

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. 479/2011 – udienza 15/01/2013

Promossa da

Contro

CONSULENZA TECNICA

Conferita dal G.E. Dott. Riccardo Audino

al C.T.U. arch. Favale Stefano

1



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA nell'esecuzione immobiliare n. 479/2011

promossa da: [REDACTED] .A. contro: [REDACTED]

G. E. : Dott. RICCARDO AUDINO

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di cui in epigrafe, con provvedimento del 21/12/2011, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Favale Stefano quale "ESPERTO" nell'esecuzione di cui all'intestazione e, al momento della nomina, gli veniva proposto di provvedere a :

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per

la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

2) Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;

6) Indicare la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del giudice

dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) Dire, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078

9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione

al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

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

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

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

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

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

documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

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

21) Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferitogli, lo scrivente, dopo aver preso visione degli atti di pignoramento e dell'istanza di vendita, nonché della relazione Notarile allegata agli atti dell'esecuzione, espone quanto segue.

A - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

A. 1 - Il sottoscritto esperto, dopo aver visionato la pratica, provvedeva a comunicare al debitore Sig. [REDACTED] la necessità di dover procedere al sopralluogo dei beni pignorati e richiedeva:

1. Con Raccomandata R.R., spedita all'indirizzo di un debitore in data 05/01/2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25/01/2012, nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
2. Con Raccomandata R.R., spedita all'indirizzo dell'altro debitore in data 05/01/2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25/01/2012, nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
3. Con Raccomandata R.R., spedita all'eventuale inquilino del bene pignorato in data 05/01/2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25/01/2012, nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;

Dunque, in data 13/04/2012, il sottoscritto Esperto, formulava al G.E. Dott. Audino la seguente richiesta: "...visto che non si conosce l'esatta residenza del debitore, visto che il

pignoramento è stato notificato agli esecutati nella casa comunale in quanto irreperibili, visto che al sottoscritto Esperto non gli è stato mai consentito di poter accedere normalmente nei luoghi sottoposti a pignoramento come richiesto nelle raccomandate spedite, chiede la possibilità di poter effettuare l'accesso nei beni pignorati accompagnato dalle forze dell'ordine, come da disposizione da fissare dal G.E..."

chiedendo, inoltre, una proroga nella consegna della documentazione.

Il G.E.Dott. R.Audino, autorizzava quanto richiesto in data 28.04.2012.

In data 31/05/2012, il sottoscritto Esperto, formulava istanza al G.E. Dott. Audino "Chiede la possibilità di nominare un custode diverso dal sottoscritto al fine di poter essere accompagnato all'accesso insieme alle forze dell'ordine, in modo tale che il custode nominato possa ricevere contestualmente le chiavi dell'immobile e possa effettuare immediatamente l'inventario del materiale presente all'interno"

Il G.E.Dott. R.Audino, autorizza quanto richiesto in data 12.06.2012

In data 23/07/2012, il sottoscritto Esperto, formulava al G.E. Dott. Audino la seguente ulteriore richiesta "...Considerato che in precedenza non si conosceva l'esatta residenza del debitore, dato che anche il pignoramento è stato notificato agli esecutati nella casa comunale in quanto irreperibili, visto che il sottoscritto Esperto è riuscito a trovare personalmente l'esatta residenza del debitore che era stata indicata negli atti in modo errato, chiede una proroga nella consegna della documentazione che deve redigere il sottoscritto necessariamente dopo aver visionato i luoghi".

Il G.E.Dott. R.Audino, autorizza quanto richiesto in data 05.09.2012.

Il giorno 02/10/2012, il sottoscritto Esperto si recava sui luoghi in oggetto, facenti parte del pignoramento immobiliare di cui all'E.I. n. 479/2011.

Era presente la Sig.ra [REDACTED] qualità di convivente del defunto [REDACTED] deceduto in data 28.02.2011.

Da quanto riferisce la signora, che attualmente occupa l'immobile, non sono presenti contratti di locazione per l'immobile in oggetto.

Nell'occasione, fu possibile effettuare i rilievi planimetrici dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, nonché i rilievi fotografici, ed ogni altro accertamento interno ed esterno, utile per

espletare la perizia.

Quanto all'immobile, si sono accertate le caratteristiche costruttive dell'edificio (foto da n. 1 a n.18), lo stato di conservazione, nonché la dislocazione del fabbricato ove è ubicata l'unità oggetto d'esecuzione. Il tutto al fine di verificarne l'effettiva consistenza, in raffronto ai dati riportati nell'atto di pignoramento, ed allo scopo di formulare un esatto giudizio di stima e accertarne o meno, la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia.

Al momento del sopralluogo la signora Filipponi riferisce che la Sig.ra Serventi Zaira risulta irreperibile, e riferisce che le spese condominiali riguardano solo gli oneri relativi all'Enel - illuminazione comune.

A - 2 . Oltre ad aver verificato la proprietà dell'immobili in espropriazione, lo scrivente ha eseguito i seguenti accertamenti :

1. presso il N.C.T. di Roma per acquisire l'estratto catastale, nonché le visure catastali ;
2. presso l'U.T.C. di Ardea per l'acquisizione :
 - a- della Destinazione Urbanistica dei terreni ;
 - b- di eventuali copie delle concessioni e/o licenze edilizie ;

B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ARDEA (Rm)

Villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra:

Composto al piano seminterrato (attualmente in uso come abitativo) di tre vani a destinazione non residenziale, disimpegno, ripostiglio intercapedine scala interna;

Composto al piano terra: soggiorno - pranzo, due camere, bagno, disimpegno, locale caldaia e serbatoio idrico (attualmente trasformata in camera), scala interna veranda e giardino di pertinenza al piano terra.

sito nel **Comune di Ardea (Rm)** , **Via Pavia n. 50 già 16 (catastale 18):**

Il tutto individuato al **N.C.E.U. del Comune di Ardea (Rm)** :

- **Al Foglio 47 p.lla 3939 sub 7- Via Pavia n.18.- piano: T- S1 - categoria A/7 - classe 4-**
consistenza 5,5 vani -Rendita 866,36 (abitazione)

Certificazione del 14.08.2012

(estratto All. n.1); Planimetria e visura All. n 2.);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:



Per Istrumento (atto pubblico) del 03.06.2003, voltura n.16530.1/2003 in atti dal 19/06/2003 (protocollo n. 641597) rep. 8424, Rogante: Notaio FLORIDI GIOVANNI, sede: Roma, vendita (copia allegato n.7).

C – INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata:

- 1) inizio operazioni in data 15.01.2012 al N.C.E.U. di Roma per visure e richiesta dell'estratto di mappa, da raffrontare con quanto in seguito già rilevato;
- 2) richiesta di visionare e nel contempo acquisire le copie della destinazione urbanistica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea.

Il sottoscritto, comunque, in virtù dell'accesso sui luoghi e di quanto accertato, può relazionare quanto segue :

D – RISPOSTE AI QUESITI**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, e delle visure catastali, con continuità storica al ventennio, depositato in data 30/11/2011, con atto di pignoramento, depositato nella Segreteria del Tribunale di Velletri e notificato il 13/07/2011 nei confronti di Sig. [REDACTED]

Inoltre è presente l'istanza di vendita depositata in data 08/11/2011, e la relazione dell'esame della documentazione in atti in Cancelleria dal 14/02/2012.

Da quanto depositato è emerso quanto segue:

PROVENIENZA IMMOBILI NEL VENTENNIO

1. R. [REDACTED] acquistavano dalla [REDACTED] R.L. con sede in Roma, c.f. 05655441003, con atto autenticato dal notaio Giovanni FLORIDI di Roma del 03.06.2003, rep. 8424, trascritto in data 05.06.2003 al n. 24690 generale e n. 16294 particolare: immobile sito in Ardea, Via Pavia n.16, e precisamente: appartamento ad uso abitazioni in villini, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3939, sub 7, categoria A/7, vani 5,5;
2. F. [REDACTED] acquistava dal signor P. [REDACTED], nato a Cagliari il 04.01.1937, c.f. PSN LCN 37A04 B354M e dalla signora FOIS DENITA, nata a Monserrato il 03.06.1935, c.f. FSO BNT 35H43 F 383T, con atto autenticato dal notaio F. [REDACTED] di Castelnuovo di Porto del 31.01.2002, rep.17316, trascritto in data 19 febbraio 2002 al n. 6506 generale e n. 4616 particolare: immobile sito in Ardea, località La Fossa, Via Pavia e precisamente: terreno di mq. 3000, censito in Catasto Terreni al foglio 47 particella 2712; e Via Pavia 18, locale piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3941, sub 501, categoria C/2, mq. 24.
3. F. [REDACTED] e FOIS DENITA, proprietari oltre il ventennio, per averlo acquistato da C. [REDACTED], nata a Roma il 26.01.1928, in virtù di atto a rogito

del notaio I [REDACTED] di Roma del 15.12.1982, rep. 10426, trascritto in data 23 dicembre 1982 al n. 32955 generale e n. 27134 particolare, e precisamente: Ardea, già Pomezia, località La Fossa, con accesso da Via Pavia, terreno di mq. 3036 reali (3000 catastali) censito in Catasto Terreni al foglio 47 particella 2712.

= Detto terreno risulta gravato di servitù di passaggio pedonale e carrabile in data 23.12.1982 form. 27135 a FAVORE C [REDACTED], nata a Roma il 04.03.1930 e B [REDACTED] nata a Roma l'8 febbraio 1937, ed A CARICO [REDACTED] L [REDACTED] A, con atto a rogito del notaio F [REDACTED] ALTEA di Roma del 15.12.1982, rep. 10426, lungo la striscia di terreno largo ml. 4.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. Obbligo edilizio in data 21.03.2002 form. 7981, Favore del COMUNE DI ARDEA con sede in ARDEA, c.f. 80108730583, ed a CARICO [REDACTED], con atto a rogito E [REDACTED] di Castelnuovo di Porto del 05.03.2002, rep. 17421, grava su immobile sito in Ardea, località La Fossa, Via Pavia terreno di mq.3000, censito in Catasto Terreni al foglio 47 particella 2712.(all.n.)
2. iscrizione di ipoteca volontaria in data 05.06.2003 form. 5939 a FAVORE UNICREDIT BANCA SPA, con sede in Bologna, c.f. 12931320159, ed A C [REDACTED] [REDACTED] per Euro 270.000,00(duecentosettantamila) capitale euro 135.000(centotrentacinquemila), in 25 anni, con atto rogito del notaio Giovanni Floridi del 03.06.2003, rep. n. 8425, grava su immobile sito in Ardea, Via Pavia 16, e precisamente: appartamento ad uso abitazione in villini, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3939, sub 7, categoria A/7, vani 5,5.
3. iscrizione di ipoteca legale in data 13.11.2009 form. 22484 a FAVORE EQUITALIA GERIT SPA, con sede in Roma, c.f. 00410080584, elettivamente domiciliata in Roma, via Cristoforo Colombo271, del 03.11.2009, rep. 143787, ed a CARICO, [REDACTED] O per Euro 2.435,78(duemilaquattrocentotrentacinque/78) sorte EURO 1.217,89 (milleduecentodiciasette/89) grava su ½ sito in Ardea, Via Pavia, e precisamente:

appartamento ad uso abitazione in villini, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3939, sub 7, categoria A/7, vani 5,5.

4. Trascrizione di pignoramento in data 14.11.2011 form. 37468 TRIBUNALE DI VELLETRI del 13 luglio 2011 rep. 2226, a FAVORE UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, con sede in Verona, c.f. 00390840239, ed A CARICO

IRRA, grava su immobile sito in Ardea, Via Pavia 16, e precisamente: appartamento ad uso abitazione in villini, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3939, sub 7, categoria A/7, vani 5,5.

SULLA BASE DELLE RISULTANZE DOCUMENTALI SUSSISTE CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE RISULTA QUALE CREDITORE INSCRITTO NON INTERVENUTO LA EQUITALIA GERIT SPA.

