

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fantozzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2009 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	10
Premessa.....	10
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via delle Ginestre s.n.c., piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via degli Oleandri s.n.c., piano Terra.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Rose s.n.c., piano Terra.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra - Primo .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Seminterrato.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo.....	14
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo.....	14
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo .....	15
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo .....	15
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo .....	16
Lotto 1 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali .....	18
Precisazioni.....	18
Patti .....	19
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23

Titolarità .....	23
Confini .....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali .....	24
Precisazioni.....	24
Patti .....	24
Stato conservativo .....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali .....	30
Precisazioni.....	30
Patti .....	30
Stato conservativo .....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 4.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34

Titolarità .....	34
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali .....	36
Precisazioni.....	37
Patti .....	37
Stato conservativo .....	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici .....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali .....	39
Formalità pregiudizievoli .....	40
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 5.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità .....	44
Confini .....	44
Consistenza .....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali .....	45
Precisazioni.....	46
Patti .....	46
Stato conservativo .....	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici .....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione .....	47
Provenienze Ventennali .....	47
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	48
Regolarità edilizia .....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 6.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50

Titolarità .....	50
Confini .....	51
Consistenza .....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	51
Dati Catastali .....	52
Precisazioni.....	52
Patti .....	53
Stato conservativo .....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici .....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione .....	54
Provenienze Ventennali .....	54
Formalità pregiudizievoli .....	55
Normativa urbanistica .....	55
Regolarità edilizia .....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 7 .....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Titolarità .....	57
Confini .....	57
Consistenza .....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Dati Catastali .....	58
Precisazioni.....	59
Patti .....	59
Stato conservativo .....	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici .....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione .....	60
Provenienze Ventennali .....	60
Formalità pregiudizievoli .....	61
Normativa urbanistica .....	61
Regolarità edilizia .....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 8 .....	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	63

Titolarità .....	63
Confini .....	63
Consistenza .....	64
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Dati Catastali .....	64
Precisazioni.....	65
Patti .....	65
Stato conservativo .....	65
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici .....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione .....	66
Provenienze Ventennali .....	67
Formalità pregiudizievoli .....	67
Normativa urbanistica .....	68
Regolarità edilizia .....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Lotto 9.....	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Titolarità .....	70
Confini .....	70
Consistenza .....	70
Cronistoria Dati Catastali.....	71
Dati Catastali .....	71
Precisazioni.....	71
Patti .....	71
Stato conservativo .....	72
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici .....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione .....	73
Provenienze Ventennali .....	73
Formalità pregiudizievoli .....	74
Normativa urbanistica .....	74
Regolarità edilizia .....	74
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Lotto 10 .....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	76

Titolarità .....	76
Confini .....	76
Consistenza .....	76
Cronistoria Dati Catastali.....	77
Dati Catastali .....	77
Precisazioni.....	77
Patti .....	78
Stato conservativo .....	78
Parti Comuni.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici .....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione .....	79
Provenienze Ventennali .....	79
Formalità pregiudizievoli .....	80
Normativa urbanistica .....	80
Regolarità edilizia .....	80
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Lotto 11 .....	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	82
Titolarità .....	82
Confini .....	82
Consistenza .....	82
Cronistoria Dati Catastali.....	83
Dati Catastali .....	83
Precisazioni.....	84
Patti .....	84
Stato conservativo .....	84
Parti Comuni.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici .....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione .....	85
Provenienze Ventennali .....	85
Formalità pregiudizievoli .....	86
Normativa urbanistica .....	87
Regolarità edilizia .....	87
Vincoli od oneri condominiali.....	88
Lotto 12 .....	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88

