
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Haboba Ruiz Jose David, nell'Esecuzione Immobiliare 319/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	12
Premessa	12
Descrizione	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B3, piano S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B6, piano PS1.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C16, piano PT.....	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C17, piano PT.....	14
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C18, piano PT.....	15
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C19, piano PT.....	15
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C20, piano PT.....	16
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano PT	16
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C22, piano P1.....	17
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano P1	17
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C24, piano P1	18
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C25, piano P1	19
Bene N° 13 - Terrazza ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 119, scala C, piano PT.....	19
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia Maggiore n. 119, scala A	20
Bene N° 15 - Posto moto o bici ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 180, scala C, interno B13, piano 1	20
Lotto 1.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	23

Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 2.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali.....	30
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 3.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità.....	37
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali.....	38
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione.....	39

Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	43
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Lotto 4.....	44
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	45
Confini.....	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali	46
Stato conservativo	47
Parti Comuni	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	51
Vincoli od oneri condominiali	52
Lotto 5.....	52
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	53
Confini.....	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali	54
Stato conservativo	55
Parti Comuni	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	59
Regolarità edilizia	59

Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 6.....	61
Completezza documentazione ex art. 567	61
Titolarità.....	61
Confini.....	61
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali	62
Dati Catastali.....	62
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione.....	64
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli.....	66
Normativa urbanistica.....	67
Regolarità edilizia.....	67
Vincoli od oneri condominiali	68
Lotto 7.....	69
Completezza documentazione ex art. 567	69
Titolarità.....	69
Confini.....	69
Consistenza.....	69
Cronistoria Dati Catastali	70
Dati Catastali.....	70
Stato conservativo.....	71
Parti Comuni	71
Servitù, censo, livello, usi civici.....	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Stato di occupazione.....	72
Provenienze Ventennali	72
Formalità pregiudizievoli.....	74
Normativa urbanistica.....	75
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali	76
Lotto 8.....	77
Completezza documentazione ex art. 567	77
Titolarità.....	77

Confini.....	77
Consistenza.....	77
Cronistoria Dati Catastali	78
Dati Catastali.....	78
Stato conservativo.....	79
Parti Comuni	79
Servitù, censo, livello, usi civici.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Stato di occupazione.....	80
Provenienze Ventennali	80
Formalità pregiudizievoli.....	82
Normativa urbanistica.....	83
Regolarità edilizia.....	84
Vincoli od oneri condominiali	84
Lotto 9.....	85
Completezza documentazione ex art. 567	85
Titolarità.....	85
Confini.....	85
Consistenza.....	86
Cronistoria Dati Catastali	86
Dati Catastali.....	87
Stato conservativo.....	87
Parti Comuni	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione.....	88
Provenienze Ventennali	88
Formalità pregiudizievoli.....	90
Normativa urbanistica.....	91
Regolarità edilizia.....	92
Vincoli od oneri condominiali	92
Lotto 10.....	93
Completezza documentazione ex art. 567	93
Titolarità.....	93
Confini.....	93
Consistenza.....	94
Cronistoria Dati Catastali	94
Dati Catastali.....	95

Stato conservativo	95
Parti Comuni	95
Servitù, censo, livello, usi civici.....	95
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	95
Stato di occupazione.....	96
Provenienze Ventennali	96
Formalità pregiudizievoli	98
Normativa urbanistica	99
Regolarità edilizia	100
Vincoli od oneri condominiali.....	100
Lotto 11	101
Completezza documentazione ex art. 567.....	101
Titolarità	101
Confini	101
Consistenza	102
Cronistoria Dati Catastali.....	102
Dati Catastali	103
Stato conservativo	103
Parti Comuni.....	103
Servitù, censo, livello, usi civici.....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	103
Stato di occupazione	104
Provenienze Ventennali	104
Formalità pregiudizievoli	106
Normativa urbanistica	107
Regolarità edilizia	107
Vincoli od oneri condominiali.....	108
Lotto 12	109
Completezza documentazione ex art. 567.....	109
Titolarità	109
Confini	109
Consistenza	109
Cronistoria Dati Catastali.....	110
Dati Catastali	110
Stato conservativo	111
Parti Comuni.....	111
Servitù, censo, livello, usi civici.....	111
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	111

Stato di occupazione	112
Provenienze Ventennali	112
Formalità pregiudizievoli	114
Normativa urbanistica	115
Regolarità edilizia	115
Vincoli od oneri condominiali.....	116
Lotto 13	117
Completezza documentazione ex art. 567.....	117
Titolarità	117
Confini	117
Consistenza	117
Cronistoria Dati Catastali.....	118
Dati Catastali	118
Stato conservativo	119
Parti Comuni.....	119
Servitù, censo, livello, usi civici.....	119
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	119
Stato di occupazione	119
Provenienze Ventennali	119
Formalità pregiudizievoli	121
Normativa urbanistica	123
Regolarità edilizia	123
Vincoli od oneri condominiali.....	123
Lotto 14	124
Completezza documentazione ex art. 567.....	124
Titolarità	124
Confini	125
Consistenza	125
Cronistoria Dati Catastali.....	125
Dati Catastali	125
Stato conservativo	126
Parti Comuni.....	126
Servitù, censo, livello, usi civici.....	126
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	126
Stato di occupazione	126
Provenienze Ventennali	127
Formalità pregiudizievoli	128
Normativa urbanistica	130

Regolarità edilizia	130
Vincoli od oneri condominiali.....	131
Lotto 15	131
Completezza documentazione ex art. 567.....	131
Titolarità	131
Confini	131
Consistenza	131
Cronistoria Dati Catastali.....	132
Dati Catastali	132
Stato conservativo	133
Parti Comuni.....	133
Servitù, censo, livello, usi civici.....	133
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	133
Stato di occupazione	134
Provenienze Ventennali	134
Formalità pregiudizievoli	136
Normativa urbanistica	137
Regolarità edilizia	137
Vincoli od oneri condominiali.....	138
Stima / Formazione lotti	139
Lotto 1	140
Lotto 2	142
Lotto 3	143
Lotto 4	145
Lotto 5	147
Lotto 6	149
Lotto 7	151
Lotto 8	152
Lotto 9	154
Lotto 10	156
Lotto 11	158
Lotto 12	160
Lotto 13	161
Lotto 14	162
Lotto 15	163
Riserve e particolarità da segnalare	165
Riepilogo bando d'asta	170
Lotto 1	170

Lotto 2	170
Lotto 3	171
Lotto 4	171
Lotto 5	172
Lotto 6	172
Lotto 7	173
Lotto 8	173
Lotto 9	174
Lotto 10	174
Lotto 11	175
Lotto 12	175
Lotto 13	176
Lotto 14	176
Lotto 15	176
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 319/2020 del R.G.E.	178
Lotto 1	178
Lotto 2	178
Lotto 3	179
Lotto 4	179
Lotto 5	180
Lotto 6	181
Lotto 7	181
Lotto 8	182
Lotto 9	183
Lotto 10	183
Lotto 11	184
Lotto 12	184
Lotto 13	185
Lotto 14	186
Lotto 15	186
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	188
Bene N° 1 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B3, piano S1.....	188
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B6, piano PS1.....	188
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C16, piano PT.....	189

Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C17, piano PT.....	190
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C18, piano PT.....	191
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C19, piano PT.....	191
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C20, piano PT.....	192
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano PT.....	193
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C22, piano P1.....	194
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano P1.....	195
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C24, piano P1.....	195
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C25, piano P1.....	196
Bene N° 13 - Terrazza ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 119, scala C, piano PT.....	197
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia Maggiore n. 119, scala A.....	198
Bene N° 15 - Posto moto o bici ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 180, scala C, interno B13, piano 1.....	198

INCARICO

All'udienza del 25/11/2020, il sottoscritto Arch. Haboba Ruiz Jose David, con studio in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 26 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email davidhaboba@hotmail.com, PEC 18584@pec.fiaip.it, Tel. 06 9330202, Fax 06 90280836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B3, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B6, piano PS1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C16, piano PT
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C17, piano PT
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C18, piano PT
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C19, piano PT
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C20, piano PT
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano PT
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C22, piano P1
- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano P1
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C24, piano P1
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C25, piano P1
- **Bene N° 13** - Terrazza ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 119, scala C, piano PT
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia Maggiore n. 119, scala A

- **Bene N° 15** - Posto moto o bici ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 180, scala C, interno B13, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA C, INTERNO B3, PIANO S1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 1 corrisponde ad un Locale box - auto adibito a Posto Auto avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile. La superficie catastale è di mq 29 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 34 Categoria Catastale C/6.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano S1 (primo seminterrato), interno B3, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile sul lato sinistro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA C, INTERNO B6, PIANO PS1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale destinato ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 2 corrisponde ad un Posto Auto avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile. Include all'interno dello spazio del posto auto, un ripostiglio indipendente. La superficie catastale è di mq 30 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 37 Categoria Catastale C/6.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano S1 (primo seminterrato), interno B6, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile, in fondo, sul lato destro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA
MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C16, PIANO PT**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 3 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino blindato di accesso all'immobile in oggetto.

La superficie catastale è di mq 40 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 72 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano terra (catastale), interno C16, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale si accede tramite il primo portoncino blindato sul lato sinistro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA
MAGGIORE N. 119 E VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA B, INTERNO
C17, PIANO PT**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 4 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante scala interna di collegamento e/o ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante i quali si arriva davanti al portoncino in ferro del magazzino in oggetto.