ISPEZIONE IPOTECARIA ATTUALE A NOME DI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2003 - Registro Particolare 16294 Registro Generale 24690

Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 8424 del 03/06/2003, COMPRAVENDITA Immobili siti in ARDEA (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2003 - Registro Particolare 5939 Registro Generale 24691 Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 8425 del 03/06/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, IMMOBILI siti in ARDEA (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2009 - Registro Particolare 22484 Registro Generale 72062 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 143787/97 del 03/11/2009, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR602/73, MODIFICATO dal d. lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01, IMMOBILI siti in ARDEA (RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2011 - Registro Particolare 37468 Registro Generale 59138, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2226/2011 del 13/07/2011, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, IMMOBILI siti in ARDEA(RM)

ISPEZIONE IPOTECARIA ATTUALE A NOME DI S[REDAZIONE]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2003 - Registro Particolare 16294 Registro Generale 24690, Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 8424 del 03/06/2003, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in ARDEA (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2003 - Registro Particolare 5939 Registro Generale 24691 Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 8425 del 03/06/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, IMMOBILI siti in ARDEA (RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2011 - Registro Particolare 37468 Registro Generale 59138, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2226/2011 del 13/07/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, IMMOBILI siti in ARDEA(RM)

(copia certificazione notarile allegato n. 4)
(relazione esame documentazione ipotecaria allegato n. 5)
(ispezione ipotecaria attuale allegato n. 6)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2**DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, promossa da: **UNICREDIT SPA** contro: [REDAZIONE] è costituito da:

Quota di 1000/1000 di Villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra:

Composto al piano seminterrato (attualmente trasformato in abitazione) di tre vani ad uso cantina, disimpegno, ripostiglio intercapedine scala interna;

Composto al piano terra: soggiorno-pranzo, due camere, bagno, disimpegno,

locale caldaia e serbatoio idrico (attualmente trasformata in camera), scala interna veranda e giardino di pertinenza al piano terra.

sito nel **Comune di Ardea (Rm)** , con accesso da **Via Pavia n.50 già 16 (catastale 18)**;

e nel dettaglio:

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Ardea(Rm) :

- Al Foglio 47 p.lla 3939 sub 7-Via Pavia n.18.- piano: T- S1 - categoria A/7 - classe 4- consistenza 5,5 vani -Rendita 866,36 (abitazione)

Certificazione del 14.08.2012

(estratto All. n.1); Planimetria e visura All. n 2.):

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

██████████ 1961 proprietà per ½

SEI [redacted] nata a [redacted] 7, proprietà per 1/2

Per Istrumento (atto pubblico) del 03.06.2003, voltura n.16530.1/2003 in atti dal 19/06/2003(protocollo n. 641597) rep. 8424, Rogante: Notaio FLORIDI GIOVANNI, sede: Roma, vendita (copia allegato n.7).

Il villino, al momento del sopralluogo risultava composto:

AL PIANO TERRA: n° 1 soggiorno-angolocottura, n°1 bagno, n° 3 camere, n° 1 disimpegno, n°1 c.a., n° 1 portico, n° 1 giardino (da foto 3 a foto 13) ;

AL PIANO SEMINTERRATO: n° 1 soggiorno- angolocottura, n°1 bagno, n° 2 camere, n° 1 ripostiglio (foto 10 e da foto 14 a foto 17);

Nello specifico, il villino al piano terra, (planimetria all.to n.3) è composto dalla seguente superficie utile:

Piano terra

* soggiorno-angolocottura	di mq. 20,23
* bagno	di mq. 4,21
* camera (ex cucina)	di mq. 7,05
* camera	di mq. 10,23
* camera (ex loc. caldaia- serb. idrico)	di mq. 10,75
* c.a. (ex loc. caldaia-serb. idrico)	di mq. 3,16
* disimpegno	di mq. 3,04
* portico	di mq. 21,59
* giardino	di mq. 223,90

L'altezza media dei vani è di Mt. 2,70

Per calpestabili mq. 61,83 di S.U. interna

Per calpestabili mq. 21,59 di S.N.U. esterna portico

Per mq. 223,90 di giardino

Nello specifico, il villino al piano seminterrato, (all.to n.) è composto dalla seguente superficie utile:

Piano seminterrato

* soggiorno-angolocottura (ex cantina)	di mq. 43,42
* bagno (ex ripostiglio)	di mq. 5,35
* letto (ex cantina)	di mq. 11,11
* letto(ex cantina)	di mq. 15,30
* ripostiglio (ex intercapedine)	di mq. 33,03

L'altezza media dei vani è di Mt. 2,70

Per calpestabili mq. 75,18 di S.N.R. interna

Per calpestabili mq. 33,03 di intercapedine interna

N.B. al piano terra dalla planimetria depositata in data 27.03.2003 al momento del sopralluogo del C.T.U., sono state rilevate delle modifiche interne di diversa distribuzione spazi interni e apertura di un vano finestra; il cambio d'uso al locale caldaia attualmente trasformato in camera.

N.B. al piano seminterrato dalla planimetria depositata in data 27.03.2003 al momento del sopralluogo del C.T.U. sono state rilevate delle modifiche interne di cambio di destinazione d'uso dei locali cantina attualmente trasformati in abitazione.

N.B. nella valutazione si terrà conto esclusivamente delle rifiniture avvenute agli ambienti sopracitati, ma in forza della Concessione Edilizia (all.to n.8) si terranno in considerazione le destinazioni dei vani come da progetto.

CONFINI

L'unità immobiliare esecutata, sita nel Comune di Ardea, con accesso da Via Pavia n.c. 50 già 16 (catastale n.18), confina a nord con distacco su sub 6, confina a sud con sub 8, ad est con servitù di passaggio, confina ad ovest con distacco su Via Pavia (all.to n.3)

STRUTTURA PORTANTE

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, sita nel Comune di Ardea, con accesso da Via Pavia n.c.50 già 16 (in catasto n.18) , fa parte di una porzione di n° 6 villini accorpati, destinati a civile abitazione, composti da piano terra e piano seminterrato con annessa area esterna pertinenziale esclusiva. La struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento, tamponature con mattoni di forati, a doppia cassa, con interposto strato di materiale isolante termoacustico;

Copertura a tetto, con sovrastante manto di tegole portoghesi.

All'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, vi si accede, tramite un piccolo giardino di pertinenza esclusiva, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello elettrico in ferro, direttamente da Via Pavia n.c. 50 già 16;

al piano terra, è sviluppata l'abitazione, ed il giardino ad uso esclusivo pertinenziale;

al piano seminterrato è sviluppata la cantina;

la scala interna, realizzata con struttura portante in cemento armato, con i gradini rifiniti con soglie di travertino, la ringhiera è in ferro;
le pareti interne tinteggiate con pitture acriliche;
intonaci esterni del tipo civile;
tinteggiatura esterna in colori naturali tenui;
pavimentazione e rivestimenti interni in piastrelle di ceramica smaltata;
pavimentazione esterna in gres ceramico smaltato antisdrucchiolevole;
infissi esterni in legno massello, con persiane alla romana;
l'entrata, che da accesso all'interno dell'unità immobiliare distinta con portone realizzato in legno massello.

Attualmente l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione, le rifiniture sono di tipo normale, lo stato di conservazione dell'immobile appare normale.

RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, è stata realizzata circa nell'anno 2003, comunque per lo stato di conservazione in cui si trova, si deduce che abbia avuto interventi di manutenzione ordinaria nel tempo.

PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO

la pavimentazione:

- L'abitazione è provvista di pavimento in piastrelle di ceramica smaltata, con battiscopa in ceramica; esterno (veranda) in pavimentazione in gres ceramico smaltato antisdrucchiolevole.

la tinteggiatura:

- La tinteggiatura è con pitture acriliche

finestre e porte:

- Le porte interne in legno massello, le finestre sono in legno massello, con persiane alle romana ;

gli impianti:

- **elettrico:** tipo sfilabile
- **idrico uso domestico:** completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto comunale
- **idrico uso esterno giardino:** pozzo artesiano
- **sanitari:** costituito da elementi in ceramica bianca, con vaso igienico, bidet, lavabo e vasca, di qualità normale e rubinetteria acciaio cromato;
- **riscaldamento:** con impianto con caldaia autonomo, con elementi radianti;
- **gas:** GPL
- **citofono:** sì
- **smaltimento delle acque reflue:** fogna comunale

ESPOSIZIONE

- **esposizione dell'unità immobiliare:** l'affaccio principale è sul giardino di pertinenza esclusiva.

PARTI COMUNI

L'immobile facente parte della procedura esecutiva, non possiede tabelle millesimali e regolamento di condominio, e come già descritto nel verbale di sopralluogo, le spese condominiali riguardano solo gli oneri relativi all'Enel-illuminazione comune.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è riportato nell'atto di pignoramento (agli Atti) con la seguente descrizione:

....HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

l'immobile appresso descritto con le pertinenze, le accessioni, i diritti condominiali e precisamente:

-porzione immobiliare sita nel Comune di Ardea (Roma) località Nuova Florida Via Pavia n.16
(in catasto 18) consistente in:

Villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra, composto di tre vani ad uso cantina, disimpegno, ripostiglio intercapedine e scala interna al piano seminterrato, di soggiorno, pranzo, cucina, una camera, bagno, disimpegno, locale caldaia e serbatoio idrico, scala interna veranda e giardino di pertinenza al piano terra, il tutto per una superficie di 5,5 vani convenzionali.

Confina con Viale comune di accesso da via Pavia villino sub 6 villino distinto con il sub 8 distacco verso proprietà civico n.20 di detta via s.a.. il tutto censito al N.C.e.u. di detto Comune al foglio 47 particella 3939, sub 7, zona censuaria U, categoria A/7, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 866,36

**TALI DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO, INDIVIDUANO ESATTAMENTE L' IMMOBILE
OGGETTO D'ESECUZIONE .**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra:

Composto al piano seminterrato (attualmente trasformato in abitazione) di tre vani ad uso cantina, disimpegno, ripostiglio intercapedine scala interna;

**Composto al piano terra: soggiorno - pranzo, due camere, bagno, disimpegno, locale caldaia e serbatoio idrico (attualmente trasformato in camera), scala interna veranda e giardino di pertinenza al piano terra, sito nel Comune di Ardea (Rm) ,
con accesso da Via Pavia n.50 già 16 (in catasto 18):**

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Ardea(Rm) :

- Al Foglio 47 p.lla 3939 sub 7-Via Pavia n.18.- piano: T- S1 - categoria A/7 - classe 4- consistenza 5,5 vani -Rendita 866,36 (abitazione)

Certificazione del 14.08.2012

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

ASTE GIUDIZIARIE®

n) il 30.06.1961 proprietà per ½

... (...) il 13.05.1937, proprietà per ½

Per Istrumento (atto pubblico) del 03.06.2003, voltura n.16530.1/2003 in atti dal 19/06/2003(protocollo n. 641597) rep. 8424, Rogante: Notaio FLORIDI GIOVANNI, sede: Roma, vendita (copia allegato n.7).

L'unità immobiliare risulta regolarmente denunciata al N.C.E.U., nella consistenza parzialmente conforme allo stato dei luoghi e della planimetria depositata al N.C.E.U. in data 27.03.2003 prot. n. 263751 (planimetria all.to n. 2) (planimetria di rilievo all.to n. 3) in quanto risultano nell'immobile delle modifiche interne, consistenti in:

al piano terra dalla planimetria depositata in data 27.03.2003 al momento del sopralluogo del C.T.U., sono state rilevate delle modifiche interne di diversa distribuzione spazi interni e apertura di un vano finestra; il cambio d'uso al locale caldaia, attualmente trasformato in camera.

al piano seminterrato dalla planimetria depositata in data 27.03.2003 al momento del sopralluogo del C.T.U. sono state rilevate delle modifiche interne di cambio di destinazione d'uso, i locali cantina attualmente, trasformati in abitazione.

N.B. nella valutazione si terra' conto esclusivamente delle rifiniture avvenute a gli ambienti sopracitati, ma in forza della Concessione Edilizia (all.to n.8) si terranno in considerazione i vani come da progetto.

- Le difformità riguardanti la demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, ed

apertura vani porta e finestra, sono sanabili ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, come opere conformi alle normative vigenti, ma eseguite in assenza dei necessari permessi urbanistici.

- Le difformità riguardanti la demolizione il cambio di destinazione degli ambienti, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 come opere non conformi alle normative vigenti, in quanto eseguite in difformità dei necessari permessi urbanistici.

PER TALI MOTIVI DOVENDO RIPRISTINARE LA SITUAZIONE URBANISTICA DEI VANI CAMBIATI IN USO ABITATIVO, NON SI PROCEDE AD EFFETTUARE VARIAZIONE CATASTALE CHE SARA' CURA DI UN EVENTUALE ACQUIRENTE DOPO IL RIPRISTINO DEI LUOGHI.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea , è stato accertato, tramite visura quanto segue:

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, distinto al Foglio 47, p.la 3939, ricade su area situata nel vigente P.R.G. del Comune di Ardea, in zona Nuova Florida "C", (completamento parte e parte a verde e viabilità)

Vincoli esistenti: Uso civico da togliere

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Le visure effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Ardea (Rm), hanno portato ai seguenti risultati (all.to n.8):

Lo scrivente ha effettuato ricerche relativa all'unità immobiliare sita in **Via Pavia n.50 già 16**, per la quale ha protocollato richiesta di accertamenti; da tale richiesta è emerso che agli atti

dell'U.T.C. di Ardea, risulta l'esistenza di fascicolo di natura Edilizia, e che l'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ardea , n. 43 E 02 del 07.05.2002.