Titolarità .....	89
Confini .....	89
Consistenza .....	89
Cronistoria Dati Catastali .....	89
Dati Catastali .....	89
Precisazioni.....	90
Patti .....	90
Stato conservativo .....	90
Parti Comuni.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici .....	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione .....	91
Provenienze Ventennali .....	91
Formalità pregiudizievoli .....	92
Normativa urbanistica .....	93
Regolarità edilizia .....	93
Vincoli od oneri condominiali.....	94
Stima / Formazione lotti.....	94
<b>Lotto 1</b> .....	94
<b>Lotto 2</b> .....	96
<b>Lotto 3</b> .....	97
<b>Lotto 4</b> .....	98
<b>Lotto 5</b> .....	100
<b>Lotto 6</b> .....	102
<b>Lotto 7</b> .....	104
<b>Lotto 8</b> .....	105
<b>Lotto 9</b> .....	107
<b>Lotto 10</b> .....	109
<b>Lotto 11</b> .....	110
<b>Lotto 12</b> .....	112
Riserve e particolarità da segnalare.....	114
Riepilogo bando d'asta.....	118
<b>Lotto 1</b> .....	118
<b>Lotto 2</b> .....	118
<b>Lotto 3</b> .....	118
<b>Lotto 4</b> .....	119
<b>Lotto 5</b> .....	120
<b>Lotto 6</b> .....	120

<b>Lotto 7</b> .....	121
<b>Lotto 8</b> .....	121
<b>Lotto 9</b> .....	122
<b>Lotto 10</b> .....	122
<b>Lotto 11</b> .....	123
<b>Lotto 12</b> .....	123
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2009 del R.G.E.....	124
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00</b> .....	124
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.000,00</b> .....	124
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00</b> .....	125
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 130.000,00</b> .....	125
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00</b> .....	126
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 94.000,00</b> .....	127
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00</b> .....	127
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 98.000,00</b> .....	128
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00</b> .....	129
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00</b> .....	129
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 103.000,00</b> .....	130
<b>Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 42.000,00</b> .....	130
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	132
<b>Bene N° 1 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via delle Ginestre s.n.c., piano Terra</b> .....	132
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via degli Oleandri s.n.c., piano Terra</b> .....	133
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Rose s.n.c., piano Terra</b> .....	134
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra - Primo</b> .....	136
<b>Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Seminterrato</b> .....	138
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra</b> .....	138
<b>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra</b> .....	138
<b>Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo</b> .....	139
<b>Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo</b> .....	139
<b>Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo</b> .....	139
<b>Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo</b>	140
<b>Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo</b>	140

## INCARICO

---

All'udienza del 15/10/2019, il sottoscritto Geom. Fantozzi Fabrizio, con studio in Vicolo Dell'Oro, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geometrafantozzi@tiscali.it, PEC fabrizio.fantozzi@geopec.it, Tel. 06 96 35 673, Fax 06 96 35 673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via delle Ginestre s.n.c., piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via degli Oleandri s.n.c., piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Rose s.n.c., piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra - Primo
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Seminterrato
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA DELLE GINESTRE S.N.C., PIANO TERRA**

---

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.

Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale.

Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Pietrara", della superficie catastale complessiva di mq. 4.760,00, in piccola parte pianeggiante e quasi tutto in pendio, privo di recinzione.

Allo stato attuale risulta incolto e infestato da erbacce e rovi.

Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.

Si rileva dall'estratto di mappa (sin dal foglio di impianto catastale) che la particella 224 risulta attraversata da un tratteggio rappresentante un corso d'acqua, non visibile sui luoghi o forse presente nel sottosuolo, con piccola parte di essa (particella 224) che, per come graficizzata (linea continua) rientra nella categoria delle acque esenti da estimo, pertanto bene demaniale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA DEGLI OLEANDRI S.N.C., PIANO TERRA**

---

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.

Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale.

Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Ponte Loreto" o "Pietrara", della superficie catastale complessiva di mq. 4.740,00, in piccola parte in lieve pendio e quasi tutto pianeggiante, completamente recintato.

Allo stato attuale risulta coltivato ad oliveto.

Si è rilevato un manufatto fatiscente abusivo in lamiera che deve essere demolito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE ROSE S.N.C., PIANO TERRA**

---

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.

Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale.

Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.

Trattasi della piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Catorso", della superficie catastale complessiva di mq. 3.040,00, pianeggiante e recintato in parte.

Allo stato attuale risulta incolto, fatta eccezione per qualche pianta di olivo presente, e infestato da erbacce e rovi.

Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO TERRA - PRIMO**

---

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.

Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale.

Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.

Trattasi della piena proprietà di un appartamento articolato su due piani collegati tra loro con scala interna.

Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due ripostigli al piano terra, di circa complessivi mq. netti 67,59 avente una altezza netta interna di circa mt. 2,56, e da due camere da letto, un bagno e un disimpegno al piano primo, di circa complessivi mq. netti 38,62 avente una altezza netta variabile da circa mt. 2,71 a circa mt. 2,83.

Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni del piano primo dovranno essere cedute ad appartamento di altra proprietà ed altre porzioni, facenti parte di appartamenti di altra proprietà, dovranno essere riaccorpate all'appartamento in descrizione in quanto di proprietà degli esecutati.

Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà così composto:

-piano terra: un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due ripostigli, di circa complessivi mq. netti 67,59, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,56, con scala esterna di collegamento al piano primo e locale cisterna:

-piano primo: due camere da letto, un disimpegno, un soggiorno e un ripostiglio, di circa complessivi mq. netti 62,50, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 2,58 a circa mt. 2,71.

Risultano annessi la corte esclusiva di circa mq. 1.300 oltre un magazzino di circa mq. netti 54,86 avente altezza pari a circa mt. 2,75 e due pollai di circa mq. 33,51 complessivi aventi entrambi altezza di circa mt. 2,00.

Trattasi quindi di un appartamento su due piani con corte esclusiva e accessori per una superficie complessiva catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.541,00.

L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana.

Detto immobile ha accessi esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo prima del civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; si può accedere a detto immobile, ma non esclusivamente, anche da via Monte Pennolo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO SEMINTERRATO**

---

Trattasi di un garage facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

Allo stato attuale il garage è composto da quattro ambienti di circa complessivi mq. netti 158,61, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,76.

Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica del garage pignorato.

Il garage non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due disimpegni, due ripostigli e un bagno, di circa complessivi mq. netti 125,78, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,84 oltre ad un balcone di circa mq. 13,81.

Esso presenta duplice ingresso, uno dalla corte comune sub 1 della particella 344, l'altro dalla corte esclusiva della particella 607 di proprietà degli esecutati.

Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni dello stesso dovranno essere cedute all'appartamento degli esecutati ed altre porzioni, facenti parte dell'appartamento degli esecutati, dovranno essere riaccorpate all'appartamento in descrizione.

Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà composto da un soggiorno con angolo cottura, quattro camere da letto, due bagni, due disimpegni e un ripostiglio, di circa complessivi mq. netti 116,05, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,84, oltre ad un balcone di circa mq. 13,81.

A seguito di queste modifiche l'appartamento potrà accedere solamente dalla corte comune particella 344 sub 1.

L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana.

Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, di circa complessivi mq. netti 45,34, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85.

Esso presenta un solo ingresso dalla corte comune sub 1 della particella 344.

Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto porzione dello stesso dovrà essere ceduta all'appartamento degli esecutati di cui alla particella 607 sub 2.

Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà composto da un soggiorno, una cucina, un bagno e una porzione di camera da letto, di circa complessivi mq. netti 31,21, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85.

L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana.

Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO PRIMO**

---

Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, due ripostigli e tre disimpegni, di circa complessivi mq. netti 108,57 avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85 oltre ad una veranda di circa mq. netti 15,16 e due balconi di circa complessivi mq. netti 24,31.

Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1.

L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana.

Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO PRIMO**

---

Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, di circa complessivi mq. netti 40,07, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,69 oltre ad un balcone di circa mq. netti 3,89.

Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1.

L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana.

Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO PRIMO**

---

Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 3) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura e zona letto con un bagno, di circa complessivi mq. netti 30,06, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,73 oltre ad un balcone di circa mq. netti 5,09.

Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1.

L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana.

Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO SECONDO**

---

Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e due disimpegni, di circa complessivi mq. netti 123,63 avente una altezza media netta interna di circa mt. 2,70 oltre ad un balcone di circa complessivi mq. netti 29,89.

Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1.

L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana.

Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.  
L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO SECONDO**

---

Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio e due bagni, di circa complessivi mq. netti 50,35, avente una altezza netta interna media di circa mt. 2,56 oltre a due balconi di circa complessivi mq. netti 9,41.

Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1.

L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana.

Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.  
L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non 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** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via delle Ginestre s.n.c., piano Terra

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Dalla documentazione in atti non è possibile per il C.T.U. stabilire la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

## **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Essi avevano contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Successivamente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Confinante nell'insieme con particelle 214 e 223 (via delle Ginestre), con particelle 247, 294, 225, 212, 456 e 761 dello stesso foglio 26, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4760,00 mq	4760,00 mq	1	4760,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4760,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4760,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1997 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 26, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.40 Reddito dominicale € 8,92

		Reddito agrario € 4,83
Dal 19/05/1997 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 26, Part. 224 Qualità U Superficie (ha are ca) 00.30.00
Dal 19/05/1997 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 26, Part. 213 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.20 Reddito dominicale € 3,14 Reddito agrario € 1,24

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	213				Seminativo	1	00.03.20 mq	3,14 €	1,24 €	
26	224				U		00.30.00 mq			
26	293				Seminativo	2	00.14.40 mq	8,92 €	4,83 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente (incolto).

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.

Si rileva dall'estratto di mappa (sin dal foglio di impianto catastale) che la particella 224 risulta attraversata da un tratteggio rappresentante un corso d'acqua, non visibile sui luoghi o forse presente nel sottosuolo, con piccola parte di essa (particella 224) che, per come graficizzata (linea continua) rientra nella categoria delle acque esenti da estimo, pertanto bene demaniale. Rilevato anche che l'intera particella 224 è esente da estimo (ovvero priva di reddito, qualità, classe, ecc..) appare opportuno al C.T.U. che l'eventuale acquirente presenti, presso il Catasto Terreni di Roma, una istanza di regolarizzazione in tal senso, qualora ne ricorrano i presupposti.

## PRECISAZIONI

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Allo stato attuale risulta incolto e infestato da erbacce e rovi.

A tal proposito risulta, dall'accesso agli atti avvenuto presso il Comando di Polizia Locale di Lanuvio, che l'immobile pignorato (particella 224) è stato oggetto di incendio nell'anno 2016, motivo per il quale gli esecutati venivano sanzionati per non aver rispettato l'Ordinanza n. 33 dell'11/05/2016 relativa alla pulizia di rovi e sterpaglie, mediante lo sfalcio, pulitura e taglio dell'erba.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, fatta eccezione per il corso d'acqua indicato sull'estratto di mappa, ovvero:

-si rileva dall'estratto di mappa (sin dal foglio di impianto catastale) che la particella 224 risulta attraversata da un tratteggio rappresentante un corso d'acqua, non visibile sui luoghi o forse presente nel sottosuolo, con piccola parte di essa (particella 224) che, per come graficizzata (linea continua) rientra nella categoria delle acque esenti da estimo, pertanto bene demaniale. Rilevato anche che l'intera particella 224 è esente da estimo (ovvero priva di reddito, qualità, classe, ecc..) appare opportuno al C.T.U. che l'eventuale acquirente presenti, presso il Catasto Terreni di Roma, una istanza di regolarizzazione in tal senso, qualora ne ricorrano i presupposti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, privo di recinzione, acqua ed energia elettrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1997 al 01/12/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Aldo Carrara	19/05/1997	15684	9591
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	02/06/1997	18134	11839
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla documentazione in atti non è possibile per il C.T.U. stabilire nè la continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento nè se la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento fosse invariata.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 06/09/2007  
Reg. gen. 69021 - Reg. part. 20680  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 14.184,43

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 7.815,57

Percentuale interessi: 7,125 %

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 139

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 10/09/2008

Reg. gen. 54404 - Reg. part. 11343

Quota: 1/2

Importo: € 9.625,13

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.981,30

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 1.643,83

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 07/05/2008

N° repertorio: 2433

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2009

Reg. gen. 13755 - Reg. part. 7194

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60350 - Reg. part. 31814

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### ***Oneri di cancellazione***

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in Sottozona E3 - Aree agricole collinari.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

## **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via degli Oleandri s.n.c., piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dalla documentazione in atti non è possibile per il C.T.U. stabilire la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Essi avevano contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Successivamente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

---

Confinante nell'insieme con via degli Oleandri, con particelle 692, 651, 531 e 534 dello stesso foglio 26, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4740,00 mq	4740,00 mq	1	4740,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4740,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4740,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1997 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 26, Part. 273 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.47.40 Reddito dominicale € 29,38 Reddito agrario € 15,91

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	273				Seminativo	2	00.47.40 mq	29,38 €	15,91 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente (oliveto).  
Appare opportuno al C.T.U. che l'eventuale acquirente presenti, presso il Catasto Terreni di Roma, una istanza di regolarizzazione in tal senso.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.