La superficie catastale è di mq 11 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 73 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano terra (catastale), interno C17, Blocco "B", entrando al corridoio il primo portoncino sul lato sinistro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA
MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C18, PIANO PT**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 5 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto.

La superficie catastale è di mq 11 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 74 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C18, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio ed all'immobile in oggetto si accede dal secondo portoncino in ferro a sinistra.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA
MAGGIORE N. 119 E VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA B, INTERNO
C19, PIANO PT**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 6 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto.

La superficie catastale è di mq 13 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 75 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune

appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C19, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio e subito dopo a destra, all'immobile in oggetto si accede dal terzo portoncino in ferro del corridoio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA
MAGGIORE N. 119 E VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA B, INTERNO
C20, PIANO PT**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 7 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto.

La superficie catastale è di mq 12 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 76 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C20, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio e subito dopo a destra, all'immobile in oggetto si accede dal quarto portoncino in ferro del corridoio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA
MAGGIORE N. 119, SCALA B, PIANO PT**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 8 corrisponde ad un Magazzino adibito a Posti Auto o Deposito, diverse cantine perimetrali ed indipendenti e servizi, avente accesso mediante una rampa al fondo dello spazio di manovra al quale si accede, a sua volta, tramite rampa carrabile dalla strada. La superficie catastale è di mq 230 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 503 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano primo catastale, ingressando attraverso una rampa dal area manovra del piano terra, Blocco "B",

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C22, PIANO P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 9 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto.

La superficie catastale è di mq 21 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 79 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C22, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a sinistra.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, PIANO P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due

magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 10 corrisponde ad un Locale magazzino avente accesso mediante portoncino blindato dal corridoio della zona non residenziale del fabbricato, posto al piano primo. La superficie catastale è di mq 220 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 504 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, si gira per il corridoio a sinistra, all'immobile in oggetto si accede dal portoncino blindato che si trova in fondo al corridoio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C24, PIANO P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 11 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto.

La superficie catastale è di mq 26 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 82 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C24, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, si gira a sinistra del corridoio, si gira ancora a destra del corridoio, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a destra, prima di uscire all'androne della zona residenziale della palazzina.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA
MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C25, PIANO P1**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 12 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto.

La superficie catastale è di mq 46 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 83 Categoria Catastale C/2.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C25, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a sinistra uscendo dalle scale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 13 - TERRAZZA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA VECCHIA DELLA
FONTANA N. 119, SCALA C, PIANO PT**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 13 corrisponde ad un terrazzo che non è altro che l'estensione dell'androne della palazzina. La superficie catastale è di mq 50 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 502: Categoria Area Urbana.

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra e non ha un valore commerciale, ma risulta parte delle aree comuni della palazzina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA VECCHIA
MAGGIORE N. 119, SCALA A**

Terreno di 230 mq circa adibito a giardino del fabbricato principale con accesso eventualmente dal terrazzo superiore del Blocco "A" del complesso edilizio. Non risulta essere edificabile e si accede tramite gli spazi comuni della palazzina.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 15 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA
FONTANA MAGGIORE N. 180, SCALA C, INTERNO B13, PIANO 1**

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini.

L'immobile oggetto del LOTTO 15 corrisponde ad un Posto Auto coperto che per motivi di occupazione della superficie da pilastri vari è diventato un "Posto moto", avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile da Via Fontana Maggiore. La superficie catastale è di mq 15 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 47 Categoria Catastale C/6.-

La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma.

All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano primo, interno B13, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile, oltrepassando le cantine a lato destro, il primo posto angolare su lato destro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono a lato sinistro del locale altro locale box auto censito con il sub 33, a lato destro in parte con il posto auto censito con il sub 35 e area di manovra antistante censita con il sub 501.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,40 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 34 Categoria C6 CL2, Cons. 29 Rendita € 80,88 Piano PS1
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 34

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 94,36 Piano PS1
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 34 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 94,36 Piano PS1
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 34 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 94,36 Piano PS1
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 34 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 30 mq Rendita € 94,36 Piano PS1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La planimetria catastale presenta diversa distribuzione interna e quindi è da aggiornare da parte dell'acquirente in virtù del non cambiamento dei dati catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	34		C6	3	29	30 mq	94,36 €	PS1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di una modesta difformità consistente nella diversa distribuzione interna e quindi è da aggiornare da parte dell'acquirente in virtù del non cambiamento dei dati catastali. Sarà inoltre da aggiornare la toponomastica in quanto è da inserire il numero civico.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo, con alcuni interventi di facciata eventualmente da realizzare. L'immobile in oggetto ha uno stato conservativo buono ed adatto al suo uso specifico di locale magazzino o box auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite l'area di manovra interna alla quale si accede mediante una rampa carrabile oppure mediante le scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina. Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,40 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta un portone basculante di circa 2,00 per 2,20 in ferro. Il soffitto delle aree manovra e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla società debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo	02/07/2003	86783	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo	03/07/2006	92874	21110
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura
- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 14/06/2005
Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro [REDACTED] su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la [REDACTED] era proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato

esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di piccole difformità riguardante la distribuzione degli spazi interni. L'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico di sua fiducia per procedere alla pratica edilizia e catastale della modifica degli spazi interni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 40,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.100,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B6, piano PS1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono a lato sinistro del posto auto altro posto auto censito con il sub 36, a lato destro il deposito censito con il sub 38 e area di manovra antistante censita con il sub 501.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	30,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	3,40 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 37 Categoria C6

		CL2, Cons. 30 Rendita € 88,67 Piano PS1
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 37 Categoria C6 CL3, Cons. 30 Rendita € 97,61 Piano PS1
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 37 Categoria C6, Cons. 30 Rendita € 97,61 Piano PS1
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 37 Categoria C6 CL3, Cons. 30 Rendita € 97,61 Piano PS1
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 37 Categoria C6 CL3, Cons. 30 Superficie catastale 31 mq Rendita € 97,61 Piano PS1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	37		C6	3	30	31 mq	97,61 €	PS1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà da aggiornare la toponomastica in quanto è da inserire il numero civico.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. L'immobile in oggetto ha uno stato conservativo buono ed adatto al suo uso specifico di posto auto e/o magazzino.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite l'area di manovra interna alla quale si accede mediante una rampa carrabile oppure mediante le scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina. Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardante i locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura per esterni di colore.

La altezza interna utile del posto auto in oggetto è di 3,40 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e ripostiglio sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Il soffitto delle aree manovra e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Rodolfo Jannitti Piomallo	02/07/2003	86783	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2003	32948	21802
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 14/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Piomallo	03/07/2006	92874	21110
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura
- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 14/06/2005
Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro [REDACTED] terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] era proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato

esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte integrante è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

L'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico di sua fiducia per procedere alla pratica edilizia e catastale della modifica degli spazi interni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 40,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 475,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C16, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono a lato destro, sinistro così come antistante, l'area in comune (già sub 84). Per una piccola parte sul lato posteriore confina con il locale censito al Sub 74.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 34 Categoria C2 Cl.8, Cons. 40 Rendita € 179,73 Piano terra

Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 72 Categoria C2, Cons. 40 Rendita € 179,73 Piano terra
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 72 Categoria C2 Cl.8, Cons. 40 Rendita € 179,73 Piano terra
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 72 Categoria C2 Cl.8, Cons. 40 Rendita € 179,73 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 72 Categoria C2 Cl.8, Cons. 40 Rendita € 179,73 Piano terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	640	72		C2	8	40		179,73 €	terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento catastale riguardante il numero civico dell'indirizzo.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite l'area comune del fabbricato che si accede mediante una rampa pedonale dalla strada oppure dalle scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina.

Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 2,80 mt; la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta una porta di accesso battente e blindata, alla quale si arriva mediante rampa pedonale dalla strada. Inoltre ha delle finestre alte di aerazione ed illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo	02/07/2003	86783	

		Jannitti Pironallo				
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma2	15/07/2002	32948	21802	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92674	21110	
		Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Roma2	13/07/2006	46866	27824
		Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa

Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura
- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 14/06/2005
Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale

le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.830,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C17, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono i sub 501 destinato ad aree comuni del fabbricato, il sub 74 sul lato destro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 73 Categoria C2

		CL8, Cons. 10 Rendita € 44,93 Piano terra
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 73 Categoria C2 CL8, Cons. 10 Rendita € 44,93 Piano terra
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 73 Categoria C2 CL8, Cons. 10 Rendita € 44,93 Piano terra
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 73 Categoria C2 CL8, Cons. 10 Rendita € 44,93 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 73 Categoria C2 CL8, Cons. 10 Rendita € 44,73 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	640	73		C2	8	10		44,73 €	terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento dell'indirizzo al catastato riguardo al numero civico.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso attraverso il corridoio / area comune del fabbricato, che si accede dall'androne della zona residenziale del fabbricato oppure dalle scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina o dall'ascensore.

Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni. L'immobile in oggetto presenta un pilastro in cemento armato all'interno del locale.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta una porta di accesso battente in ferro con serratura e maniglia.

Il soffitto delle aree manovra e dei corridoi di accesso alle cantine e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	20643	2500
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carrarra	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°

03/07/2006				N°		
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2003	86783		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma2	15/07/2003	32948	21802	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma2	13/07/2006	46866	27824	
		Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.