Al Comune di Ardea, sono stati reperiti gli allegati grafici relativi alla suddetta Concessione Edilizia n. 43 E 02 del 07.05.2002 e dal progetto concessionato, rispetto allo stato attuale, l'unità immobiliare presenta delle difformità consistenti in:

Al piano terra al momento del sopralluogo, sono state rilevate delle modifiche interne di diversa distribuzione spazi interni e apertura di un vano finestra; il cambio d'uso al locale caldaia , attualmente, trasformato in camera.

Al piano seminterrato al momento del sopralluogo del C.T.U. sono state rilevate delle modifiche interne di cambio di destinazione d'uso, i locali cantina attualmente , trasformati in abitazione, e l'uso di spazi destinati ad intercapedine.

- Mentre si ritengono sanabili le difformità riguardanti la demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, ed apertura vani porta e finestra, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, per opere conformi alle normative vigenti, ma eseguite in assenza dei necessari permessi urbanistici.
- Non si ritengono sanabili le difformità riguardanti il cambio di destinazione degli ambienti .

Per i motivi sopra esposti, si ritiene commerciabile urbanisticamente l'immobile oggetto di esecuzione, con la condizione di presentazione pratica D.I.A. a sanatoria per le difformità eseguite di diversa distribuzione spazi interni e apertura di un vano finestra, al piano terra ed il ripristino dei luoghi per cambio di destinazione d'uso, al piano seminterrato ed al piano terra (locale caldaia) .

RISPOSTA AL QUESITO N. 7**UN LOTTO FORMATO DA: QUOTA 1000/1000**

Villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra:

Composto al piano seminterrato (attualmente trasformato in abitazione) di tre vani ad uso cantina, disimpegno, ripostiglio intercapedine scala interna;

Composto al piano terra: soggiorno - pranzo, due camere, bagno, disimpegno, locale caldaia e serbatoio idrico (attualmente trasformata in camera), scala interna veranda e giardino di pertinenza al piano terra.

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Ardea (Rm) :

- Al Foglio 47 p.lla 3939 sub 7 - Via Pavia n.18.- piano: T- S1 - categoria A/7 - classe 4 - consistenza 5,5 vani -Rendita 866,36 (abitazione)

(estratto All. n.1); Planimetria e visura All. n 2.);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

██████████ (Rm ██████████) proprietà per ½

██████████ proprietà per ½ .

Per Istrumento (atto pubblico) del 03.06.2003, voltura n.16530.1/2003 in atti dal 19/06/2003(protocollo n. 641597) rep. 8424, Rogante: Notaio FLORIDI GIOVANNI, sede: Roma, vendita (copia allegato n.7).

Risulta già disposto come UN UNICO LOTTO di vendita indivisibile.

Per tale ragione si forma UN UNICO LOTTO DI VENDITA, oggetto d'esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'immobile, SITO NEL COMUNE DI ARDEA, VIA PAVIA N.50 GIA' 16 risulta essere **pignorato per L'INTERO**, in quanto, esso risulta intestato a:

[REDACTED] m) il [REDACTED] rietà per ½
[REDACTED] roprietà per ½ .

Per Istrumento (atto pubblico) del 03.06.2003, rep. 8424, Rogante: Notaio FLORIDI GIOVANNI, sede: Roma, vendita (copia allegato n.7).

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato, risulta essere occupato, dalla Sig.ra Filipponi Emina, in qualità di convivente del defunto [REDACTED] deceduto in data 08.02.2011, come dichiarato nel verbale di sopralluogo, e non sono presenti contratti di locazione per l'immobile in oggetto; la stessa, ne ha garantito l'accesso.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile, sito nel Comune di Ardea, Via Pavia n.50 già 16 risulta, occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di convivente del defunto [REDACTED] deceduto in data 8.02.2011, e non sussiste nessun contratto di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra, sito nel Comune di Ardea (Rm) , con accesso da Via Pavia n.50 già 16 (in catasto 18):

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Ardea(Rm) :

Al Foglio 47 p.lla 3939 sub 7-Via Pavia n.18.- piano: T- S1 - categoria A/7 - classe 4 - consistenza 5,5 vani -Rendita 866,36 (abitazione)

Da quanto potuto accertare al Comune di Ardea, e dalla lettura del titolo di provenienza, lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di diritti demaniali nonché vincoli artistici o di inalienabilità, ma ha riscontrato l'esistenza di uso civico da togliere.

Nonché Atto Unilaterale D'Obbligo Trascitto a Roma 2 il 21/03/2002 formalità 7981 a favore del Comune di Ardea, dove si obbliga permanentemente e irrevocabilmente a mantenere la destinazione Urbanistica .

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

CRITERIO di STIMA

H - STIMA

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione degli immobili in oggetto sarebbe quello della ricerca del **più probabile prezzo di mercato** di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.) ;
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.) ;
- c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un *crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricati* .

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto, anche delle discrete caratteristiche dell'immobile, del normale grado di rifinitura, del normale stato di manutenzione, della corte di pertinenza esclusiva ed infine della buona ubicazione dell'immobile.

N.B. al piano terra dalla planimetria depositata in data 27.03.2003 ed al progetto depositato, al momento del sopralluogo del C.T.U., sono state rilevate delle modifiche interne di diversa distribuzione spazi interni e apertura di un vano finestra, il cambio d'uso al locale caldaia attualmente, trasformato in camera.

N.B. al piano seminterrato dalla planimetria depositata in data 27.03.2003 ed al progetto depositato, al momento del sopralluogo del C.T.U. sono state rilevate delle modifiche interne di cambio di destinazione d'uso, i locali cantina attualmente, trasformati in abitazione.

N.B. nella valutazione si terrà conto esclusivamente delle rifiniture avvenute a gli ambienti sopracitati, ma in forza della Concessione Edilizia e dell'atto obbligo (all.ti n.8-9) si terranno in considerazione i vani come da progetto.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: *in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".*

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

L'ubicazione del villino, sito in Via Pavia n.50 già 16, è in zona periferica del Comune di Ardea; l'abitazione oggetto di esecuzione, ha una buona richiesta di acquisto, considerata la sua

posizione e la sua consistenza.

Inoltre le sue caratteristiche sono da ritenersi buone, per ubicazione appunto, per vivibilità, e normali per rifiniture e manutenzione, non essendo visibili all'interno infiltrazioni di acqua meteorica.

Ciò premesso, nel calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare, si terrà conto circa del 10% in più perché la superficie oggetto di stima è quella utile, e non comprende il 50% dei muri perimetrali o interni portanti, ed il 100% dei tramezzi, come la superficie commerciale indicata nelle normative UNI.

La stima viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata.

LOTTO UNICO

QUOTA PER L'INTERO Villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra:

Composto al piano seminterrato (attualmente trasformato in abitazione) di tre vani ad uso cantina, disimpegno, ripostiglio intercapedine scala interna;

Composto al piano terra: soggiorno- pranzo, due camere, bagno, disimpegno, locale caldaia e serbatoio idrico (attualmente trasformato in camera), scala interna veranda e giardino di pertinenza al piano terra, sito nel Comune di Ardea (Rm) (planimetria All. n. 3), avente accesso da Via Pavia n.50 già 16 (in catasto 18):

SPAZIO	* SUP. COMM. *	COEF. RID.	* SUP. RAG. *
--------	----------------	------------	---------------

Piano terra

* soggiorno-angolocottura	di mq. 20,23	1	20,23
* bagno	di mq. 4,21	1	4,21
* camera (ex cucina)	di mq. 7,05	1	7,05
* camera	di mq. 10,23	1	10,23
* camera (ex locale caldaia)	di mq. 10,75	0,7	7,52

* c.a. (ex locale caldaia)	di mq.	3,16	0,6	1,90
* disimpegno	di mq.	3,04	1	3,04
* portico	di mq.	21,59	0,3	6,48
* giardino	di mq.	223,90	1/15	14,93

in Totale:	mq.	75,59
------------	-----	-------

Piano seminterrato

* soggiorno-ang.cotura (ex cantina)	di mq.	43,42	0,7	30,39
* bagno (ex ripostiglio)	di mq.	5,35	0,7	3,74
* letto (ex cantina)	di mq.	11,11	0,7	7,77
* letto(ex cantina)	di mq.	15,30	0,7	10,71
* ripostiglio (ex intercapedine)	di mq.	33,03	0,4	13,21

in Totale:	mq.	65,82
------------	-----	-------

LOTTO UNICO Superficie complessiva vendibile mq. 141,41

che a €/mq. 1.800,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, presso le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI, da un valore del LOTTO di vendita di : € **254.538,00.**

L'importo ottenuto rappresenta l'esatto valore commerciale del LOTTO DI VENDITA, composto dal VILLINO, sito nel Comune di ARDEA, Via Pavia n.50 già 16, piano terra e piano seminterrato con annesso giardino di pertinenza esclusiva, oggetto di Esecuzione.

A tale prezzo sono da detrarre le spese necessarie per la presentazione di pratica edilizia

D.I.A. per le opere realizzate senza i permessi necessari che consistono in :

Diversa distribuzione interna delle tramezzature, apertura vano finestra, che si stimano

circa in € 2.700,00;

Inoltre, esiste sull'area in oggetto uso civico da estinguere, che si stima circa in € 300,00 ;

Per cui l'esatto valore Commerciale dell'immobile verrà dato da:

€ 254.538,00 – € 3.000,00 = € 251.538,00

L'importo ottenuto ed arrotondato ad € 252.000,00, rappresenta l'esatto valore commerciale, dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto illustrato nel contesto della relazione, ai fini del bando di vendita, il sottoscritto può concludere che per l'immobile oggetto di esecuzione si individua un **UNICO LOTTO** così composto:

UN LOTTO UNICO FORMATO DA: QUOTA 1000/1000 Villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra:

Composto al piano seminterrato (attualmente trasformato in abitazione) di tre vani ad uso cantina, disimpegno, ripostiglio intercapedine scala interna;

Composto al piano terra: soggiorno- pranzo, due camere, bagno, disimpegno, locale caldaia e serbatoio idrico(attualmente trasformato in camera), scala interna veranda e giardino di pertinenza al piano terra

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Ardea(Rm) :

Al Foglio 47 p.lla 3939 sub 7-Via Pavia n.18.- piano: T- S1 - categoria A/7 - classe 4- consistenza 5,5 vani -Rendita 866,36 (abitazione)

Certificazione del 14.08.2012

(estratto All. n.1); Planimetria e visura All. n 2.);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato a:

06.1961 proprietà per 1/2 in regime di separazione di
beni

S[REDACTED] il 13.05.1937, proprietà per ½ .

Per Istrumento (atto pubblico) del 03.06.2003, voltura n.16530.1/2003 in atti dal 19/06/2003(protocollo n. 641597) rep. 8424, Rogante: Notaio FLORIDI GIOVANNI, sede: Roma, vendita (copia allegato n.7).

Il valore a base d'asta del LOTTO UNICO composto da VILLINO A SCHIERA, sito nel Comune di ARDEA, Via Pavia n.50 già 16, piano terra e piano seminterrato con annesso giardino di pertinenza esclusiva, oggetto di Esecuzione:

ascende a complessivi Euro

252.000,00

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri, 17.12.2012

L'ESPERTO
ARCH. STEFANO FAVALE

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
ESECUCIONI IMMOBILIARI
30 DEPOSITATO
- 3 GEN. 2013
IL CANCELLIERE

ALLEGATI:

- Verbale d'accesso;
- Copia Raccomandate e lettere di istanze presentate;
- Documentazione fotografica immobile
- 1) Estratto immobile;
- 2) Visura N.C.E.U. Plan. N.C.E.U. depositata il 27.03.2003 N. 263751;
- 3) Planimetria di rilievo, immobile, Via Pavia n.50 già 16, Ardea;
- 4) Copia certificazione notarile;
- 5) Copia certificazione esame documentazione ipotecarie catastale;
- 6) Ispezione ipotecaria attuale;
- 7) Atto di provenienza;
- 8) Concessione edilizia e stralcio progetto;
- 9) Trascrizione atto unilaterale d'obbligo.