## PRECISAZIONI

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Allo stato attuale risulta coltivato a oliveto.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, completamente recintato con pali di cemento e rete metallica, con accesso protetto da cancello in ferro divelto in parte, privo di acqua ed energia elettrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1997 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldo Carrara	19/05/1997	15684	9591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	02/06/1997	18135	11840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla documentazione in atti non è possibile per il C.T.U. stabilire nè la continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento nè se la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento fosse invariata.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 06/09/2007  
Reg. gen. 69021 - Reg. part. 20680  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 14.184,43  
Spese: € 3.000,00  
Interessi: € 7.815,57  
Percentuale interessi: 7,125 %  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 23/04/2007  
N° repertorio: 139  
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 10/09/2008  
Reg. gen. 54404 - Reg. part. 11343  
Quota: 1/2  
Importo: € 9.625,13  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 4.981,30  
Spese: € 3.000,00  
Interessi: € 1.643,83

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 07/05/2008

N° repertorio: 2433

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2009

Reg. gen. 13755 - Reg. part. 7194

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60350 - Reg. part. 31814

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Oneri di cancellazione**

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in Sottozona E3 - Aree agricole collinari.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

La baracca in lamiera ivi insistente è abusiva e deve essere demolita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Rose s.n.c., piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dalla documentazione in atti non è possibile per il C.T.U. stabilire la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Essi avevano contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Successivamente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La rimanente quota indivisa pari ad 1/2 appartiene catastalmente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Confinante nell'insieme con via delle Rose, con particelle 367, 456, 460, 969, 878 e 369 dello stesso foglio 2, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3040,00 mq	3040,00 mq	1	3040,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3040,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3040,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1994 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 458 Qualità Uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 0,62
Dal 17/11/1994 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 457 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.40 Reddito dominicale € 38,86 Reddito agrario € 20,45

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
2	457				Vigneto	2	00.26.40 mq	38,86 €	20,45 €	
2	458				Uliveto	2	00.04.00 mq	1,45 €	0,62 €	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente (incolto). Appare opportuno al C.T.U. che l'eventuale acquirente presenti, presso il Catasto Terreni di Roma, una istanza di regolarizzazione in tal senso.  
Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.

## PRECISAZIONI

---

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Allo stato attuale risulta incolto e infestato da erbacce e rovi.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile, recintato in parte con paletti di cemento e rete metallica, privo di acqua ed energia elettrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1994 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio Tufani	17/11/1994	51857	11795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	09/12/1994	42677	27839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla documentazione in atti non è possibile per il C.T.U. stabilire nè la continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento nè se la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento fosse invariata.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma 2 il 31/01/2006  
Reg. gen. 5217 - Reg. part. 1560  
Quota: 1/4  
Importo: € 21.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 11.118,14  
Spese: € 1.981,26  
Interessi: € 7.900,60  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 03/11/2000  
N° repertorio: 20929  
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 06/09/2007  
Reg. gen. 69021 - Reg. part. 20680  
Quota: 1/2  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 14.184,43  
Spese: € 3.000,00  
Interessi: € 7.815,57  
Percentuale interessi: 7,125 %  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 23/04/2007  
N° repertorio: 139  
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 10/09/2008  
Reg. gen. 54404 - Reg. part. 11343  
Quota: 1/4  
Importo: € 9.625,13  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.981,30

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 1.643,83

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 07/05/2008

N° repertorio: 2433

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2009

Reg. gen. 13755 - Reg. part. 7194

Quota: 1/4

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60350 - Reg. part. 31814

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Oneri di cancellazione**

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in E/RURALE, non gravata da usi civici, sottoposta ai vincoli ambientale (Legge 1497/39) e Parco dei Castelli Romani.