- **Atto d'obbligo (rettifica)**

Pubblico ufficio: Roma2
Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2
Data: 14/06/2005
Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] era proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso comparsa di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a

vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 215,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C18, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono il sub 73 sul lato sinistro, sub 75 sul lato destro e con il corridoio antistante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 74 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 49,42 Piano terra
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 74 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 49,42 Piano terra
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 74 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 49,42 Piano terra
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 74 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 49,42 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 74 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 49,52 Piano terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	74		C2	8	11	11 mq	49,52 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento del numero civico presso il catasto.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite un portoncino in ferro al quale si accede dal corridoio. Al corridoio si accede dalle scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina oppure dall'area comune adibita a zona residenziale della palazzina.

Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni. L'immobile in oggetto presenta due gradini in discesa all'interno del locale.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta una porta di accesso battente in ferro con serratura e maniglia.

Il soffitto delle aree manovra e dei corridoi di accesso alle cantine e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Impianto Meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carrarra	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46966	27824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura
- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 14/06/2005
Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la

società [REDACTED] era proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083,

la stessa società [REDACTED] richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 210,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne

fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C19, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono sul lato sinistro il sub 74, sul lato destro il sub 76, il confine antistante risulta il corridoio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 75 Categoria C2 Cl.8, Cons. 13 Rendita € 58,41 Piano terra
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 75 Categoria C2 Cl.8, Cons. 13 Rendita € 58,41 Piano terra
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 75 Categoria C2 Cl.8, Cons. 13 Rendita € 58,41 Piano terra
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 75 Categoria C2 Cl.8, Cons. 13 Rendita € 58,41 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 75 Categoria C2 Cl.8, Cons. 13 Rendita € 58,41 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	75		C2	8	13		58,41 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento del numero civico presso il catasto.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite un portoncino in ferro al quale si accede dal corridoio. Al corridoio si accede dalle scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina oppure dall'area comune adibita a zona residenziale della palazzina.

Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni. L'immobile in oggetto presenta, all'interno del proprio locale, due gradini in discesa.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta una porta di accesso battente in ferro con serratura e maniglia.

Il soffitto delle aree manovra e dei corridoi di accesso alle cantine e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carrarra	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura
- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 14/06/2005
Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la

società [REDACTED] proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso comparente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083,

la stessa società [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 225,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne

fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C20, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina sul lato sinistro con il sub 75 e confina con il corridoio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 76 Categoria C2 Cl.8, Cons. 12 Rendita € 53,92 Piano terra
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 76 Categoria C2 Cl.8, Cons. 12 Rendita € 53,92 Piano terra
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 76 Categoria C2 Cl.8, Cons. 12 Rendita € 53,92 Piano terra
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 76 Categoria C2 Cl.8, Cons. 12 Rendita € 53,92 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 76 Categoria C2 Cl.8, Cons. 12 Rendita € 53,92 Piano terra

I titolari catastale corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	76		C2	8	12		53,92 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento presso il catasto del numero civico.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite un portoncino in ferro al quale si accede dal corridoio. Al corridoio si accede dalle scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina oppure dall'area comune adibita a zona residenziale della palazzina.

Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta una porta di accesso battente in ferro con serratura e maniglia.

Il soffitto delle aree manovra e dei corridoi di accesso alle cantine e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile in oggetto, a seguito dell'informazione avuta da parte dell'amministrazione condominiale, risulta occupato in forza di locazione . Non avendo avuto accesso ad un eventuale contratto di locazione si ritiene possibile che sia un contratto di locazione non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 220,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono la rampa carrabile d'accesso, il corridoio di accesso attraverso un portoncino in ferro, il sub 70 ed il sub 71 sul lato destro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	225,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	terra (catastale)
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 640, Sub. 503 Categoria C2 CL5, Cons. 230 Rendita € 641,44 Piano terra
Dal 23/05/2005 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 640, Sub. 503 Categoria C2 CL5, Cons. 230 Rendita € 641,44 Piano terra
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 640, Sub. 503 Categoria C2 CL5, Cons. 230 Rendita € 641,44 Piano terra
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 640, Sub. 503 Categoria C2 CL5, Cons. 230 Rendita € 641,44 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 9, Part. 640, Sub. 503 Categoria C2 CL5, Cons. 230 Rendita € 641,44 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	503		C2	5	230		641,44 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza catastale ad eccezione delle difformità riscontrate riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni e l'esistenza di un bagno. Inoltre lo stesso subalterno include l'area di manovra del piano primo del Blocco "C". Dette difformità dovranno essere risolte a cura e spese dell'aggiudicatario tramite l'autorizzazione del comune e l'aggiornamento catastale. Non incidono sulla determinazione del prezzo.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento catastale riguardo il numero civico dell'indirizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite l'area di manovra interna alla quale si accede mediante una rampa carrabile oppure mediante le scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina. Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto allo stesso si arriva mediante una rampa che inizia dal piano primo del blocco B. Il magazzino è attualmente diviso in piccole cantine tramezzate e chiuse mediante portone in ferro con serratura e maniglia ciascuno.

Il soffitto è in cemento lucido con impianto elettrico esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990			20643	2500

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30746	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Iannitti Pironallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Iannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma2	13/07/2006	46866	27824
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio

42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.

- **Atto d'obbligo (rettifica)**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 02/03/2001

Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093

Formalità a carico della procedura

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 14/06/2005

Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] era proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma2 il 28/09/2006

Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in

oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.975,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C22, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto è confinante con il sub 82, con il corridoio / area comune e con la scala di collegamento interna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 79 Categoria C2 Cl.8, Cons. 21 Rendita € 94,36 Piano primo
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 79 Categoria C2 Cl.8, Cons. 21 Rendita € 94,36 Piano primo
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 79 Categoria C2 Cl.8, Cons. 21 Rendita € 94,36 Piano primo
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 79 Categoria C2 Cl.8, Cons. 21 Rendita € 94,36 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 79 Categoria C2 Cl.8, Cons. 21 Rendita € 94,36 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	79		C2	8	21		94,36 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento catastale riguardante il numero civico dell'indirizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha l'accesso mediante un portoncino in ferro al quale si accede dal corridoio / area comune, al quale a sua volta si può accedere dalla zona residenziale del piano primo del Blocco "B" della palazzina oppure mediante scala di collegamento interna e/o ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta una porta di accesso battente in ferro con serratura e maniglia.

Il soffitto delle aree manovra e dei corridoi di accesso alle cantine e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990			20643	2500

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/03/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato carralfa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2006	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2006	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di

Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.

- **Atto d'obbligo (rettifica)**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 02/03/2001

Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093

Formalità a carico della procedura

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 14/06/2005

Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società ██████████ ra proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società ██████████ ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso comparente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238

Formalità a carico della procedura

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma2 il 28/09/2006

Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il

progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società ██████████ ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 55,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 570,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono il sub 501 destinato a area comune del fabbricato ed il sub 80.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	215,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 504 Categoria C2 Cl.5, Cons. 220 Rendita € 613,55 Piano primo
Dal 23/05/2005 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 504 Categoria C2 Cl.5, Cons. 220 Rendita € 613,55
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 504 Categoria C2 Cl.5, Cons. 220 Rendita € 613,55 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 504 Categoria C2 Cl.5, Cons. 220 Superficie catastale 228 mq Rendita € 613,55 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/05/2005 protocollo n. RM0338493 in atti dal 09/05/2005
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 42437.1/2005)

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	504		C2	5	220	228 mq	613,55 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste corrispondenza catastale ad eccezione delle difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interna che sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'autorizzazione comunale e l'aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite il corridoio al quale si accede mediante le scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina oppure dall'area comune adibita a zona residenziale. Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta un portone basculante di circa 2,00 per 2,20 in ferro. Il soffitto delle aree manovra e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990			20643	2500

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Iannitti Pironallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iannitti Pironallo	03/07/2006	92874	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di

Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.

- **Atto d'obbligo (rettifica)**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 02/03/2001

Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093

Formalità a carico della procedura

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 14/06/2005

Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] era proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] Srl ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

- **Restrizioni di beni**

Iscritto a Roma2 il 28/09/2006

Reg. gen. 63300 - Reg. part. 8950

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 540,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.275,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C24, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono il corridoio, i sub 83 a lato posteriore e sub 79 a lato destro, e la zona di aree comuni destinata a residenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 82 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 Rendita € 116,82 Piano primo
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 82 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 Rendita € 116,82 Piano primo
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 82 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 Rendita € 116,82 Piano primo
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 82 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 Rendita € 116,82 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 82 Categoria C2 Cl.8, Cons. 26 Superficie catastale 27 mq Rendita € 116,82 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	82		C2	8	26	27 mq	116,82 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento catastale riguardante il numero civico.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha l'accesso mediante un portoncino in ferro al quale si accede dal corridoio / area comune, al quale a sua volta si può accedere dalla zona residenziale del piano primo del Blocco "B" della palazzina oppure mediante scala di collegamento interna e/o ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in

asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta una porta di accesso battente in ferro con serratura e maniglia.

Il soffitto delle aree manovra e dei corridoi di accesso alle cantine e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990			20643	2500
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma2	30/07/1990			30736	21776
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2

Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 14/06/2005

Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238

Formalità a carico della procedura

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma2 il 28/09/2006

Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 80,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 750,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C25, piano P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono il sub 82 a lato sinistro ed il corridoio di accesso antistante. In fondo confina con area comune della palazzina, sub 501.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	44,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 83 Categoria C2 Cl.8, Cons. 46 Rendita € 206,69 Piano primo
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 83 Categoria C2 Cl.8, Cons. 46 Rendita € 200,69 Piano primo
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 83 Categoria C2 Cl.8, Cons. 46 Rendita € 200,69 Piano primo
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 83 Categoria C2 Cl.8, Cons. 46 Rendita € 200,69 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 83 Categoria C2 Cl.8, Cons. 46 Rendita € 200,69 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	83		C2	8	46		200,69 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento presso il catasto del numero civico.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha l'accesso mediante un portoncino in ferro al quale si accede dal corridoio / area comune, al quale a sua volta si può accedere dalla zona residenziale del piano primo del Blocco "B" della palazzina oppure mediante scala di collegamento interna e/o ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardo ai locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura di colore per esterni.