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione immobiliare n. 479/2011

promossa da: UNICREDIT SPA contro [REDACTED]

G. E. : Dott. RICCARDO AUDINO

FORMAZIONE DEI LOTTI AI FINI DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

UN LOTTO UNICO COMPOSTO DA : QUOTA 1000/1000 DI VILLINO**A SCHIERA, SITO NEL COMUNE DI ARDEA, VIA PAVIA N. 50 GIA' 16 (IN CATASTO N.18)
DISTRIBUITO SU PIANI SEMINTERRATO E TERRA:****COMPOSTO AL PIANO SEMINTERRATO (ATTUALMENTE TRASFORMATO IN ABITAZIONE) DI TRE
VANI AD USO CANTINA, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO INTERCAPEDINE SCALA INTERNA ;****COMPOSTO AL PIANO TERRA: SOGGIORNO-PRANZO, DUE CAMERE, BAGNO, DISIMPEGNO,
LOCALE CALDAIA E SERBATOIO IDRICO (ATTUALMENTE TRASFORMATO IN CAMERA), SCALA
INTERNA VERANDA E GIARDINO DI PERTINENZA .****PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 61,83 SUPERFICIE UTILE INTERNA (ABITAZIONE);****PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 96,77 SUPERFICIE NON RESIDENZIALE
ABUSIVAMENTE TRASFORMATA IN ABITATIVO E PORTICO ;****PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 33,03 DI INTERCAPADINE USATA COME
RIPOSTIGLIO;****PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 223,90 UTILE ESTERNA (GIARDINO);****PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA VENDIBILE DI MQ. 141,41****(PLANIMETRIA ALL. N.3)**

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Ardea(Rm) :

Al Foglio 47 p.lla 3939 sub 7-Via Pavia n.18.- piano: T- S1 - categoria A/7 - classe 4-
consistenza 5,5 vani -Rendita 866,36 (abitazione)

Certificazione del 14.08.2012

(estratto All. n.1; Planimetria e visura All. n 2.);

il tutto attualmente intestato:



Per Istrumento (atto pubblico) del 03.06.2003, rep. 8424, Rogante: Notaio FLORIDI
GIOVANNI, sede: Roma, vendita (copia allegato n.7).

CONFINI

L'unità immobiliare esecutata, sita nel Comune di Ardea, con accesso da Via Pavia n.c. 50 già
16 (catastale n.18), confina a nord con distacco su sub 6, confina a sud con sub 8, ad est con
servitù di passaggio, confina ad ovest con distacco su Via Pavia (All. n.3);

Il valore a base d'asta del LOTTO ascende a complessivi

Euro 252.000,00

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri, 17.12.2012

L'ESPERTO
ARCH. STEFANO FAVALE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI SOPRALLUOGO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.I. R.G. 479/2011

UNICREDIT S.P.A. — [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

IN DATA 02/10/2012 IL SOTTOSCRITTO ARCH.
STEFANO FAVALÈ SI RECAVA SUI LUOGHI IN
OGGETTO FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE DI CUI ALL'E.I. N. 479/2011.
ERA PRESENTE LA SIG. RA [REDACTED]

IN QUALITÀ DI CONVIVENTE DEL DEFUNTO
[REDACTED] DECEDUTO IN DATA 28.02.11.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

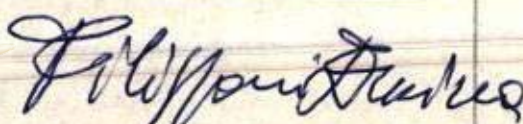
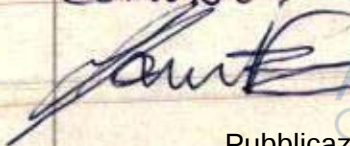
DA QUANTO RIFERISCE LA SIGNORA, CHE
ATTUALMENTE OCCUPA L'IMMOBILE, NON
SONO PRESENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE
PER L'IMMOBILE IN OGGETTO.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

DURANTE IL SOPRALLUOGO SONO STATI ESE-
GUITI RICEVI FOTOGRAFICI E STRUMENTALI
PER DOCUMENTARE I LUOGHI IN OGGETTO.
AL MOMENTO LA SIGNORA [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

RISCE CHE LA SIG. RA [REDACTED] RISULTA
IRREPERIBILE ANCHE PER LEI RIFERISCE
CHE LE SPESE CONDOMINIALI RIGUARDANO SOLO
GLI ONERI RELATIVI ALL'ELEN-ILLUMINAZIONE
COMUNE.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E.: Dott. RICCARDO AUDINO

Oggetto: Richiesta accesso con forze dell'ordine relativo all'esecuzione**Immobiliare n. 479/11 promossa da:****UNICREDIT Spa contro:** [REDACTED]

Udienza 05.06.2012

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, con provvedimento del 21/12/11, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Stefano Favale quale "Esperto" nell'esecuzione di cui all'oggetto.

Il sottoscritto, dopo aver visionato la pratica, provvedeva a comunicare al debitore la necessità di dover procedere al sopralluogo dei beni pignorati e richiedeva:

1. con Raccomandata R.R. spedita all'indirizzo di un debitore in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
2. con Raccomandata R.R. spedita all'indirizzo dell'altro debitore in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
3. con Raccomandata R.R. spedita all'eventuale inquilino del bene pignorato in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi.

Pertanto, visto che non si conosce l'esatta residenza del debitore, visto che il pignoramento è stato notificato agli esecutati nella casa comunale in quanto irreperibili, visto che al sottoscritto Esperto non gli è stato mai consentito di poter accedere normalmente nei luoghi sottoposti a pignoramento come richiesto nelle raccomandate spedite,

chiede**la possibilità di poter effettuare l'accesso nei beni pignorati accompagnato dalle forze**

dell'ordine, come da disposizione da fissare dal Giudice Esecutore.

Per i motivi esposti, chiede inoltre, **una proroga nella consegna della documentazione** che deve redigere il sottoscritto necessariamente dopo aver visionato i luoghi.

Il sottoscritto fa presente che:

- sono stati già esaminati i documenti presenti agli atti;
- sono state espletate le ricerche presso il catasto e l'U.T.C. di Roma;
- sono state espletate le ricerche presso il comune di Ardea.

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Velletri 13.04.2012

Distinti ossequi,

IL C.T.E. STEFANO FAVALE

dell'ordine, come da disposizione da fissare dal Giudice Esecutore.

Per i motivi esposti, chiede inoltre, **una proroga nella consegna della documentazione** che deve redigere il sottoscritto necessariamente dopo aver visionato i luoghi.

Il sottoscritto fa presente che:

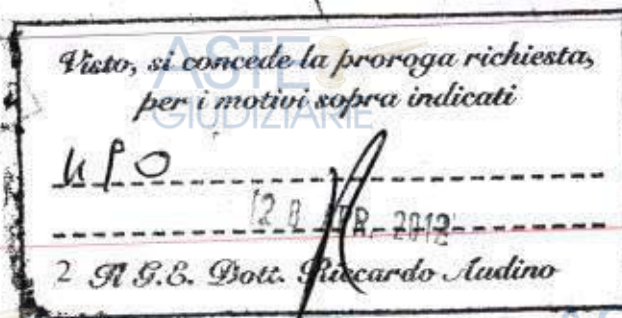
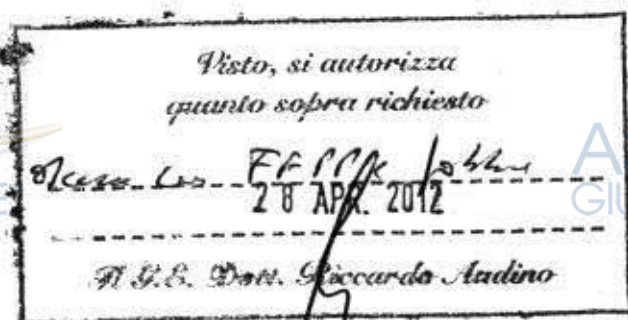
- sono stati già esaminati i documenti presenti agli atti;
- sono state espletate le ricerche presso il catasto e l'U.T.C. di Roma;
- sono state espletate le ricerche presso il comune di Ardea.

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Distinti ossequi,

IL C.T.E. STEFANO FAVALE

Velletri 13.04.2012



TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE

G.E.: Dott. RICCARDO AUDINO

Oggetto: Richiesta nomina custode relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 100/2012

promossa da:

UNICREDIT Spa contro:



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, con provvedimento del 21.12.2011, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Stefano Favale quale "Esperto" nell'esecuzione di cui all'oggetto.

Il sottoscritto, dopo essere stato autorizzato in data 28.04.2012 dall' Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di poter effettuare l'accesso nei beni pignorati accompagnato dalle forze dell'ordine,

chiede

la possibilità di nominare un custode diverso dal sottoscritto al fine di poter essere accompagnato all'accesso insieme alle forze dell'ordine, in modo tale che il custode nominato possa ricevere contestualmente le chiavi dell'immobile e possa effettuare immediatamente l'inventario del materiale presente all'interno.

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Distinti ossequi

IL C.T.E. STEFANO FAVALE

Velletri 30.05.2012



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott. RICCARDO AUDINO

Oggetto: Richiesta nomina custode relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 1870/2012

promossa da:

UNICREDIT Spa contro:



L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, con provvedimento del 21.12.2011, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Stefano Favale quale "Esperto" nell'esecuzione di cui all'oggetto.

Il sottoscritto, dopo essere stato autorizzato in data 28.04.2012 dall' Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di poter effettuare l'accesso nei beni pignorati accompagnato dalle forze dell'ordine,

chiede

la possibilità di nominare un custode diverso dal sottoscritto al fine di poter essere accompagnato all'accesso insieme alle forze dell'ordine, in modo tale che il custode nominato possa ricevere contestualmente le chiavi dell'immobile e possa effettuare immediatamente l'inventario del materiale presente all'interno.

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Distinti ossequi

IL C.T.E. STEFANO FAVALE

Velletri 30.05.2012



TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. RICCARDO AUDINO

Oggetto: Richiesta nomina custode relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 479/11

promossa da:

UNICREDIT Spa contro

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, con provvedimento del 21.12.2011, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Stefano Favale quale "Esperto" nell'esecuzione di cui all'oggetto.

Il sottoscritto, dopo essere stato autorizzato in data 28.04.2012 dall' Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di poter effettuare l'accesso nei beni pignorati accompagnato dalle forze dell'ordine,

chiede

la possibilità di nominare un custode diverso dal sottoscritto al fine di poter essere accompagnato all'accesso insieme alle forze dell'ordine, in modo tale che il custode nominato possa ricevere contestualmente le chiavi dell'immobile e possa effettuare immediatamente l'inventario del materiale presente all'interno.

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Velletri 30.05.2012

Distinti ossequi.

IL C.T.E. STEFANO FAVALE



TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUCIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. RICCARDO AUDINO

Oggetto: Richiesta proroga relativa all'esecuzione Immobiliare n. 479/11 promossa da:

UNICREDIT Spa contro: [REDACTED]

Udienza 15.01.2013

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, con provvedimento del 21/12/11, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Stefano Favale quale "Esperto" nell'esecuzione di cui all'oggetto.

Il sottoscritto, dopo aver visionato la pratica, provvedeva a comunicare al debitore la necessità di dover procedere al sopralluogo dei beni pignorati e richiedeva:

1. con Raccomandata R.R. spedita all'indirizzo di un debitore in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
2. con Raccomandata R.R. spedita all'indirizzo dell'altro debitore in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
3. con Raccomandata R.R. spedita all'eventuale inquilino del bene pignorato in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi.

Considerato che in precedenza non si conosceva l'esatta residenza del debitore, dato che anche il pignoramento è stato notificato agli esecutati nella casa comunale in quanto irreperibili, visto che il sottoscritto Esperto è riuscito a trovare personalmente l'esatta residenza del debitore che era stata indicata negli atti in modo errato,

chiede

una proroga nella consegna della documentazione che deve redigere il sottoscritto necessariamente dopo aver visionato i luoghi.

Il sottoscritto fa presente che:

- sono stati già esaminati i documenti presenti agli atti;
- sono state espletate le ricerche presso il catasto e l'U.T.C. di Roma;
- sono state espletate le ricerche presso il comune di Ardea.

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Velletri 23.07.2012

Distinti ossequi.

IL C.T.E.  IL C.T.E. STEFANO FAVALE

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Richiesta proroga relativa all'esecuzione Immobiliare n. 479/11 promossa da:

UNICREDIT Spa contro: [REDACTED]

Udienza 15.01.2013

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, con provvedimento del 21/12/11, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Stefano Favale quale "Esperto" nell'esecuzione di cui all'oggetto.

Il sottoscritto, dopo aver visionato la pratica provvedeva a comunicare al debitore la necessità di dover procedere al sopralluogo dei beni pignorati e richiedeva:

1. con Raccomandata R.R. spedita all'indirizzo di un debitore in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
2. con Raccomandata R.R. spedita all'indirizzo dell'altro debitore in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
3. con Raccomandata R.R. spedita all'eventuale inquilino del bene pignorato in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi.