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra - Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto, avvenuto soltanto da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Essi avevano contratto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Soltanto successivamente, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Confinante nell'insieme con via Monte Pennolo, con particelle 309, 349, 344 e 679 dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,59 mq	74,34 mq	0,95	70,62 mq	2,56 m	Terra
Abitazione	62,50 mq	68,75 mq	1	68,75 mq	2,71 m	Primo
Balcone scoperto	1,54 mq	1,54 mq	0,25	0,39 mq	0,00 m	Primo
Magazzino	54,86 mq	60,34 mq	0,25	15,09 mq	2,75 m	Terra
Corte esclusiva	1300,00 mq	1300,00 mq	0,02	26,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile considera le superfici così come dovranno essere modificate.  
 La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1985 al 25/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 76 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.41 Reddito dominicale € 5,17 Reddito agrario € 3,98
Dal 25/03/2011 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 607 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.15.41
Dal 11/04/2011 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 607 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 11/04/2011 al 12/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 607 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 12/03/2012 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 607, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 325,37 Piano 1
Dal 12/03/2012 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 607, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 596,51 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale fatta eccezione per la mancata indicazione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

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

	12	607	1		A2	2	5,5 vani		596,51 €	T	
	12	607	2		A2	2	3 vani		325,37 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	607				Ente Urbano		00.15.41 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di rettifica catastale (dell'adiacente particella 344 sub 4) per uniformità con le altre unità dell'edificio, è stato eseguito, dall'ufficio provinciale di Roma territorio, l'accertamento per l'unità adiacente p.lla 607 sub.2, in quanto porzione di u.i.u. economicamente unita ad essa, come da collaudo prot.460561/2012.

Pertanto, per questo motivo, non si rilevano planimetrie catastali abbinata alle rispettive particelle 607 sub 1 e 2.

Il C.T.U. ha prodotto la planimetria catastale datata 25/05/2011, ultima in atti antecedente al collaudo del catasto di Roma, dalla quale si evince la situazione precedente.

Pertanto non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 25/05/2011.

La situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni del piano primo (p.lla 607 sub 2) dovranno essere cedute ad appartamento di altra proprietà (p.lla 344 sub 4) ed altre porzioni, facenti parte di appartamenti di altra proprietà (p.lla 344 sub 4), dovranno essere riaccorporate all'appartamento in descrizione (p.lla 607 sub 2) in quanto di proprietà degli esecutati.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Si fa presente che il fabbricato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 607 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

### **PRECISAZIONI**

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, come di seguito:

il terreno con magazzino e pollai particella 607 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

l'appartamento ai piani terra e primo allo stato attuale (particelle 607 subb. 1 e 2) con un'area antistante, risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti:

l'appartamento al piano terra di cui alla particella 344 sub 4, corrispondente con l'appartamento del piano primo di cui alla particella 607 sub 2 con il quale si dovranno effettuare necessariamente le cessioni di porzioni di appartamento per ristabilire l'originaria proprietà, risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in normale stato di conservazione, fatta eccezione per un fenomeno di umidità nel bagno del piano terra.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento, posto in aderenza ad altro fabbricato, presenta parti in comuni con lo stesso, come per Legge. Si rappresenta che la veranda e il balcone al piano primo e il balcone al piano secondo, posti tutti sul lato ovest del fabbricato e facenti parte della particella 344, invadono, in proiezione orizzontale, il confine con la proprietà degli esecutati di cui al foglio 12 particella 607.

Si rappresenta ancora che anche l'attuale confine tra la particella 607 degli esecutati e la particella 344, dalla parte della cisterna, deve essere spostato verso la particella 344.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'accesso alla cisterna avviene dalla particella 344 del foglio 12.

A seguito di richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, è risultata l'inesistenza di usi civici per la particella 607 (ex 76) del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), come risulta dalla certificazione del Responsabile dell'area tecnica settore urbanistica del 18/08/2021 protocollo n. 20791.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato pignorato è in muratura, con copertura a tetto.

Presenta una facciata in aderenza con altro fabbricato.

Detto immobile ha accessi esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo prima del civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; si può accedere a detto immobile, ma non esclusivamente, anche da via Monte Pennolo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagno e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono tinteggiate, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;

- gli infissi esterni, in alluminio e vetri, sono protetti da persiane;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

In riferimento alle utenze (energia elettrica, gas e acqua) non è stato possibile avere informazioni.