L'altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,55 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e i ripostigli sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in

asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso presenta una porta di accesso battente in ferro con serratura e maniglia.

Il soffitto delle aree manovra e dei corridoi di accesso alle cantine e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2

Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 14/06/2005

Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] era proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238

Formalità a carico della procedura

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma2 il 28/09/2006

Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.220,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terrazza ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 119, scala C, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini della parte di area comune in zona residenziale considerata come "immobile" censito con il sub 502 sono la sua estensione e quindi il sub 501 e l'immobile censito con il sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2005 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 502 Categoria F1
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 502 Categoria F1
Dal 13/10/2011 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 502 Categoria F1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 9 particella 640 subalterno 78
- foglio 9 particella 640 subalterno 81
- foglio 9 particella 640 subalterno 84

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	502		F1		50 mq	50 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è buono.

PARTI COMUNI

Terrazzo facente parte dell'area comune residenziale del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terrazzo pavimentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	Implanto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006	**** Omissis	Atto di Compravendita			

al 03/09/2020	****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 10/03/1993

Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400

Formalità a carico della procedura

Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.

- **Atto d'obbligo (rettifica)**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 02/03/2001

Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093

Formalità a carico della procedura

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 14/06/2005

Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] è proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

- **Restrizioni di beni**

Iscritto a Roma2 il 28/09/2006

Reg. gen. 63300 - Reg. part. 8950

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società [REDACTED] ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 40,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 430,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia Maggiore n. 119, scala A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area di terreno in oggetto confina con il terrazzo superiore del blocco "A" da dove poter accedere, con la particella 655, con la particella 241 e 242 sempre del Foglio 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 506 Categoria F1, Cons. 231 mq Superficie catastale 231 mq mq
Dal 03/07/2006 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 506 Categoria F1 Superficie catastale 231 mq mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 9 particella 640 subalterno 78
- foglio 9 particella 640 subalterno 81
- foglio 9 particella 640 subalterno 84

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	640	506		F1		231 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si tratta di un terreno accatastato come "area urbana" e facente parte del sub 506 nel catasto fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

Si tratta di un terreno non coltivato, di circa 200 mq. Il terreno è pulito ed abbastanza scosceso.

PARTI COMUNI

Il terreno in oggetto ha la possibilità di accesso attraverso gli spazi comuni del blocco "A".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La servitù di ingresso al terreno tramite il terrazzo superiore del blocco "A" del fabbricato principale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°

03/07/2006				N°	
	Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2003	86783		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma2	15/07/2003	32948	21802	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma2	13/07/2006	46866	27824	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura
- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 14/06/2005
Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro Coried '96 Srl su terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] a richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato

esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Restrizioni di beni**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63300 - Reg. part. 8950
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il terreno in oggetto non è edificabile per cui potrebbe avere una destinazione di spazio ludico o alternativo, con ingresso diretto dal fabbricato principale, nello specifico dal terrazzo superiore del blocco "A".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dall'informazione ricevuta tramite l'amministratore del condomino non ci sono spese di condominio riguardanti al terreno in oggetto.

LOTTO 15

Il lotto é formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto moto o bici ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 180, scala C, interno B13, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini dell'immobile in oggetto sono a lato sinistro il sub 46, a lato destro il sub 48 ed il confine antistante é l'area di manovra del piano primo del blocco "C" del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,35 m	primo

Totale superficie convenzionale:	15,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	15,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 17/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 47 Categoria C6 CL2, Cons. 15 Rendita € 41,83 Piano primo
Dal 17/02/2006 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 47 Categoria C6 CL2, Cons. 15 Rendita € 41,83 Piano primo
Dal 03/07/2006 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 47 Categoria C6 CL2, Cons. 15 Rendita € 48,81 Piano primo
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 47 Categoria C6 CL2 Superficie catastale 15 mq Rendita € 48,81 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 02/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 640, Sub. 47 Categoria C6 CL2, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 48,81 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categor ia	Classe	Consist enza	Superfi cie catasta le	Rendit a	Piano	Graffat o
	9	640	47		C6	2	15	15 mq	48,81 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento catastale riguardante il numero civico.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto ha accesso tramite l'area di manovra interna alla quale si accede mediante una rampa carrabile oppure mediante le scale interne di collegamento tra i piani della stessa palazzina. Le parti comuni corrispondono all'area di manovra, alla rampa carrabile ed alle scale di collegamento interne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù attive e passive sono quelle riportate nel regolamento di Condominio del complesso immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina costruita agli inizi degli anni 2000, in cemento armato con tamponatura e tramezzatura in materiale laterizio riguardo agli alloggi, e blocchetti di cemento riguardante i locali adibiti a ripostiglio e box auto, solai in laterocemento e copertura in tegole. La palazzina ha la facciata interamente intonacata e con tinteggiatura per esterni di colore.

La altezza interna utile del locale in oggetto è di 3,40 mt, la tramezzatura interna dei locali box auto e ripostiglio sono in blocchetti di cemento con intonaco per interni.

La pavimentazione interna delle aree di manovra e delle aree private destinate a locali box auto - posto auto è in cemento lucidato, mentre l'inizio scoperto della rampa carrabile ha una pavimentazione in asfalto. La pavimentazione delle aree comuni della palazzina è in materiale gres porcellanato di piccolo

taglio e la pavimentazione delle scale interne di collegamento tra i piani è in marmo.

La palazzina è internamente collegata verticalmente con le scale ed ascensore.

Riguardo l'immobile in oggetto lo stesso non presenta nessuna tramezzatura interna e non ha nessun portone d'accesso essendo un posto moto aperto a due lati. I pilastri che ingombrano lo spazio lo rendono poco utilizzabile ed improprio per il posizionamento delle autovetture.

Il soffitto delle aree manovra e dei locali destinati a box auto - posto auto è in cemento lucidato con impianto elettrico con canaline esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1985 al 18/07/1990	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1990 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizio Sbardella	18/07/1990	20643	2500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	30/07/1990	30736	21776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/01/2003 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	08/01/2003	46707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	10/01/2003	821	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2003 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	02/07/2003	86783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/07/2003	32948	21802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006 al 03/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rodolfo Jannitti Pironallo	03/07/2006	92874	21110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	13/07/2006	46866	27824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **Atto d'Obbligo**
Pubblico ufficio: Roma2
Data: 10/03/1993
Reg. gen. 9935 - Reg. part. 6400
Formalità a carico della procedura
Note: Atto d'Obbligo a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma del 25/02/1993 repertorio 42303 e rettificato con atto trascritto il 02/03/2001 al n. 7563 generale e 5093 particolare a rogito del Notaio Daniela Urtesi, segretario del Comune di Rocca Priora a favore del Comune di Rocca Priora mediante il quale viene chiesto il rilascio della Concessione Edilizia relativa alla costruzione di un fabbricato sul terreno già censito al NCT Foglio 9 Particelle 54 e 533 ex 54/p, subordinata all'obbligo di vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area alla realizzazione del fabbricato.
- **Atto d'obbligo (rettifica)**
Pubblico ufficio: Roma2

Data: 02/03/2001
Reg. gen. 7563 - Reg. part. 5093
Formalità a carico della procedura

- **Atto d'Obbligo**

Pubblico ufficio: Roma2

Data: 14/06/2005

Reg. gen. 38222 - Reg. part. 21582

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto d'obbligo a rogito del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia (Rm) del 08/06/2005 repertorio 90.658 raccolta 20.303 a favore del Comune di Rocca Priora contro [REDACTED] terreno già censito al NCT Foglio 9 Particella 623-625-629 precisando che la società [REDACTED] è proprietaria del terreno individuato al NCT Foglio 9 Particelle 623,625, 629 giusto tipo di frazionamento n. 486 di protocollo approvato in data 23 gennaio 2001, che in data 26 febbraio 2001 rep 1302 con atto Dott.ssa Daniela Urtesi, segretario comunale del Comune di Rocca Priora, al fine di ottenere il rilascio della concessione Edilizia venne stipulato un Atto d'Obbligo con l'allora proprietà. In data 24 dicembre 2004 con protocollo 16.083 la società [REDACTED] ha richiesto un permesso di costruire in variante in corso d'opera relativo alla costruzione di un edificio residenziale per uso civile abitazione ed il Comune di Rocca Priora subordina il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte di esso componente di un atto d'obbligo, mediante il quale la proprietà di si obbliga: - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente l'area di mq 3.735 al servizio del fabbricato esistente. - a vincolare permanentemente ed irrevocabilmente a destinazione non residenziale le aree relative ad autorimesse, cantine, ripostiglio, terrazze, balconi e vani ascensore come risulta dai grafici approvati dalla Commissione Edilizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Roma2 il 25/07/2006

Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

- **Restrizioni di beni**

Iscritto a Roma2 il 28/09/2006

Reg. gen. 63300 - Reg. part. 8950

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 4/2001 pratica 36/91 per la realizzazione di un edificio residenziale ad uso civile abitazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora in data 20 marzo 2001.

In data 19 marzo 2003 il Genio Civile di Roma, con protocollo n. 19.487 e posizione n. 31.198/C ha rilasciato l'autorizzazione per l'inizio dei lavori.