Considerato che in precedenza non si conosceva l'esatta residenza del debitore, dato che anche il pignoramento è stato notificato agli esecutati nella casa comunale in quanto irreperibili, visto che il sottoscritto Esperto è riuscito a trovare personalmente l'esatta residenza del debitore che era stata indicata negli atti in modo errato,

chiede

una proroga nella consegna della documentazione che deve redigere il sottoscritto. Visto, si concede la proroga richiesta, per i motivi sopra indicati

Il sottoscritto fa presente che:

- sono stati già esaminati i documenti presenti agli atti;
- sono state espletate le ricerche presso il catasto e l'U.T.C. di Roma;
- sono state espletate le ricerche presso il comune di Ardea.

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Velletri 23.07.2012

Distinti ossequi.

IL C.T.E. STEFANO FAVALE

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott. RICCARDO AUDINO

Oggetto: Richiesta proroga relativa all'esecuzione Immobiliare n. 479/11 promossa da:
UNICREDIT Spa contro [REDACTED]

Udienza 15.01.2013

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, con provvedimento del 21/12/11, disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Stefano Favale quale "Esperto" nell'esecuzione di cui all'oggetto.

Il sottoscritto, dopo aver visionato la pratica, provvedeva a comunicare al debitore la necessità di dover procedere al sopralluogo dei beni pignorati e richiedeva:

1. con Raccomandata R.R. spedita all'indirizzo di un debitore in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
2. con Raccomandata R.R. spedita all'indirizzo dell'altro debitore in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi;
3. con Raccomandata R.R. spedita all'eventuale inquilino del bene pignorato in data 05.01.2012 e non ritirata un accesso per il giorno 25.01.2012 nel quale non trovava nessuno ad attenderlo per consentire la visione dei luoghi.

Considerato che in precedenza non si conosceva l'esatta residenza del debitore, dato che anche il pignoramento è stato notificato agli esecutati nella casa comunale in quanto irreperibili.

Visto che il sottoscritto Esperto è riuscito a trovare personalmente l'esatta residenza del debitore che era stata indicata negli atti in modo errato, e ha potuto effettuare il sopralluogo soltanto dopo aver più volte concordato la visita con l'attuale inquilina dell'immobile,

chiede

una proroga di 20 (venti) giorni nella consegna della documentazione che deve redigere il

sottoscritto e che comunque consegnerà prima dell'udienza del 15.01.2013.

Il sottoscritto fa presente che:

- sono stati già esaminati i documenti presenti agli atti;
- sono state espletate le ricerche presso il catasto e l'U.T.C. di Roma;
- sono state espletate le ricerche presso il comune di Ardea.

Lo scrivente resta in attesa di disposizioni in merito all'espletamento dell'incarico, e porge

Velletri 28.11.2012

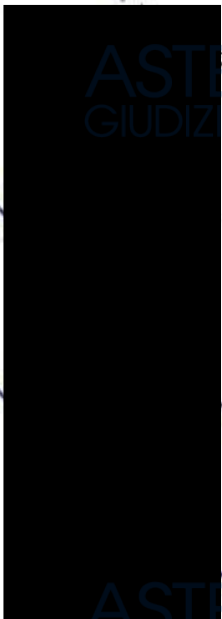
IL C.T. STEFANO FAVALE





R

Handwritten signature



100049 PORRERA (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avviso di ricevimento

☐ Raccomandata ☐ Pacco ☐ Assicurata ☐ Euro

Data di spedizione 05/01/2012

Dall'ufficio postale di Fraz. 55850 Sez. 7

Numero 63691381

Destinatario [redacted]

Località PORECIA

C.A.P. 00040

Firma per esteso del ricevente [redacted]

Nome e Cognome [redacted]

Data [redacted]

Consegna effettuata al sensi dell'art. 33 D.M. 09.04.01:
* Inviti multipli a un unico destinatario
* Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio di distribuzione

Firma dell'incaricato alla distribuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A. R.
postaprioritaria



Arch. STEFANO FAVALA
Via dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 VELLETRI (RM)

Posteitaliane

Avviso di ricevimento

EP 0903EP 0902 - Mod. 23 (P. MOD. 01/04 ED. MAR/02 - S. 11/04/02)

Da restituire a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Postaraccomandata
R € 3,90
04873238 - 00040
550 - 00048 VELLETRI 2 (RM)



00040 ANDREA (RM)

Severino
10.01.2012



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avviso di ricevimento

☐ Raccomandata ☐ Pacco ☐ Assicurata ☐ Euro

Data di spedizione: 05/01/2012

Dall'ufficio postale di: Fraz. 55850 Sez. 7

Numero: 921154134

Destinatario: [Redacted]

Via: NAPOLI 52

A.P. 00040 Località: ANZEA (RM)

Firma per esteso del ricevente **Data**

Firma dell'incaricato alla distribuzione **Bollo dell'ufficio di distribuzione**

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 33 D.M. 09.04.01:
- invii multipli a un unico destinatario
- sottoscrizione rifiutata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A. R.
postaprioritaria



Arch. STEFANO FAVALE
Via dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 VELLETRI (RM)

Posteitaliane

Aviso di ricevimento

EP 0803EP 0803 - Mod. 23 (P) - MOD. 01334 (4) 10/05/09 - 81/13/64/0705

Da restituire a



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avviso di ricevimento

☐ Raccomandata ☐ Pacco ☐ Euro ☐ Assicurata

Data di spedizione: 05/01/2012

Dall'ufficio postale di: Fraz. 55850 Sez. 7

Numero: 1962561

De: [Redacted]

Località: ARDEA (RM)

AP: 00040

Firma per esteso del ricevente (nome e Cognome): [Redacted]

Data: 33 D.M. 09.04.01

Bollo dell'ufficio di distribuzione

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 33 D.M. 09.04.01:
- Inviati multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

PRELLO L'INSULINO DELL'IMMOBILE DI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A. R.
postaprioritaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. STEFANO FAVALE
Via dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 VELLETRI (Rm)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Posteitaliane

Avviso di ricevimento
EP 0063EP/525 - Mod. 21 RP - MOD. 01304 (4.1.0005) - SI, RI, BT, TO, OS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avviso di ricevimento		ASTE GIUDIZIARIE®	
☐ Raccomandata	☐ Pacco		
☐ Assicurata	☐ Euro		
Data di spedizione: 03/09/2012		Dall'ufficio postale di: Fraz. 55850 Sez. 7	
[Redacted]			
A.P. 00040		Località: ARDEA (RM)	
Firma per esteso del ricevente (nome e Cognome)		Bollo dell'ufficio di distribuzione	
Data		Firma dell'incaricato alla distribuzione	
01/10/08			
Presenza effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01/10/08: - invio multiple a un unico destinatario - sottoscrizione rifiutata			

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A. R.
postaprioritaria
22



Arch. STEFANO FAVALE
Via dello Scallino Austriaco, 6 - 00049 VELLETRI (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Posteitaliane

Avviso di ricevimento

EPD59EP2180 Mod. 23 HP - MOD. 013044 - Sp. 131 Ed. 08/11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Awiso di ricevimento

☐ Raccomandata ☐ Pacco ☐ Assicurata ☐ Euro

Data di spedizione: 13/01/2012

Dall'ufficio postale di Fraz. 55273 Sez. 3

Destinatario: UNICREDIT SPA

Via: A. SPECCHI, 16

CAP: 00100 Città: ROMA

Poste Italiane

Consegna a mano

Firma dell'incaricato alla distribuzione: [Firma]

Data: 13/01/2012

Poste Italiane

ROMA MINICET

Consegna a mano

Consegna effettuata in forza dell'art. 40 del D.M. 09/04/01

• Imbusti multipli a un unico destinatario

• Bortoscrizione rifiutata

13/01/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A. R.
postaprioritaria

Arch. STEFANO FAVALE
Via dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 VELLETRI (Rm)



Posteitaliane

Avviso di ricevimento

EP 906SEP 0905 - Mod. 23 (P) - MOD. 01304 (AT 11/04/01) - S. (UE) 07/05

Da restituire a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATO 2
PLANIMETRIA DEPOSITATA IN DAT 27.03.2003

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/01/2012

Dati della richiesta		Comune di ARDEA (Codice: M213)												
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA												
Unità immobiliare		Foglio: 47 Particella: 3939 Sub.: 7												
N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita						
Urbana	47	3939	7	Cens. Zona	A7	4	5,5 vani	Euro 866,36				VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 n. 47299 .1/2004 in atti dal 15/07/2004 (protocollo n. RM0553273) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO		
Indirizzo														
Annotazioni														
VIA PAVIA n. 18 piano: T-S1; classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)														
INTERESTATI														
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]					[REDACTED]					(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			
2	[REDACTED]					[REDACTED]					(1) Proprietà per 1/2			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2003 Voltura n. 16530 .1/2003 in atti dal 19/06/2003 (protocollo n. 641597) Repertorio n. 8424 Rogante: FLORIDI GIOVANNI Sede: ROMA VENDITA												

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente: **FAVALE**

DR. PROF. ANTONIO MOSCA
NOTAIO
00193 ROMA - Via E. Q. Visconti, 99
Tel. 066892713 (r.a.) - Fax 066869527
e-mail: amosca.2@notariato.it



CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI
E DEI REGISTRI IMMOBILIARI ALLA DATA DEL 14 NOVEMBRE 2011

relativamente alle porzioni immobiliari site in Ardea, località Nuova Florida, via Pa-
via 16 o 18, e precisamente:
- villino a schiera su 2 piani

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL GIORNO 14 NOVEMBRE 2011 AL N. 37468 DI FORMALITA'.

Il sottoscritto dr. Antonio MOSCA, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed eseguite sui repertori e sulle note, oltre al modello 60 (per il relativo periodo di pertinenza) esibiti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Roma 2** relativamente alle porzioni immobiliari sopra descritte

CERTIFICA

quanto segue:

A) RISULTANZA DELLE VISURE CATASTALI:

Le porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al foglio 47, particella 3939, sub. 7, categoria A/7, classe 4, vani 5,5, R.C. Euro 866,36.

Le porzioni immobiliari sono correttamente intestate in ditta [REDACTED]

B) ATTUALI PROPRIETARI:

C) PROVENIENZA:

██████████ acquistavano dal ██████████ sede in Roma, c.f. 05655441003, con atto autenticato dal notaio Giovanni FLORIDI di Roma del 3 giugno 2003, rep. n. 8424, trascritto in data 5 giugno 2003 al n. 24690 generale e n. 16294 particolare: immobile sito in Ardea, via Pavia 16, e precisamente: appartamento ad uso abitazione in villini, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3939, sub 7, categoria A/7, vani 5,5.

██████████ con atto autenticato dal notaio Bernardo CANNATA di Castelnuovo di Porto del 31 gennaio 2002, rep. 17316, trascritto in data 19 febbraio 2002 al n. 6506 generale e n. 4610 particolare: immobile sito in Ardea, località La Fossa, via Pavia e precisamente: terreno di mq. 3000, censito in Catasto Terreni al foglio 47, particella 2712; e via Pavia 18, locale piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3941, sub 501, categoria C/2, mq. 24.

██████████ proprietari oltre il ventennio, per averlo acquistato da ██████████ virtù di atto a rogito del notaio Fabrizio FENOALTEA di Roma del 15 dicembre 1982, rep. 10426, trascritto in data 23 dicembre 1982 al n. 32955 generale e n. 27134 particolare, e precisamente: Ardea già Pomezia, località La Fossa, con accesso da via Pavia, terreno di mq. 3036 reali (3000 catastali), censito in Catasto Terreni di Pomezia al foglio 47 particella 2712.

= Detto terreno risulta gravato di servitù di passaggio pedonale e carrabile in data 23 dicembre 1982 form. 27135 a favore ██████████

██████████ con atto a rogito del notaio Fabrizio FENOALTEA di Roma del 15 dicembre 1982, rep. 10426, lungo una striscia di terreno largo ml 4.

D) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1) obbligo edilizio in data 21 marzo 2002 form. 7981 a favore **COMUNE di ARDEA**, con sede in ARDEA, c.f. 80108730583, ed a carico ██████████ con atto a rogito Bernardo CANNATA di Castelnuovo di Porto del 5 marzo 2002, rep. 17421, grava su im-

immobile sito in Ardea, località La Fossa, via Pavia terreno di mq. 3000, censito in Catasto Terreni al foglio 47, particella 2712.

2) iscrizione di ipoteca volontaria in data 5 giugno 2003 form. 5939 a favore **UNICREDIT BANCA SPA**, con sede in Bologna, c.f. 12931320159, ed a carico [redacted] per Euro 270.000,00 (duecentosettantamila), capitale Euro 135.000,00 (centotrentaciquemila), in 25 anni, con atto a rogito del notaio Giovanni Floridi del 3 giugno 2003, rep. n. 8425, grava su immobile sito in Ardea, via Pavia 16, e precisamente: appartamento ad uso abitazione in villini, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3939, sub. 7, categoria A/7, vani 5,5.