La corte esclusiva, delimitata con recinzione in muratura e rete metallica, e il magazzino, non risultano in gradevole stato di manutenzione dovuto anche alla presenza di tanti materiali da smaltire, fatta eccezione per l'area antistante il fabbricato.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, come di seguito:

il terreno con magazzino e pollai particella 607 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

l'appartamento ai piani terra e primo allo stato attuale (particelle 607 subb. 1 e 2) con un'area antistante, risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti:

l'appartamento al piano terra di cui alla particella 344 sub 4, corrispondente con l'appartamento del piano primo di cui alla particella 607 sub 2 con il quale si dovranno effettuare necessariamente le cessioni di porzioni di appartamento per ristabilire l'originaria proprietà, risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1984 al 01/12/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Soccorsi Aliforni	15/06/1984	28989	9865
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	06/07/1984	19372 (sull'ispezione riporta 19370)	16593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/1985 al 01/12/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Paolo Soccorsi Aliforni	08/02/1985	32001	10786
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	01/03/1985	5411	4168
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

Gli atti di provenienza non sono stati già depositati e pertanto verranno inseriti come allegati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Roma 2 il 31/01/2006  
Reg. gen. 5217 - Reg. part. 1560  
Quota: 1/1  
Importo: € 21.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 11.118,14

Spese: € 1.981,26

Interessi: € 7.900,60

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 03/11/2000

N° repertorio: 20929

Note: La quota di proprietà indicata sulla presente nota di iscrizione è errata (1/1) in quanto la quota esatta pari a 1/2. La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 06/09/2007

Reg. gen. 69021 - Reg. part. 20680

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.184,43

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 7.815,57

Percentuale interessi: 7,125 %

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 139

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 10/09/2008

Reg. gen. 54404 - Reg. part. 11343

Quota: 1/2

Importo: € 9.625,13

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.981,30

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 1.643,83

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 07/05/2008

N° repertorio: 2433

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2009

Reg. gen. 13755 - Reg. part. 7194

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60350 - Reg. part. 31814

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il comune indicato sulla presente nota di trascrizione è errato (Lanuvio) in quanto il comune esatto è Rocca di Papa. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La quota di proprietà indicata sulla presente nota di trascrizione è errata (1/1) in quanto la quota esatta pari a 1/2. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, non gravata da usi civici, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## 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.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che il fabbricato è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di accertamento di infrazione alle norme edilizie n. 15/03 P.M. del 27/03/2003, per sopralluogo eseguito in via Montepennolo 27, a carico di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il quale l'ufficio tecnico settore urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 67/2003 prot. 6786. Detto verbale riguarda la realizzazione di un basamento in cemento armato consistente in due porzioni, una delle dimensioni di ml 47,00 x 0,80 x h 0,30 con relativa carpenteria di tavole e ferri, l'altra di ml 4,70 x 0,80 x 0,30 con carpenteria di ferri.

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, però non reperibile in quanto presente nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è neanche possibile associare la predetta pratica di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare la pratica di sanatoria suindicata all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto la stessa risulta non reperibile, alla data degli accertamenti, in quanto presente nell'archivio comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora la suddetta pratica di condono edilizio non riguardasse l'appartamento pignorato oppure lo riguardasse in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. ne' regolamento condominiale nè tabelle millesimali. Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

Si rappresenta che la veranda e il balcone al piano primo e il balcone al piano secondo, posti tutti sul lato ovest

del fabbricato e facenti parte della particella 344, invadono, in proiezione orizzontale, il confine con la proprietà degli esecutati di cui al foglio 12 particella 607.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Seminterrato

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

### TITOLARITÀ

Il fabbricato di cui è porzione il garage è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

### CONFINI

Confinante con la particella 607 sub 1 e con la particella 344 sub 1 da tre parti, dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	158,61 mq	174,47 mq	0,50	87,23 mq	2,76 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>87,23 mq</b>
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.60
Dal 21/10/1985 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 344, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 157 mq Superficie catastale 157 mq Rendita € 600,02 Piano S1

Il fabbricato di cui è porzione il garage è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa. La ditta indicata al catasto fabbricati è tale in quanto, come da originaria denuncia di nuova costruzione protocollo n. 11523 del 21/10/1985, è ciascuno per i propri diritti; Ditta intestata a seguito di dichiarazione di nuova costruzione non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini della conservazione del catasto senza pregiudizio di qualunque ragione e diritto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	344	3		C6	6	157 mq	157 mq	600,02 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

12	344				Ente Urbano		00.11.60 mq			
----	-----	--	--	--	----------------	--	----------------	--	--	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica del garage pignorato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Si fa presente che il fabbricato di cui è porzione il garage pignorato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

### **PRECISAZIONI**

---

Non vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, oltre che dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non esecutato e dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non esecutato.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

---

Il garage, posto in aderenza ad altro fabbricato, presenta parti in comuni con lo stesso e con il fabbricato a cui appartiene, come per Legge.