In data 16 marzo 2004 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato la voltura della concessione edilizia n. 4/2001 del 20 marzo 2001 a favore della società che in data 24 marzo 2004 con protocollo n. 16.083, la stessa società ██████████ ha richiesto, presentando un progetto di variante in corso d'opera che ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 1 marzo 2005 con verbale n. 5.

Infine in data 11 marzo 2005 il Comune di Rocca Priora ha rilasciato proroga dei lavori con protocollo n. 2.682.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 305,00

Gli spazi comuni sono regolati a norma di legge e del Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali.

Il Regolamento di Condominio in vigore disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte, composto da un fabbricato che si articola su tre scale (A, B, C): Scala "A" costituita da numero due piani fuori terra e numero due piani interrati; Scala "B" costituita da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato; Scala "C" costituita

da numero due piani fuori terra e numero uno piano interrato.

La società costruttrice del complesso immobiliare, si riserva con l'art 3 del Regolamento di Condominio, l'uso, la proprietà ed i diritti, con facoltà di cederli anche a terzi, senza dover chiedere consensi e pagare compensi a chicchessia di: destinare le eventuali unità immobiliari che potranno essere utilizzate con destinazione diversa alla residenza ed i locali al piano interrato a qualsiasi uso e destinazione che si ritenga più opportuno; effettuare il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari di sua proprietà facente parte del complesso immobiliare; il diritto di collocare canne fumarie al servizio di unità immobiliari, dove meglio riterrà opportuno; il diritto di apporre insegne, luminose e non; il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene opportuno procedere alla FORMAZIONE di nn. 15 LOTTI perché si tratta di una procedura esecutiva con un pignoramento a favore della FEDAIA SPV S.R.L. con sede a Roma CF/ 14108641003 contro la BELPOGGIO S.R.L. con sede ad Arccia (Rm) CF/ 08562701006 emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Velletri il 30 luglio 2020 repertorio 2856 con anteriore precetto notificato in data 9 giugno 2020 che GRAVA SUI SEGUENTI IMMOBILI:

Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 34 ---- LOTTO 1
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 37 ---- LOTTO 2
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 72 ---- LOTTO 3
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 73 ---- LOTTO 4
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 74 ---- LOTTO 5
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 75 ---- LOTTO 6
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 76 ---- LOTTO 7
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 503 ---- LOTTO 8
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 79 ---- LOTTO 9
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 504 ---- LOTTO 10
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 82 ---- LOTTO 11
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 83 ---- LOTTO 12
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 502 ---- LOTTO 13
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 SUB 506 ---- LOTTO 14
Immobile censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 47 ---- LOTTO 15

Ogni LOTTO è composto di ogni singolo immobile con la possibilità di vendita in modo indipendente.

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

Valore staggito degli immobili inclusi in ogni lotto siti nel Comune di Rocca Priora (Rm) in Via Vecchia della Fontana n. 180 angolo Via Fontana Maggiore n. 119:

Lotto 1 € 33.000
Lotto 2 € 30.000

Lotto 3	€ 47.000
Lotto 4	€ 10.500
Lotto 5	€ 10.500
Lotto 6	€ 12.000
Lotto 7	€ 11.000
Lotto 8	€ 141.000
Lotto 9	€ 22.000
Lotto 10	€ 129.000
Lotto 11	€ 26.000
Lotto 12	€ 46.000
Lotto 13	€ 0
Lotto 14	€ 6.000
Lotto 15	€ 5.500

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B3, piano S1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 1 corrisponde ad un Locale box - auto adibito a Posto Auto avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile. La superficie catastale è di mq 29 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 34 Categoria Catastale C/6.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano S1 (primo seminterrato), interno B3, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile sul lato sinistro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 34, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 33.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 5,5 €/mq x MQ 30 = € 165/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 165 x 12 = € 1.980,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie

riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta $(R) = 1.980,00 - 30\% = € 1.386,00$. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito $(r) = 4,00\%$. Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 1.386 / 0,04 = € 34.650$. Arrotondando € 35.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 35.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.250 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

$Sc = 30 \text{ mq}; P = € 1.250,00$

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.250 €/mq.

$Sc \times P = 30 \text{ mq} \times 1.250 \text{ €/mq} = € 37.500$. Arrotondando € 37.500,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 37.500,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $35.000 + 37.500 = 72.500 / 2 = € 36.250,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 3.500,00

Valore Totale = $36.250 - 3.500 = € 32.750,00$. Arrotondando € 33.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 33.000,00 (Euro trentatremila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B3, piano	30,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 33.000,00

S1					
				Valore di stima:	€ 33.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B6, piano PS1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale destinato ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 2 corrisponde ad un Posto Auto avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile. Include all'interno dello spazio del posto auto, un ripostiglio indipendente. La superficie catastale è di mq 30 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 37 Categoria Catastale C/6.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano S1 (primo seminterrato), interno B6, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile, in fondo, sul lato destro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 37, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 5 €/mq x MQ 31 = € 155/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 155 x 12 = € 1.860,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo
 Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 1.860,00 - 30% = € 1.302,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 %. Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 1.302 / 0,04 = € 32.550$. Arrotondando € 33.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 33.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter

formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.100 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 31 mq; P= € 1.100. Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari, e secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, il prezzo minimo è 800 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.100 €/mq. Sono stati venduti immobili destinati a posto auto (senza ripostiglio), simili all'immobile in oggetto € 1.100 / mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina e tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare e considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato di è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.100 €/mq.

Sc x P = 31 mq x 1.100 €/mq = € 34.100. Arrotondando € 34.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 34.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: 33.000 + 34.000 = 67.000 / 2 = € 33.500,00

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 3.350,00

Valore Totale = 33.500 - 3.350 = € 30.150,00. Arrotondando € 30.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 30.000,00 (Euro trentamila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B6, piano PS1	31,00 mq	970,00 €/mq	€ 30.070,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C16, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto

complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 3 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino blindato di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 40 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 72 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano terra (catastale), interno C16, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale si accede tramite il primo portoncino blindato sul lato sinistro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 72, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 6 €/mq x MQ 41 = € 246/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 246 x 12 = € 2.952,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 2.952,00 - 30% = € 2.066,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 %. Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 2.066 / 0,04 = € 51.660,00$. Arrotondando € 52.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 52.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.300 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 41 mq; P= € 1.300. Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari, secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenti immobiliari ed a proprietari di immobili offerti in vendita, anche nello stesso palazzo dell'immobile in oggetto, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.500 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina e tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare e considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato di è ritenuto il "più probabile prezzo di

mercato" di 1.300 €/mq.

Sc x P = 41 mq x 1.300 €/mq = € 53.300,00. Arrotondando € 53.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 53.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: 52.000 + 53.000 = 105.000 / 2 = € 52.500,00

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 5.250,00

Valore Totale = 52.000 - 5.250 = € 46.750,00. Arrotondando € 47.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C16, piano PT	41,00 mq	1.147,00 €/mq	€ 47.027,00	100,00%	€ 47.000,00
				Valore di stima:	€ 47.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C17, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 4 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante scala interna di collegamento e/o ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante i quali si arriva davanti al portoncino in ferro del magazzino in oggetto. La superficie catastale è di mq 11 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 73 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano terra (catastale), interno C17, Blocco "B", entrando al corridoio il primo portoncino sul lato sinistro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 73, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.500,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 4,5 €/mq x MQ 11 = € 50/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 50 x 12 = € 600,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo
Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 600,00 - 30% = € 420,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 % . Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 420 / 0,04 = € 10.500$.

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 10.500,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.300 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 11 mq; P= € 1.300,00

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.300 €/mq.

Sc x P = 11 mq x 1.300 €/mq = € 14.300. Arrotondando € 14.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 14.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $10.500 + 14.000 = 24.500 / 2 = € 12.250,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 1.500,00 circa

Valore Totale = 12.250 - 1.500 = € 10.750,00. Arrotondando € 10.500,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C17, piano PT	11,00 mq	950,00 €/mq	€ 10.450,00	100,00%	€ 10.500,00
				Valore di stima:	€ 10.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5 -** Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C18, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 5 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 11 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 74 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C18, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio ed all'immobile in oggetto si accede dal secondo portoncino in ferro a sinistra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 74, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.500,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità

immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 4,5 €/mq x MQ 11 = € 50/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 50 x 12 = € 600,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo
Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 600,00 - 30% = € 420,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 % . Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 420 / 0,04 = € 10.500$.

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 10.500,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.300 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 11 mq; P= € 1.300,00

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.300 €/mq.

Sc x P = 11 mq x 1.300 €/mq = € 14.300. Arrotondando € 14.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 14.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $10.500 + 14.000 = 24.500 / 2 = € 12.250,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 1.500,00

Valore Totale = 12.250 - 1.500 = € 10.750,00. Arrotondando € 10.500,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino	11,00 mq	950,00 €/mq	€ 10.450,00	100,00%	€ 10.500,00

Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C18, piano PT						
					Valore di stima:	€ 10.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C19, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 6 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 13 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 75 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C19, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio e subito dopo a destra, all'immobile in oggetto si accede dal terzo portoncino in ferro del corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 75, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 4,5 €/mq x MQ 13 = € 60/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 60 x 12 = € 720,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo
Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 720,00 - 30% = € 504,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 % . Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 504 / 0,04 = € 12.600$. Arrotondando € 12.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 12.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.250 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 13 mq; P= € 1.250,00

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.250 €/mq.