3) iscrizione di ipoteca legale in data 13 novembre 2009 form. 22484 a favore **EQUITALIA GERIT SPA**, con sede in Roma, c.f. 00410080584, elettivamente domiciliata in Roma, via Cristoforo Colombo 271, del 3 novembre 2009, rep. 143787, ed a [redacted] per Euro 2.435,78 (duemilaquattrocentotrentacinque/78) sorte Euro 1.217,89 (milleduecentodiciassette/89) grava su 1/2 dell'immobile sito in Ardea, via Pavia, e precisamente: appartamento ad uso abitazione in villini, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3939, sub. 7, categoria A/7, vani 5,5.

4) Trascrizione di pignoramento in data 14 novembre 2011 form. 37468, Tribunale di Velletri del 13 luglio 2011 rep. 2226, a favore **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA**, con sede in Verona, c.f. 00390840239, a carico [redacted] a, grava su immobile sito in Ardea, via Pavia 16, e precisamente: appartamento ad uso abitazione in villini, censito in Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 3939, sub. 7, categoria A/7, vani 5,5.

Roma, lì 14 NOVEMBRE 2011

Notaio Antonio Mosca



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 5

RELAZIONE ESAME IPOCATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. Sabrina Morelli
Via Ettore Novelli, 8
00049 - Velletri (RM)

Tel 06 96155143 Fax 06 96151660



Proc. Esecutiva: N. 479/11 R.G.E.

Promossa da: UNICREDIT S.P. A. e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.a.

Contro [REDACTED]

1^a udienza di comparizione: 5 GIUGNO 2012

Al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Velletri

Dott. Riccardo Audino

Relazione per l'esame della documentazione ipotecaria e catastale

La sottoscritta Avv. Sabrina Morelli con studio in Velletri incaricata dal G.E. per effettuare l'esame della documentazione ipotecaria e catastale presente nel fascicolo di ufficio

riferisce

In merito ai quesiti indicati nell'ordinanza del 12.12.2011 espone quanto segue:

Atto di precetto

Atto di precetto notificato in data 14.04.2011- plico depositato presso l'ufficio - alla Sig.ra Zaira Serventi; in data 15.04.2011- notifica non ritirata dopo il 10° giorno al Sig. Romano Livio.

Atto di pignoramento immobiliare:

La procedura è stata incardinata dalla UNICREDIT S.p.A. e per essa Unicredit Credit Management Bank s.p.a nei confronti del Sig. [REDACTED] mediante atto di pignoramento immobiliare notificato in data 13.07.2011

Istanza di vendita

Risulta depositata il 08.11.2011 pertanto nei termini di legge ex. art. 567 c.p.c

Documentazione ipocatastale:

La certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale è stata depositata in data 30.11.2011, pertanto nei termini ex art. 567 c.p.c.

Il pignoramento immobiliare depositato in atti prende in esame il seguente immobile:

"Porzione immobiliare sita nel Comune di Ardea (Rm) località Nuova Florida, Via Pavia n.16 (in catasto 18) consistente in : villino a schiera distribuito su piani seminterrato e terra, composto

di tre vani ad uso cantina, disimpegno, ripostiglio, intercapedine e scala interna al piano seminterrato, di soggiorno, pranzo, cucina, una camera, bagno, disimpegno, locale caldaia e serbatoio idrico, scala interna, veranda e giardino di pertinenza al piano terra, il tutto per una consistenza catastale di 5,5 vani convenzionali. Confinante con viale comune di accesso da Via Pavia villino sub 6 distinto con il sub 8 distacco verso proprietà civico n. 20 di detta via s.a. Il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, particella 3939, sub 7, zona censuaria U, categ. A/7, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 866,36".

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento corrisponde a quella esaminata dal Notaio per la redazione della certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale.

Non risulta in atti depositata nota di trascrizione.

Dati catastali:

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti, atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato.

Titolarità dell'immobile:

Sulla base della certificazione notarile depositata, tale immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED]

Tale immobile è pervenuto ai Sigg.ri Romano Livio e Serventi Zaira che acquistavano dalla [REDACTED] di atto di compravendita del 03.06.2003, autenticato dal notaio Floridi Giovanni di Roma, rep. 8424, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2^a, in data 05.06.2003 al n. 24690 generale e 16294 particolare.

Dati catastali:

Dalla certificazione notarile depositata in data 30.11.2011, e dalla visura per soggetto del 01.02.2012, le porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al foglio 47, particella 3939, sub 7, categoria A/7, classe 4, vani 5,5, R.C., Euro 866,36. Tali porzioni immobiliari sono correttamente intestate a [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni:

Sulla base delle risultanze documentali sussiste **continuità** delle trascrizioni nel ventennio.

Trascrizioni pregiudizievoli:

Nella certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria del 25.01.2012 sono quindi presenti le seguenti trascrizioni pregiudizievoli a carico di [REDACTED]

- Pignoramento a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14 novembre 2011 al n. 59138 Reg. Gen. e n.37468 al reg. part, Tribunale di Velletri Repertorio 2226/11 del 13/07/2011

Iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Roma 2 in 05.06.2003 al n. 5939 Reg. Part. e n. 24691 Reg.Gen.
- Iscrizione di ipoteca legale del 13.11.2009 ai n.ri 22484 Reg. Particolare e 72062 Registro Generale a favore di Equitalia Gerit S.p.a. Rep. 143787/97 del 03.11.2009.

Creditori intervenuti:

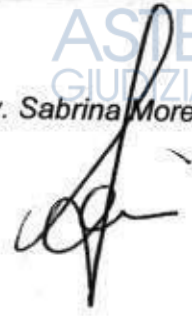
Agli atti non risulta depositato alcun atto di intervento.

Dalla certificazione notarile risulta quale creditore iscritto non intervenuto la Equitalia Gerit S.p.a..

Deve essere pertanto effettuata la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c..

Velletri, 08.02.2012

Avv. Sabrina Morelli



Si allegano in copia:

Visura catastale per soggetto;

Ispezione ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 6

ISPEZIONE IPOTECARIA ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: ROMA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 5457** del: **15/12/2012** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 ☐ **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/06/2003 - Registro Particolare 16294 Registro Generale 24690
Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 8424 del 03/06/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARDEA (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ☐ **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/06/2003 - Registro Particolare 5939 Registro Generale 24691
Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 8425 del 03/06/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ARDEA (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ☐ **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/11/2009 - Registro Particolare 22484 Registro Generale 72062
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 143787/97 del 03/11/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Immobili siti in ARDEA (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ☐ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/11/2011 - Registro Particolare 37468 Registro Generale 59138
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2226/2011 del 13/07/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ARDEA (RM)
Nota disponibile in formato elettronico

Visualizza note

Documenti correlati

Produci Elenco

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: ROMA

2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 5623** del: **15/12/2012** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **4**Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 ☐ TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/12/1987 - Registro Particolare 26889 Registro Generale 42659
DOMANDA GIUDIZIALE - DOMANDA GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato immagine
- 2 ☐ TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2003 - Registro Particolare 16294 Registro Generale 24690
Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 8424 del 03/06/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARDEA (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ☐ ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2003 - Registro Particolare 5939 Registro Generale 24691
Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 8425 del 03/06/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ARDEA (RM)
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ☐ TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2011 - Registro Particolare 37468 Registro Generale 59138
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2226/2011 del 13/07/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ARDEA (RM)
Nota disponibile in formato elettronico

[Visualizza note](#)[Documenti correlati](#)[Produci Elenco](#)[Torna a Elenco Omonimi](#)

Avv. GIOVANNI FLORIDI
NOTAIO

REPERTORIO N. 8424

RACCOLTA N. 4968



V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre - il giorno tre del mese di giugno;

3 GIUGNO 2003

In Roma, località Ostia Lido, piazza Baroni n.1.

Avanti a me Avv. Giovanni FLORIDI Notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia;

SONO PRESENTI:

1) [redacted]
imprenditore, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società [redacted] sede in Roma, via Ciamarra Antonio n.259, capitale sociale euro 10.200,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al numero REA 909253, codice fiscale 05655441003, a tale atto autorizzato giusta i più ampi poteri allo stesso spettanti per legge e per statuto sociale;

2) [redacted] residente in [redacted]
[redacted] operaio, codice fiscale [redacted]

[redacted] il quale dichiara di essere legalmente separato dal proprio coniuge ed in regime di separazione dei beni;

3) [redacted] resi-
dente in Pomezia, [redacted] impiegata, codice fisca-

le [redacted] quale dichiara di essere vedova.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei componenti
quali, previa loro espressa e concorde rinuncia, col mio con-
senso, all'assistenza dei testi, dichiarano, convergono e stipu-
lano quanto segue:

ART.1) La società [redacted] come sopra rappresen-
tata, vende ai signori [redacted] che, in
parti uguali ed indivise, accettano ed acquistano la seguente
porzione immobiliare sita in Comune di Ardea (RM), località
Nuova Florida, via Pavia n. 16 (in catasto n. 18) e precisa-
mente:

- villino posto su due livelli collegati da scala interna,
composto di tre locali cantina, intercapedine, ripostiglio al
piano seminterrato, di soggiorno-pranzo, cucina, una camera,
bagno, locale caldaia e serbatoio idrico, veranda e giardino
di pertinenza esclusiva al piano terra, confinante con villini
censiti con i subb.6 e 8, strada comune, salvi altri, censito
al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 47, particella 3939
sub.7, z.c.U, cat.A/7, classe 4, vani 5,5, rendita euro
866,36.

ART.2) Quanto venduto è pervenuto all'odierna parte venditrice
per averlo costruito su terreno acquistato con atto a rogito
Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 31 gen-
naio 2002, rep.n.17316, registrato a Roma il 19 febbraio 2002
al numero 2130 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.



di Roma 2^a il 19 febbraio 2002 al numero 4610 di formalità.

ART.3) L'immobile è venduto ed accettato con tutte le accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, conformemente al suo stato attuale di proprietà e di possesso, nonchè con i proporzionali e relativi diritti sulle parti comuni.

ART.4) Dichiaro e garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione a norma di legge, che quanto venduto è di sua proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore dei signori [REDACTED] costituita con atto ro-

gito Notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma del 15 dicembre 1982, rep.n.10426 e trascritta il 23 dicembre 1982 al numero 27135 di formalità;

- atto d'obbligo a rogito Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 5 marzo 2002, rep.n.17421, trascritto il 21 marzo 2002 al numero 7981 di formalità.

ART.5) Utili ed oneri di quanto acquistato sono da oggi a rispettivo profitto e carico della parte acquirente che ne viene immessa nel possesso.

ART.6) Il prezzo della vendita è stato dalle parti convenuto, come le stesse mi dichiarano, in Euro 150.000,00 (centocinquanta mila virgola zero zero) oltre IVA come per legge.

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto detto prezzo prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza finale di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ART.7) Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 num. 47, e della legge 26 giugno 1990 num. 165, la parte venditrice, come sopra rappresentata, previo richiamo effettuato

da me Notaio sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti ai sensi del D.P.R.445/2000, dichiara:

- che l'immobile compravenduto è stato edificato in conformità alla concessione edilizia numero 43 E 02, rilasciata dal Comune di Ardea in data 7 maggio 2002;

- che il certificato di abitabilità viene richiesto a cura e spese di essa parte venditrice non appena saranno ultimati i lavori di costruzione;

- che il reddito fondiario dell'immobile in oggetto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione è scaduto alla data del presente atto, in quanto lo stesso rientra nei beni alla cui produzione ed al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

ART.8) Il presente atto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.).

All'uopo il legale rappresentante della Società venditrice, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara che la Società stessa ha per oggetto principale l'attività di costruzione e compravendita di beni immobili.

ART. 9) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente la quale chiede le agevolazioni fiscali portate dal D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 art. 1 della tariffa parte prima, così come modificato dalla legge 28 dicembre 1995 numero 549.

All'uopo la parte acquirente, previo richiamo effettuato da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti ai sensi del DPR n. 445/2000 dichiara:

a) che sussistono tutte le condizioni soggettive ed oggettive previste dalla legge di cui sopra per l'applicazione dell'imposta I.V.A. nella misura ridotta del 4% (quattro per cento) e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, in particolare dichiara:

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

- di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà usufrutto, uso ed abitazione di altra casa nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su altra casa acquistata dalla stessa (o dal coniuge) con le agevolazioni di

cui all'art.3 comma 131 della legge 549 del 28 dicembre 1995,
ovvero con le precedenti agevolazioni nello stesso richiamate.

