabitato da tempo, alle ore 10:50 chiudo il presente verbale.

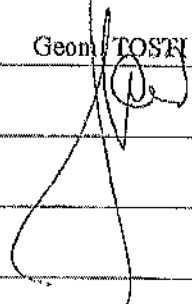
IL CTU

Ing. QUATTROCCHIA A.



Il collaboratore

Geom. TOSTI F.



VERBALE di Sopralluogo

Il giorno 24/04/2015 ^{alle ore 11:00} mi sono recato
in ROMA in Via Jacinto Grossi 29, al fine
di verificare l'esatta ubicazione dell'indirizzo
di residenza della parte esecutata.

Dalle informazioni parvenute è emerso che
lo stesso potrebbe non essere più residente
all'indirizzo di domicilio comunicato e presente
nella documentazione in mio possesso da circa
4-5 mesi.

Si fa così presente che il motivo del mio
Sopralluogo era di poter consegnare personalmente,
alla parte esecutata la comunicazione di primo
accesso peritale, nel luogo oggetto di esecuzione
e precisamente in VICOLO DELTA PIAZZA VECCHIA 21,
ROCCA DI PAPA.

Accesso fissato per il 28/04/2015 alle ore 10:00.
Comunicazione a mezzo raccomandata R/R spedita
alla parte esecutata all'indirizzo di VIA GIACINTO
GROSSI 29 - ROMA, per la quale è verificato in data odierna
potrebbe risultare l'indirizzo errato e domicilio non
trovato.

Alle ore 11:35 si chiude il presente VERBALE

IL CTO