Sc x P = 13 mq x 1.250 €/mq = € 16.250. Arrotondando € 16.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 16.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: 12.000 + 16.000 = 28.000 / 2 = € 14.000,00

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 1.500,00

Valore Totale = 14.000 - 1.500 = € 12.500,00. Arrotondando € 12.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 12.000,00 (Euro dodicimila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C19, piano PT	13,00 mq	950,00 €/mq	€ 12.350,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C20, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 7 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 12 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 76 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C20, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio e subito dopo a destra, all'immobile in oggetto si accede dal quarto portoncino in ferro del corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 76, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 4,5 €/mq x MQ 12 = € 55/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 55 x 12 = € 660,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 660,00 - 30% = € 462,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 % . Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 462 / 0,04 = € 11.550$. Arrotondando € 11.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 11.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.250 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 12 mq; P= € 1.250,00

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della

Fiaip – federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.250 €/mq.

Sc x P = 12 mq x 1.250 €/mq = € 15.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 15.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: 11.000 + 15.000 = 26.000 / 2 = € 13.000,00

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 1.500,00

Valore Totale = 13.000 - 1.500 = € 11.500,00. Arrotondando € 11.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 11.000,00 (Euro undicimila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C20, piano PT	12,00 mq	950,00 €/mq	€ 11.400,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 11.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 8 corrisponde ad un Magazzino adibito a Posti Auto o Deposito, diverse cantine perimetrali ed indipendenti e servizi, avente

accesso mediante una rampa al fondo dello spazio di manovra manovra al quale si accede, a sua volta, tramite rampa carrabile dalla strada. La superficie catastale è di mq 230 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 503 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano primo catastale, ingrassando attraverso una rampa dal area manovra del piano terra, Blocco "B",

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640 , Sub. 503, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 141.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): $3,5 \text{ €/mq} \times \text{MQ } 230 = \text{€ } 805/\text{mese}$ circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): $\text{€ } 805 \times 12 = \text{€ } 9.660,00$ circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta $(R) = 9.660,00 - 30\% = \text{€ } 6.762,00$. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito $(r) = 4,00 \%$. Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = \text{€ } 6.762 / 0,04 = \text{€ } 169.050$. Arrotondando € 169.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 169.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 800 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

$Sc = 230 \text{ mq}; P = \text{€ } 800,00$

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 900 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.200 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente superiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 800 €/mq.

$Sc \times P = 230 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = \text{€ } 184.000$.

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 184.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $169.000 + 184.000 = 353.000 / 2 = € 176.500,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 17.650,00

(-) Per la poca appetibilità della tipologia nel mercato immobiliare attuale, quindi un 10% del Valore di Stima circa = € 17.650,00

Valore Totale = $176.500 - 17.650 - 17.650 = € 141.200,00$. Arrotondando € 141.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 141.000,00 (Euro centoquarantunmila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano PT	230,00 mq	613,00 €/mq	€ 140.990,00	100,00%	€ 141.000,00
				Valore di stima:	€ 141.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C22, piano P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 9 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 21 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 79 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C22, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a sinistra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640 , Sub. 79, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 22.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 5 €/mq x MQ 21 = € 105 /mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 105 x 12 = € 1.260,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 1.260,00 - 30% = € 882,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 % . Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 882 / 0,04 = € 22.050$. Arrotondando € 22.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 22.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.300 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 21 mq; P= € 1.300,00

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.300 €/mq.

Sc x P = 21 mq x 1.300 €/mq = € 27.300. Arrotondando € 27.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 27.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $22.000 + 27.000 = 49.000 / 2 = € 24.500,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 2.450,00

Valore Totale = 24.500 - 2.450 = € 22.050,00. Arrotondando € 22.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 22.000,00 (Euro ventiduemilamila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C22, piano P1	21,00 mq	1.048,00 €/mq	€ 22.008,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 10 corrisponde ad un Locale magazzino avente accesso mediante portoncino blindato dal corridoio della zona non residenziale del fabbricato, posto al piano primo. La superficie catastale è di mq 220 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 504 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, si gira per il corridoio a sinistra, all'immobile in oggetto si accede dal portoncino blindato che si trova in fondo al corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 504, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 129.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): $3,5 \text{ €/mq} \times \text{MQ } 220 = \text{€ } 770/\text{mese}$ circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): $\text{€ } 770 \times 12 = \text{€ } 9.240,00$ circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta $(R) = 9.240,00 - 30\% = \text{€ } 6.468,00$. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito $(r) = 4,00 \%$. Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = \text{€ } 6.468 / 0,04 = \text{€ } 161.700$. Arrotondando $\text{€ } 162.000,00$

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di $\text{€ } 162.000,00$

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 750 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

$Sc = 220 \text{ mq}; P = \text{€ } 750,00$

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 900 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq .

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente superiore ai 100 mq , l'accesso all'immobile poco ampio, ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 750 €/mq .

$Sc \times P = 220 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} = \text{€ } 165.000$. Arrotondando $\text{€ } 165.000,00$

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di $\text{€ } 165.000,00$

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $162.000 + 165.000 = 327.000 / 2 = \text{€ } 163.500,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = $\text{€ } 17.000,00$

(-) Per la poca appetibilità della tipologia e per la poca facilità di accesso all'immobile in funzione della sua destinazione d'uso, quindi 10% del Valore di Stima = $\text{€ } 17.000$

Valore Totale = $163.500 - 17.000 - 17.000 = \text{€ } 129.500,00$. Arrotondando $\text{€ } 129.000,00$

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO $\text{€ } 129.000,00$ (Euro centoventinovemila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 10 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano P1	220,00 mq	585,00 €/mq	€ 128.700,00	100,00%	€ 129.000,00
Valore di stima:					€ 129.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C24, piano P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 11 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 26 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 82 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C24, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, si gira a sinistra del corridoio, si gira ancora a destra del corridoio, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a destra, prima di uscire all'androne della zona residenziale della palazzina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 82, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 26.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 4,5 €/mq x MQ 26 = € 115/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 115 x 12 = € 1.380,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo
Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 1.380,00 - 30% = € 966,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 % . Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 966 / 0,04 = € 24.150$. Arrotondando € 24.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 24.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.300 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 26 mq; P= € 1.300,00

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.300 €/mq.

Sc x P = 27 mq x 1.300 €/mq = € 35.100,00. Arrotondando € 35.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 35.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $24.000 + 35.000 = 59.000 / 2 = € 29.500,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 3.000,00

Valore Totale = $29.500 - 3.000 = € 26.500,00$. Arrotondando € 26.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Foetana Maggiore n. 119, scala B, interno C24, piano P1	26,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 26.000,00	100,00%	€ 26.000,00
				Valore di stima:	€ 26.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C25, piano P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 12 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 46 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 83 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C25, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a sinistra uscendo dalle scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 83, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 46.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 5 €/mq x MQ 46 = € 230/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 230 x 12 = € 2.760,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 2.760,00 - 30% = € 1.932,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 % . Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 1.932 / 0,04 = € 48.300,00$. Arrotondando € 48.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 48.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.200 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 46 mq; P= € 1.200,00

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio; secondo l'osservatorio della

Fiaip – federazione di agenzie immobiliari-; secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, nello specifico anche all'interno dello stesso stabile, il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina, tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare, considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.200 €/mq.

Sc x P = 46 mq x 1.200 €/mq = € 55.200,00. Arrotondando € 55.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 55.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: 48.000 + 55.000 = 103.000 / 2 = € 51.500,00

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima circa = € 5.150,00

Valore Totale = 51.500 - 5.150 = € 46.350,00. Arrotondando € 46.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Magazzino Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C25, piano P1	46,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 46.000,00	100,00%	€ 46.000,00
				Valore di stima:	€ 46.000,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Terrazza ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 119, scala C, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 13 corrisponde ad un terrazzo che non è altro che l'estensione dell'androne della palazzina. La superficie catastale è di mq 50 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 502: Categoria Area Urbana. La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana

Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra e non ha un valore commerciale, ma risulta parte delle aree comuni della palazzina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 502, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Trattandosi di un'area urbana destinata a terrazzo con continuità degli spazi comuni destinati a corridoio di accesso agli appartamenti posizionati nello stesso piano, si ritiene l'immobile privo di commerciabilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terrazza Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 119, scala C, piano PT	50,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia Maggiore n. 119, scala A
Terreno di 230 mq circa adibito a giardino del fabbricato principale con accesso eventualmente dal terrazzo superiore del Blocco "A" del complesso edilizio. Non risulta essere edificabile e si accede tramite gli spazi comuni della palazzina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 506, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00
La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato.

In funzione della difficoltà di accesso al terreno in oggetto, soltanto attraverso il terrazzo del blocco "A" del fabbricato, della scarsa destinazione d'uso da attribuire al terreno e della poca

appetibilità, si ritiene che il prezzo più probabile di mercato sia di deducibile in modo forfettario ad € 6.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 6.000,00 (Euro seimila/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Rocca Priora (RM) - Via Vecchia Maggiore n. 119, scala A	230,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Posto moto o bici ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 180, scala C, interno B13, piano 1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 15 corrisponde ad un Posto Auto coperto che per motivi di occupazione della superficie da pilastri vari è diventato un "Posto moto", avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile da Via Fontana Maggiore. La superficie catastale è di mq 15 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 47 Categoria Catastale C/6.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano primo, interno B13, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile, oltrepassando le cantine a lato destro, il primo posto angolare su lato destro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 47, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.500,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico: mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

* Canone di Locazione/mese (presunto): 4 €/mq x MQ 15 = € 60/mese circa

* Canone di Locazione/annuo (presunto): € 60 x 12 = € 720,00 circa che rappresenta il reddito medio annuo lordo
Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S) Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = 720,00 - 30% = € 504,00. Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,00 %. Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 504 / 0,04 = € 12.600$. Arrotondando € 13.000,00

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 13.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco. Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.000 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 15 mq; P= € 1.000. Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, secondo l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari, e secondo analisi di mercato mediante telefonate ad agenzie immobiliari e proprietari di immobili offerti in vendita, il prezzo minimo è 800 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.100 €/mq. Sono stati venduti immobili destinati a posto auto, simili all'immobile in oggetto € 1.100 / mq.