La parte acquirente, previo richiamo effettuato da me Notaio
sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti ai
sensi del D.P.R.445/2000, dichiara, il signor Romano Livio di
essere residente nel Comune ove è ubicato l'immobile acquista-
to e la signora Serventi Zaira di voler stabilire la residenza
nel Comune di Ardea entro diciotto mesi dalla data odierna.

Di quest'atto ho dato lettura ai comparenti che, da me inter-
pellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di
mio pugno su due fogli per pagine cinque e fin qui della se-
sta.

=====
Copia conforme all'originale, firmata a norma di legge, che si
rilascia per gli usi consentiti.

Roma, li 6 Giugno 2003





COMUNE DI ARDEA

Provincia di Roma



8

CONCESSIONE DIESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

(Legge 28 gennaio 1977 n°10)

PROT. N° 30.10.2002

PRAT. N°5/2002

CONCESSIONE EDILIZIA 43 E 02

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

Vista la domanda del Soc. Edil Pomezia con sede in Ardea Via Antonio Ciamarra n°259, tendente ad ottenere la concessione edilizia, di eseguire in questo Comune (catasto foglio 47 mappali N°2712 i lavori di:

REALIZZAZIONE DI VILLINI ADIBITI A CIVILE ABITAZIONE

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al Verbale N° **DETERM. DIR. 4. 11.01.02**

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n°1150, 6 agosto 1967, n° 765 e 28 Gennaio 1977, n°10;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 Marzo 1934 n°383;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il parere RMH ASL;

Dato atto che ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n°10:

- 1) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. N°5) mediante:
polizza fidejussoria n°91-345655
- 2) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione (art. 6) mediante:
polizza fidejussoria n° 91-345656

CONCEDE

Alla Soc. [redacted] di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro **07.05.2003**

Pena la decadenza e ultimati entro **07.05.2005**

Se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4,5, comma, della legge 28 gennaio 1977, N°10 dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Dovranno trovare applicazioni tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le Vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) Per pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 6) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'ENTE competente;
 - 7) Gli assiti di cui al paragrafo n°3 debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto all'alba, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
 - 8) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciale e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
 - 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati da un funzionamento dell'ufficio tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
 - 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
 - 11) Dovranno infine essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge n°5 novembre 1971, n°1086 sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 Novembre 1962, n°1684 avente per oggetto provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
 - 12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza ccosi delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
 - 13) Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 01-1977 n°10, nonché quelle penali di cui al successivo art. n°17;
 - 14) Il presente atto non esonera il titolare e/o i suoi aventi causa alla liquidazionee/0 affrancazione del vincolo di uso civico gravante sul terreno;
- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsti da leggi e regolamenti;

Il Direttore dei Lavori Geom. Oliviero Bastianelli

È tenuto a comunicare, per iscritto entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta Proprietaria-Impresa-Progettista-Direttore dei Lavori-Estremi della presente concessione.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Ardea li, **07-05-2002**

Il Responsabile del Procedimento



Il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Enzo Traietti

COMUNE DI ARDEA

OGGETTO:

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI VILLINI, DA DESTINARE A CIVILE ABITAZIONE, IN LOCALITA' NUOVA FLORIDA - VIA PAVIA

PROPRIETA':

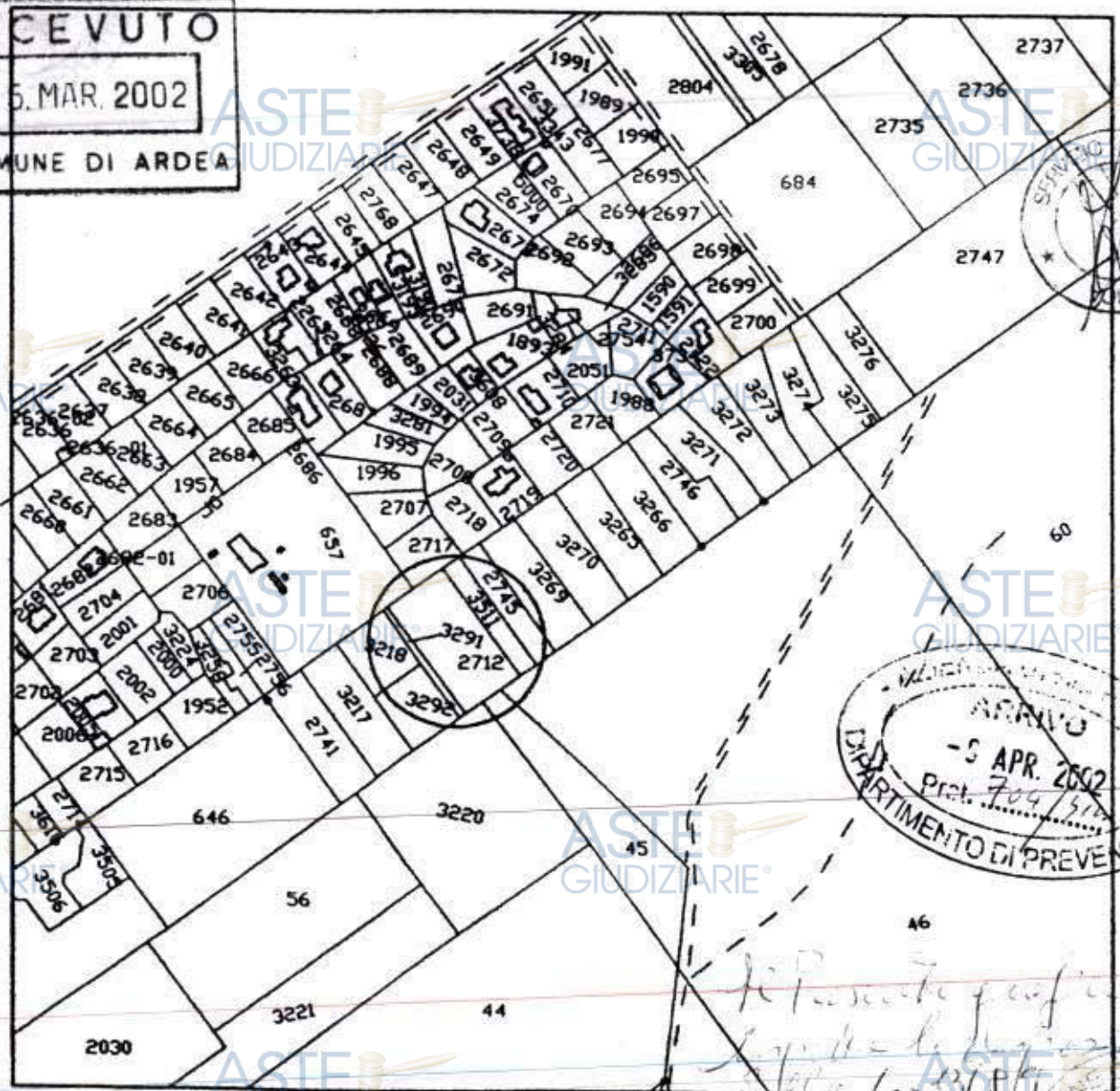
LA PROPRIETA'

IL TECNICO

RICEVUTO

25. MAR. 2002

COMUNE DI ARDEA

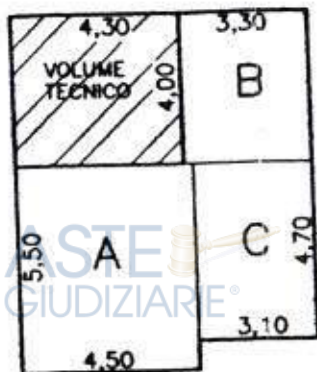


STRALCIO CATASTALE SCALA 1:4000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. Vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 47

SCHEMA DI CALCOLO



CALCOLO SUP. COPERTA

$$\begin{aligned} A & (5,50 \times 4,50) = \text{mq.} & 24,75 \\ B & (4,70 \times 3,10) = \text{mq.} & 14,57 \\ D & (3,30 \times 4,00) = \text{mq.} & 13,20 \end{aligned}$$

$$\text{TOTALE} \quad \text{mq.} \quad 52,52 \times 6 = \text{mq.} \quad 315,12$$

$$\text{VOLUME: } (315,12 \times 2,70) = \text{mc.} \quad 850,82$$

CALCOLO SUP. VOLUMI TECNICI

$$(4,00 \times 4,30) = \text{mq.} \quad 17,20 \times 6 = \text{mq.} \quad 103,20$$

RISCONTRI EDILIZI		
DESCRIZIONE	NORME DI ZONA	DATI PROGETTO
SUPERFICIE TERRENO LORDA	=====	mq. 3.000
SUPERFICIE STRADALE	=====	mq. 160,00
SUPERFICIE TERRENO NETTA	=====	mq. 2.840
INDICE DI F.F.	mc/mq. 0,30	mc/mq. 0,30
VOLUME EDIFICABILE	mc. 852,00	mc. 850,82
SUPERFICIE COPERTA	mq. 994,00	mq. 315,12
ALTEZZA FUORI TERRA	ml. 7,50	ml. 3,05
DISTACCHI DA STRADE	ml. 7,50	ml. 7,50
DISTACCHI DA CONFINI	ml. 5,00	ml. 5,00
SUP. VOLUMI TECNICI (1/3 Sup. Cop.)	mq. 105,04	mq. 103,20
SUP. PARCHEGGIO	mq. 81,00	mq. 112,40

RELAZIONE

TRATTASI DELLA REALIZZAZIONE DI VILLINI ACCORPATI, DESTINATI A CIVILE ABITAZIONE, DA REALIZZARSI IN LOCALITA' NUOVA FLORIDA - VIA PAVIA - SU TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 47 P.LLA DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 3.000, AL LORDO DELLA SUPERFICIE STRADALE E MQ. 2.840 NETTI.

DETTO TERRENO HA, IN BASE AL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL P.R.G., APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 14 DEL 19.03.1992, UNA DESTINAZIONE DI ZONA "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE" A SEGUITO DI RICORSO AL T.A.R. DEL LAZIO; L'INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO, PARI A 0.30 mc/mq., PERMETTE UNA VOLUMETRIA DI mc. 852,00 IN RAPPORTO ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO A DISPOSIZIONE.

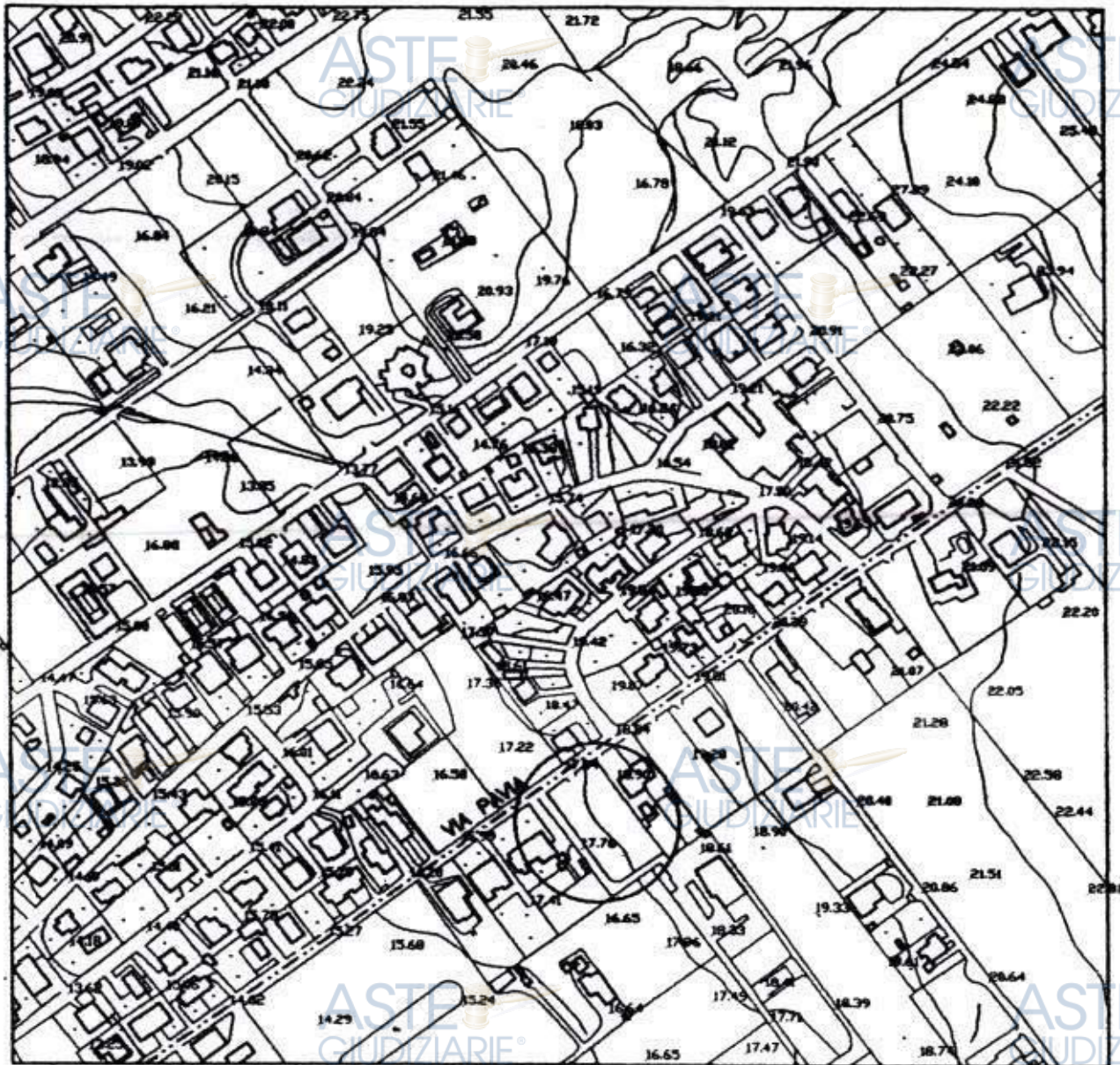
IL PRESENTE GRAFICO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI SU DI UN UNICO PIANO FUORI TERRA, PER COMPLESSIVE N. 6 UNITA' IMMOBILIARI COMPOSTE, CIASCUNA, DA: SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA DA LETTO SINGOLA, CUCINA, BAGNO ED UN VANO DESTINATO A VOLUMI TECNICI ACCESSIBILE ANCHE DALL'ESTERNO. TUTTI GLI AMBIENTI SONO DIRETTAMENTE AERATI DALL'ESTERNO, NEL RAPPORTO MINIMO SUPERIORE AD 1/8 DELLA SUPERFICIE DI PAVIMENTO, NEL PIENO RISPETTO DELLA VIGENTE NORMATIVA SANITARIA.

GLI EDIFICI SONO STATI PROGETTATI IN CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE FISSATE DAL DECRETO DEL MINISTERO DEI LL.PP. 14.06.1998, N. 236 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI IN QUANTO UTILIZZABILI DAI DISABILI.

IL PROGETTO E' STATO REDATTO NEL PIENO RISPETTO DELLA NORMATIVA PREVISTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI PER VOLUMETRIA, ALTEZZE, SUPERFICIE COPERTA E DISTACCHI COME RISULTA DALLA TABELLA DEI RISCONTRI EDILIZI RIPORTATA A PARTE DEL PRESENTE GRAFICO.

GLI IMMOBILI AVRANNO LE SEGUENTI CARATTERISTICHE:

- STRUTTURA PORTANTE IN C.A. CON SOLAI IN LATERO CEMENTO;
- TAMPONATURE CON MATTONI FORATI, A DOPPIA CASSA, CON INTERPOSTO STRATO DI MATERIALE ISOLANTE TERMO ACUSTICO;
- COPERTURA A TETTO, CO PENDENZA INFERIORE AL 35 %, CON SOVRASTANTE MANTO DI TEGOLE PORTOGHESI IN LATERIZIO;
- INTONACI ESTERNI DEL TIPO CIVILE, RIFINITI CON MALTA DI SABBIA E CEMENTO PASSATA ALLA PEZZA;
- INTONACI INTERNI DEL TIPO CIVILE;
- PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA;
- PAVIMENTAZIONI ESTERNE IN GRES CERAMICO SMALTATO ANTIDRUCCIOLEVOLE;
- IMPIANTO ELETTRICO DEL TIPO SFILABILE E NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO MASSELLO CON PERSIANE ALLA ROMANA SULLE APERTURE ESTERNE;
- TITEGGIATURE ESTERNE IN COLORI NATURALI TENUI;
- L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO PER USO DOMESTICO SARA' ASSICURATO DALL'ESISTENTE CONDOTTA COMUNALE SU VIA PAVIA, MENTRE CI SI AVVARRA' DI POZZO ARTESIANO PER L'IRRIGAZIONE DEI GIARDINI;
- LO SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E' ASSICURATO DALLA FOGNATURA COMUNALE ESISTENTE SU VIA PAVIA;
- L'AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO SARA' ADIBITA A PARCHEGGIO, PER UNA SUPERFICIE AI MINIMI PREVISTI DALLA VIGENTE NORMATIVA, VIALETTI D'ACCESSO E VERDE CON PIANTUMAZIONE DI ESSENZE AD ALTO FUSTO TIPICHE DELL'AREA MEDITERRANEA.



FOGNATURA COMUNALE ESISTENTE

STRALCIO AEROFOTOG. SCALA 1:4000

Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Data 17/08/2012 Ora 10:33:52

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. RM 652851 del 2012

Ispezione n. RM 652862/2 del 2012

Inizio ispezione 17/08/2012 10:33:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente FAVALE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11405

Registro particolare n. 7981

Presentazione n. 105 del 21/03/2002

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 05/03/2002
Notaio CANNATA BERNARDO
Sede CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

Numero di repertorio 17421
Codice fiscale CNN BNR 60L14 F158 E

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M213 - ARDEA (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 47 Particella 2712 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 30 are
Indirizzo LOCALITA' LA FOSSA - VIA PAVIA N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI ARDEA
Sede ARDEA (RM)

Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Data 17/08/2012 Ora 10:33:52

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. RM 652851 del 2012

Ispezione n. RM 652862/2 del 2012

Inizio ispezione 17/08/2012 10:33:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente FAVALE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11405

Registro particolare n. 7981

Presentazione n. 105 del 21/03/2002

Codice fiscale 80108730583

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 05655441003

Relativamente all'unità negoziale 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

PREMESSO - CHE LA SOCIETA', COME DA ACCERTAMENTO ESEGUITO DAL NOTAIO B. CANNATA, E ESCLUSIVA PROPRIETARIA, IN VIRTU' DI ATTO DELLO STESSO NOTAIO RICEVUTO IN DATA 31 GENNAIO 2002, REP. N. 17316/7122, REG.TO A ROMA IL 19 FEBBRAIO 2002, TRASCRITTO IL 19 FEBBRAIO 2002 AL N. 4610 PARTICOLARE, DI UN TERRENO EDIFICABILE, SITO IN ARDEA (RM), (GIA' POMEZIA), LOCALITA' LA FOSSA, CON ACCESSO DA VIA PAVIA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI 3.000 (TREMILA), E SUPERFICIEREALE DI METRI QUADRATI 3.036 (TREMILATRENTASEI), CONFINANTE CON DISTACCO DA DETTA VIA, PROPRIETA' CAPPUCCI FRANCO, PROPRIETA' MARCHIONI SALVATORE, O LORO AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI; IL TERRENO E RIPORTATO NEL N.C.T. DEL COMUNE DI POMEZIA, IN DITTA ALLA PARTE VENDITRICE, ALLA PARTITA 50587, FOGLIO 47, PARTICELLA 2712 DI ARE 30.00, R. D.E. 2,87 E R.A.E. 0,93;

- CHE LA STESSA HA PRESENTATO AL COMUNE DI ARDEA, IN DATA 30 OTTOBRE 2001 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI, UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUMERO 6 (SEI) VILLINI; - CHE IL PROGETTO DI CUI TRATTASI E STATO DETERMINATO D'UFFICIO, IN DATA 4 MARZO 2002 ED HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE SUBORDINANDO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ALLA PRESENTAZIONE DA PARTE DELLA RICHIEDENTE DI UN ATTO MEDIANTE IL QUALE VINCOLI - 1. L'AREA OCCORRENTE DI METRI QUADRATI TREMILATRENTASEI REALI, TREMILA CATASTALI, DISTINTA NEL N.C.T. AL FOGLIO 47, PARTICELLA 2712, AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE; 2. A MANTENERE PERMANENTEMENTE E IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DI TUTTI I LOCALI, COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CONFORME AL PROGETTO, ALLEGATA AL TITOLO, QUALE PARTE INTEGRANTE; 3. LA SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIA COME RIPORTATO NELLA CITATA PLANIMETRIA; 4. A METTERE A DIMORA UN ALBERO OGNI 250 METRI QUADRATI. A SEGUITO DI ACCERTAMENTI ESEGUITI DAL NOTAIO B. CANNATA L'AREA OGGETTO DELLE PRESENTI OBBLIGAZIONI NON RISULTA ESSERE GIA' VINCOLATA A SERVIZIO DI ALTRE COSTRUZIONI. TUTTO CIO PREMESSO DA FORMARE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, DESIDERANDO LA SOCIETA' UNIFORMARSI A QUANTO VIENE RICHIESTO DAL COMUNE DI ARDEA, CON L'ATTO LA STESSA SOCIETA' EDIL POMEZIA S.R.L., PER SE ED AVENTI CAUSA, VINCOLA

1. L'AREA OCCORRENTE DI METRI QUADRATI TREMILATRENTASEI REALI, TREMILA CATASTALI, DISTINTA NEL N.C.T. AL FOGLIO 47, PARTICELLA 2712, AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE;

2. A MANTENERE PERMANENTEMENTE E IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DI TUTTI I LOCALI, COME RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO;

3. LA SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIA COME RIPORTATO

Ufficio Provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Ispezione ipotecaria

Data 17/08/2012 Ora 10:33:52

Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. RM 652851 del 2012

Ispezione n. RM 652862/2 del 2012

Inizio ispezione 17/08/2012 10:33:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente FAVALE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11405

Registro particolare n. 7981

Presentazione n. 105 del 21/03/2002

NELLA CITATA PLANIMETRIA; 4. A METTERE A DIMORA UN ALBERO OGNI 250 METRI QUADRATI. L'OBLIGAZIONE ANZIDETTA, DA REGISTRARE PRESSO L'UFFICIO DELLE ENTRATE E DA TRASCRIVERSI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2, NON POTRA ESSERE MODIFICATA O CANCELLATA SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI ARDEA. NON OTTEMPERANDO LA SOCIETA ALL'IMPEGNO CHE CON L'ATTO HA ASSUNTO VERSO IL COMUNE DI ARDEA E CHE GRAVERA COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA, SARA FACOLTA DELLO STESSO COMUNE DI ARDEA PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DELL'ATTO, RIVALENDOSI DELLE SPESE INCONTRATE, CONTRO LA SOCIETA ED AVENTICAUSA. SI INVOCANO LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ART. 20 DELLA LEGGE N. 10 DEL 28 GENNAIO 1977, E DALL'ART. 32 DEL D.P.R. N. 601 DEL 29 SETTEMBRE 1973, COME VIGENTI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Raccomandata

ASTE
GIUDIZIARIE®
14537202757-5



Posteitaliane

(P16/6P16) Val. 2,5 MIO (maximo p. 10,000) Ed. 2012

Accettazione **RACCOMANDATA**

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

RICEVUTA

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO			
	C.A.P.	COMUNE	N° CIV. PROV.
MITTENTE	MITTENTE Arch. STEFANO FAVALE		
	VIA / PIAZZA Via dello Scallino Austriaco, 6 - 00049 VELLETRI (RM)		
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI			
Contrassegnare la casella interessata		☐ Via aerea ☐ A.R.	
		Assegno €	(in cifre)

Stampa: 28/07/2012 11:56
Data: 28/07/2012 11:56
Serv. Agg. AR
Bollo (accettazione manuale)
TASSE

Vittorio Favale

Da: "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
A: <s.favale.arch@pec.archrm.it>
Data invio: venerdì 28 dicembre 2012 10.35
Allega: daticert.xml; postacert.eml
Oggetto: CONSEGNA: CTU Esecuzione Immobiliare n. 479.2011 Unicredit - Romano Livio +1
Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/12/2012 alle ore 10:35:25 (+0100) il messaggio "CTU Esecuzione Immobiliare n. 479.2011 Unicredit - Romano Livio +1" proveniente da "s.favale.arch@pec.archrm.it" ed indirizzato a "stefanopaterno@ordineavvocatiroma.org" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come attestato della consegna nella casella indicata

Identificativo messaggio: opec271.20121228103522.23110.08.1.18@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "CTU Esecuzione Immobiliare n. 479.2011 Unicredit - Romano Livio +1" sent by "s.favale.arch@pec.archrm.it", on 2012-12-28 at 10:35:25 (+0100) and addressed to "stefanopaterno@ordineavvocatiroma.org", was **delivered** by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as certificate of delivery to the specified mailbox

Message ID: opec271.20121228103522.23110.08.1.18@pec.aruba.it