Quindi, considerando lo stato di buona conservazione dell'immobile e dell'intera palazzina e tenendo conto del momento attuale del mercato immobiliare e considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media notevolmente inferiore ai 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato di è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.000 €/mq.

Sc x P = 15 mq x 1.000 €/mq = € 15.000

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 15.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato: $13.000 + 15.000 = 28.000 / 2 = € 14.000,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10 % del Valore di Stima = € 1.400,00

(-) Per l'impossibilità di utilizzo posto auto dovuto ai pilastri in cemento della palazzina ricadenti al centro dello spazio, quindi 50% del Valore di Stima = € 7.000,00

Valore Totale = 14.000 - 1.400 - 7.000 = € 5.600,00. Arrotondando € 5.500,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00)

Vendita soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 15 - Posto moto o bici Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 180, scala C, interno B13, piano 1	15,00 mq	370,00 €/mq	€ 5.550,00	100,00%	€ 5.500,00
				Valore di stima:	€ 5.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le vendite sono soggette a IVA.

Normalmente la cessione di fabbricati è esente Iva, salvo eccezioni previste dalla normativa. Ecco di seguito, nel dettaglio, quando tale operazione è soggetta a Iva e qual è il momento impositivo.

La cessione di fabbricati è regolamentata ai fini Iva dall'art.10 c.1 del DPR 633/72 che prevede in linea generale l'esenzione dall'applicazione dell'imposta, tranne che nei seguenti casi:

* Cessione di immobili strumentali e di immobili appartenenti ai gruppi catastali B, C, D, E, A/10 se effettuate da:

- imprese costruttrici o che hanno eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, anche con appalto ad altre imprese, se la cessione avviene entro 5 anni dalla costruzione o dall'intervento;
- cessioni per le quali il cedente opta per l'imponibilità Iva; se l'acquirente è soggetto passivo Iva dev'essere applicato il reverse charge.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta va determinato innanzitutto il momento di ultimazione del fabbricato. Il momento "ufficiale" è dato dall'attestazione di ultimazione rilasciata direttamente dal direttore dei lavori, ovvero dal momento in cui il fabbricato è concesso in uso a terzi.

Nel caso oggetto della presente relazione peritale si ritiene opportuno l'applicazione dell'IVA in quanto gli immobili sono ancora intestati all'impresa costruttrice e dagli accessi agli atti tramite il geometra del Comune di Rocca Priora, il quale ha spedito la totalità dei documenti riguardanti la pratica edilizia, non si ha ottenuto la fine dei lavori. Se invece si ottenesse dal direttore dei lavori l'attestazione di ultimazione dei lavori, eventualmente potrebbe scegliersi di procedere con una vendita non soggetta ad IVA.

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

Genzano di Roma, li 09/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Haboba Ruiz Jose David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Rilievo fotografico della palazzina
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica Catastale immobile Lotto 1
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 2
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 2
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 3
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 3
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 3
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 4
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 4
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 4
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 5
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 5
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 5
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 6
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica Catastale immobile Lotto 6
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 6
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 7
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 7
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 7
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 8

- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 8
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 8
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 9
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 9
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 9
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 10
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 10
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 10
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 11
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 11
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 11
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 12
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 12
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 12
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catastale immobile Lotto 13
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica catastale immobile Lotto 13
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 13
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 14
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica catastale immobile Lotto 14
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 14
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Lotto 15
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica catastale immobile Lotto 15
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico immobile Lotto 15
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di Mappa della Palazzina
- ✓ Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico della Palazzina
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia
- ✓ Google maps - Immagine aerea della Palazzina
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Catastale della particella corrispondente alla Palazzina
- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo

- ✓ Atto di provenienza - Atto di Cv Notaio Jannitti Piromallo lug 2006 (Coried '96 Srl a Belpoggio Srl)
- ✓ Atto di provenienza - Atto di Cv Notaio Jannitti Piromallo 2003 (Cromofin a Coried '96 Srl)
- ✓ Altri allegati - Condominio (Regolamento di Condominio)
- ✓ Altri allegati - Condominio (Tabella dei Millesimi)
- ✓ Altri allegati - Condominio (Ripartizione Consuntivo 2019)
- ✓ Altri allegati - Condominio (Nota Sintetica Consuntivo 2019)
- ✓ Altri allegati - Condominio (Estratto conto spese condominio fino al 31 dic 20)
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del piano terra del blocco "C"
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del piano primo del blocco "C"
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del piano terra del blocco "B"
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del piano primo del blocco "B"
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del terreno censito con il sub 506
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 1
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 2
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 3
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 4
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 5
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 6
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 7
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 8
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 9
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 10
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 11
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 12
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 13
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 14
- ✓ Tavola del progetto - Planimetria di ubicazione del Lotto 15
- ✓ Tavola del progetto - Urb - Concessione Edilizia 4-2001 planimetria delle aree non residenziali
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Concessione Edilizia 4-2001 del 20 mar 01

- ✓ Concessione edilizia - Urb - Atto d'obbligo del Notaio Jannitti Piromallo del 8 giu 05 rep 90658 racc 20313
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori - pratica Ed 36-91
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Concessione Edilizia 4-2001 rilasciata il 20 giu 01
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Convenzione Edilizia per il Piano di Destinazione d'Area rep 1301 del 19 febb 01
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Deliberazione del Commissario prefettizio - Convenzione relativa ai lotti in zona B n. 42 del 21 febb 00
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Progetto di Variante in Corso d'Opera - Convenzione prot 06-CT del 25 ott 06
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Progetto di Variante in Corso d'Opera del 11 mar 05
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Progetto di Variante in Corso d'Opera del 24 dic 04 prot 16083
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Rilascio di Concessione Edilizia
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Determinazione Comunale n. 244 del 21apr 2005
- ✓ Concessione edilizia - Urb - DIA del 30 apr 2004
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Esame Istruttorio del 28 febb 05
- ✓ Concessione edilizia - Urb - Prg

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B3, piano S1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 1 corrisponde ad un Locale box - auto adibito a Posto Auto avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile. La superficie catastale è di mq 29 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 34 Categoria Catastale C/6.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano S1 (primo seminterrato), interno B3, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile sul lato sinistro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 34, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B6, piano PS1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale destinato ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 2 corrisponde ad un Posto Auto avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile. Include all'interno dello spazio del posto auto, un ripostiglio indipendente. La superficie catastale è di mq 30 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 37 Categoria Catastale C/6.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano S1 (primo seminterrato), interno B6, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile, in fondo, sul lato destro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 37, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C16, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 3 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino blindato di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 40 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 72 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano terra (catastale), interno C16, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale si accede tramite il primo portoncino blindato sul lato sinistro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 72, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C17, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 4 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante scala interna di collegamento e/o ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante i quali si arriva davanti al portoncino in ferro del magazzino in oggetto. La superficie catastale è di mq 11 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 73 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano terra (catastale), interno C17, Blocco "B", entrando al corridoio il primo portoncino sul lato sinistro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 73, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C18, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 5 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 11 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 74 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C18, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio ed all'immobile in oggetto si accede dal secondo portoncino in ferro a sinistra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 74, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C19, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 6 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 13 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 75 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C19, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio e subito dopo a destra, all'immobile in oggetto si accede dal terzo portoncino in ferro del corridoio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 75, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona

nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C20, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 7 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 12 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 76 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C20, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio e subito dopo a destra, all'immobile in oggetto si accede dal quarto portoncino in ferro del corridoio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 76, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 8 corrisponde ad un Magazzino adibito a Posti Auto o Deposito, diverse cantine perimetrali ed indipendenti e servizi, avente accesso mediante una rampa al fondo dello spazio di manovra al quale si accede, a sua volta, tramite rampa carrabile dalla strada. La superficie catastale è di mq 230 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 503 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano primo catastale, ingressando attraverso una rampa dal area manovra del piano terra, Blocco "B", Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 503, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune,

elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C22, piano P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 9 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 21 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 79 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C22, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a sinistra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 79, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 10 corrisponde ad un Locale magazzino avente accesso mediante portoncino blindato dal corridoio della zona non residenziale del fabbricato, posto al piano primo. La superficie catastale è di mq 220 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 504 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, si gira per il corridoio a sinistra, all'immobile in oggetto si accede dal portoncino blindato che si trova in fondo al corridoio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 504, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C24, piano P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 11 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 26 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 82 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C24, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, si gira a sinistra del corridoio, si gira ancora a destra del corridoio, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a destra, prima di uscire all'androne della zona residenziale della palazzina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 82, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C25, piano P1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 12 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 46 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 83 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C25, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a

sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a sinistra uscendo dalle scale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640 , Sub. 83, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Terrazza ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 119, scala C, piano PT

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 13 corrisponde ad un terrazzo che non è altro che l'estensione dell'androne della palazzina. La superficie catastale è di mq 50 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 502: Categoria Area Urbana. La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra e non ha un valore commerciale, ma risulta parte delle aree comuni della palazzina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 502, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Vecchia Maggiore n. 119, scala A

Terreno di 230 mq circa adibito a giardino del fabbricato principale con accesso eventualmente dal terrazzo superiore del Blocco "A" del complesso edilizio. Non risulta essere edificabile e si accede tramite gli spazi comuni della palazzina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640 , Sub. 506, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto e denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Posto moto o bici ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 180, scala C, interno B13, piano 1

Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 15 corrisponde ad un Posto Auto coperto che per motivi di occupazione della superficie da pilastri vari è diventato un "Posto moto", avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile da Via Fontana Maggiore. La superficie catastale è di mq 15 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 47 Categoria Catastale C/6.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano primo, interno B13, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile, oltrepassando le cantine a lato destro, il primo posto angolare su lato destro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 47, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora con copia conforme all'originale del 29 gennaio 2010 pubblicata sul sito web del comune, elaborato in data 24 aprile 1974, secondo il progetto definitivo del piano strutturale, la zona nella quale ricade il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è denominata zona "B" di conservazione del tessuto viario ed edilizio.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 319/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 34, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo, con alcuni interventi di facciata eventualmente da realizzare. L'immobile in oggetto ha uno stato conservativo buono ed adatto al suo uso specifico di locale magazzino o box auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 1 corrisponde ad un Locale box - auto adibito a Posto Auto avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile. La superficie catastale è di mq 29 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 34 Categoria Catastale C/6. La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano S1 (primo seminterrato), interno B3, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile sul lato sinistro.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto risulta occupato dalla società debitrice.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 180, scala C, interno B6, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 37, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. L'immobile in oggetto ha uno stato conservativo buono ed adatto al suo uso specifico di posto auto e/o magazzino.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale destinato ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 2 corrisponde ad un Posto Auto avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile. Include		

	all'interno dello spazio del posto auto, un ripostiglio indipendente. La superficie catastale è di mq 30 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 37 Categoria Catastale C/6.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano S1 (primo seminterrato), interno B6, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile, in fondo, sul lato destro.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C16, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 72, Categoria C2	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 3 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino blindato di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 40 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 72 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano terra (catastale), interno C16, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale si accede tramite il primo portoncino blindato sul lato sinistro.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C17, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 73, Categoria C2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 4 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante scala interna di collegamento e/o ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante i quali si arriva davanti al portoncino in ferro del magazzino in oggetto. La superficie catastale è di mq 11 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 73 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano terra (catastale), interno C17, Blocco "B", entrando al corridoio il primo portoncino sul lato sinistro.		
Vendita soggetta a IVA:	Sì		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C18, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 74, Categoria C2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 5 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 11 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 74 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C18, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio ed all'immobile in oggetto si accede dal secondo portoncino in ferro a sinistra.		
Vendita soggetta a IVA:	Sì		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.

LOTTO 6

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C19, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 75, Categoria C2	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 6 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 13 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 75 Categoria Catastale C/2- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C19, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio e subito dopo a destra, all'immobile in oggetto si accede dal terzo portoncino in ferro del corridoio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto risulta occupato dalla debitrice.		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119 e Via Vecchia della Fontana n. 180, scala B, interno C20, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 76, Categoria C2	Superficie	12,00 mq

Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 7 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 12 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 76 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra, interno C20, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si gira a sinistra del corridoio e subito dopo a destra, all'immobile in oggetto si accede dal quarto portoncino in ferro del corridoio.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 8

Bene N° 8 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 8 corrisponde ad un Magazzino adibito a Posti Auto o Deposito, diverse cantine perimetrali ed indipendenti e servizi, avente accesso mediante una rampa al fondo dello spazio di manovra manovra al quale si accede, a sua volta, tramite rampa carrabile dalla strada. La superficie catastale è di mq 230 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 503 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano primo catastale, ingrassando attraverso una rampa dal area manovra del piano terra, Blocco "B",		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.		

LOTTO 9

Bene N° 9 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C22, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 79, Categoria C2	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 9 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 21 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 79 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C22, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a sinistra.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.		

LOTTO 10

Bene N° 10 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 504, Categoria C2	Superficie	220,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 10 corrisponde ad un Locale magazzino avente accesso mediante portoncino blindato dal corridoio della zona non residenziale del fabbricato, posto al piano primo. La superficie catastale è di mq 220 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 504 Categoria Catastale C/2.- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in		

	oggetto è posizionato al piano Primo, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, si gira per il corridoio a sinistra, all'immobile in oggetto si accede dal portoncino blindato che si trova in fondo al corridoio.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

LOTTO 11

Bene N° 11 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C24, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 82, Categoria C2	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 11 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 26 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 82 Categoria Catastale C/2- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C24, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, si gira a sinistra del corridoio, si gira ancora a destra del corridoio, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a destra, prima di uscire all'androne della zona residenziale della palazzina.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla debitrice.		

LOTTO 12

Bene N° 12 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 119, scala B, interno C25, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 83, Categoria C2	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 12 corrisponde ad un Locale magazzino adibito a Deposito avente accesso mediante rampa pedonale dalla strada e mediante scala di collegamento interna ed ascensore della palazzina, con le quali si accede ad un area comune/corridoio, mediante il quale si arriva davanti al portoncino in ferro di accesso all'immobile in oggetto. La superficie catastale è di mq 46 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 83 Categoria Catastale C/2- La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Primo, interno C25, Blocco "B", entrando dalla rampa pedonale, si gira a sinistra entrando alla zona dei ripostigli, si sale un piano di scale interne, all'immobile in oggetto si accede dal primo portoncino in ferro a sinistra uscendo dalle scale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice.		

LOTTO 13

Bene N° 13 - Terrazza			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Vecchia della Fontana n. 119, scala C, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 502, Categoria F1	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è buono.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 13 corrisponde ad un terrazzo che non è altro che l'estensione dell'androne della palazzina. La superficie catastale è di mq 50 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 502: Categoria Area Urbana. La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano Terra e non ha un valore commerciale, ma risulta parte delle aree comuni della palazzina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 14

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Vecchia Maggiore n. 119, scala A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 506, Categoria F1	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di un terreno non coltivato, di circa 200 mq. Il terreno è pulito ed abbastanza scosceso.		
Descrizione:	Terreno di 230 mq circa adibito a giardino del fabbricato principale con accesso eventualmente dal terrazzo superiore del Blocco "A" del complesso edilizio. Non risulta essere edificabile e si accede tramite gli spazi comuni della palazzina.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 15

Bene N° 15 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Fontana Maggiore n. 180, scala C, interno B13, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 640, Sub. 47, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina della quale fa parte l'immobile in oggetto si presenta in buono stato conservativo. Gli immobili in oggetto di ogni singolo lotto hanno uno stato conservativo buono ed adatto ognuno al suo uso specifico di locale magazzino o posto auto.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile posizionato all'interno di un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, avente accesso da Via Vecchia della Fontana, distribuito su tre scale e composto complessivamente di ventinove alloggi, venti cantine, ventisette posti auto, undici ripostigli, sei locali deposito e due magazzini. L'immobile oggetto del LOTTO 15 corrisponde ad un Posto Auto coperto che per motivi di occupazione della superficie da pilastri vari è diventato un "Posto moto", avente accesso mediante spazio di manovra antistante al quale si accede dalla strada tramite rampa carrabile da Via Fontana Maggiore. La superficie catastale è di mq 15 ed è censito al NCEU al Foglio 9 Particella 640 Sub 47 Categoria Catastale C/6. La palazzina si trova nel Comune di Rocca Priora, ad angolo tra Via Vecchia della Fontana n. 119 e Via Fontana Maggiore n. 180, in zona residenziale adiacente al centro di Rocca Priora, comune appartenente all'area dei Castelli Romani, distante circa 25 km da Roma. All'interno della palazzina, l'immobile in oggetto è posizionato al piano primo, interno B13, Blocco "C", entrando dalla rampa carrabile, oltrepassando le cantine a lato destro, il primo posto angolare su lato destro.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA C, INTERNO B3, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA C, INTERNO B6, PIANO PS1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa

Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C16, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119
E VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA B, INTERNO C17, PIANO PT**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C18, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119 E VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA B, INTERNO C19, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119
E VIA VECCHIA DELLA FONTANA N. 180, SCALA B, INTERNO C20, PIANO PT**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C22, PIANO P1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, PIANO P1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Restrizioni di beni**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63300 - Reg. part. 8950
Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C24, PIANO P1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa

Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 119, SCALA B, INTERNO C25, PIANO P1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50146 - Reg. part. 7238
Formalità a carico della procedura
- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63302 - Reg. part. 8952
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 13 - TERRAZZA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA VECCHIA DELLA FONTANA
N. 119, SCALA C, PIANO PT**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Restrizioni di beni**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006

Reg. gen. 63300 - Reg. part. 8950
Formalità a carico della procedura

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA VECCHIA MAGGIORE N. 119, SCALA A

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Restrizioni di beni**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63300 - Reg. part. 8950
Formalità a carico della procedura

BENE N° 15 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA FONTANA MAGGIORE N. 180, SCALA C, INTERNO B13, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma2 il 10/01/2003
Reg. gen. 822 - Reg. part. 111
Importo: € 4.800.000,00

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Renato Caraffa
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 46708

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 03/09/2020
Reg. gen. 31572 - Reg. part. 25039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Roma2 il 25/07/2006
Reg. gen. 50144 - Reg. part. 7236
- **Restrizioni di beni**
Iscritto a Roma2 il 28/09/2006
Reg. gen. 63300 - Reg. part. 8950
Formalità a carico della procedura