Si rappresenta ancora che anche l'attuale confine tra la particella 344 e la particella 607 degli esecutati, dalla parte della cisterna, deve essere spostato verso la particella 344.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi

civici.

La richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, inerente l'esistenza o meno di usi civici per la particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), è rimasta inevasa.

L'accesso alla cisterna facente parte della particella 607 avviene dalla particella 344 del foglio 12.

In riferimento all'occupazione dell'immobile il C.T.U., in data 26/04/2021 protocollo comunale n. 12061 e successivo sollecito in data 17/07/2021, presentava all'ufficio patrimonio del Comune di Rocca di Papa, una richiesta di informazioni e copie inerenti pratiche di legittimazione di occupazioni abusive e/o affrancazioni di canoni e/o pratiche similari alle predette, riguardanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella stessa istanza si chiedeva altresì di conoscere l'eventuale fattibilità di una procedura di legittimazione e costo complessivo.

Detta richiesta è rimasta senza esito alcuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione il garage pignorato è mista, con copertura a tetto.

Presenta una facciata in aderenza con altro fabbricato.

Detto immobile ha accessi non esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento in cemento;
- le pareti interne ed i soffitti sono quasi completamente tinteggiati;
- le pareti esterne sono tinteggiate, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno e metallo;
- l'accesso è protetto da una porta basculante;
- impianto elettrico sottotraccia.

In riferimento all'utenza (energia elettrica) non è stato possibile avere informazioni.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, oltre che dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non esecutato e dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Il garage è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
  - i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
  - gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
  - la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
  - non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..
- Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.  
I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che il garage è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di sequestro giudiziario pos. 08/2012 del 22/03/2012, prot. 632/2012 P.L., a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale in via Montepennolo 27, per il quale l'U.T.C. Settore Urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 60/2012, prot. 8851 e successivo verbale di accertamento di inottemperanza prot. 2373/2012 P.L., il tutto a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1109 e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 812, però non reperibili in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è neanche possibile associare le predette pratiche di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica del garage pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare le pratiche di sanatoria suindicate all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto le stesse risultano non reperibili, alla data degli accertamenti, in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora le suddette pratiche di condono edilizio non riguardassero il garage pignorato oppure lo riguardassero in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

Il garage non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente

ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. ne' regolamento condominiale nè tabelle millesimali. Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento. Si fa presente che nella proprietà del garage pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

## TITOLARITÀ

---

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

## CONFINI

Confinante con la particella 607 sub 2, con la particella 344 sub 1 da due parti e con altro appartamento insistente sulla particella 344 (denominato dal C.T.U. n.2), dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,05 mq	127,65 mq	1	127,65 mq	2,84 m	Terra
Balcone	13,81 mq	13,81 mq	0,25	3,45 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile considera le superfici così come dovranno essere modificate.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.60
Dal 21/10/1985 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 344, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 704,96 Piano T

L'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

La ditta indicata al catasto fabbricati è tale in quanto, come da originaria denuncia di nuova costruzione protocollo n. 11523 del 21/10/1985, è ciascuno per i propri diritti; Ditta intestata a seguito di dichiarazione di nuova costruzione non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini della conservazione del catasto senza pregiudizio di qualunque ragione e diritto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	344	4		A2	2	6,5 vani	152 mq	704,96 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	344				Ente Urbano		00.11.60 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di rettifica catastale per uniformità con le altre unità dell'edificio, è stato eseguito, dall'ufficio provinciale di Roma territorio, l'accertamento anche per l'unità adiacente p.lla 607 sub.2 degli esecutati, in quanto porzione di u.i.u. economicamente unita ad essa, come da collaudo prot.460561/2012.

Pertanto non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni del piano primo degli esecutati (p.lla 607 sub 2) dovranno essere cedute al presente appartamento (p.lla 344 sub 4) mentre altre porzioni, facenti parte di questo appartamento (p.lla 344 sub 4), dovranno essere riaccorpate all'appartamento di proprietà degli esecutati (p.lla 607 sub 2).

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Si fa presente che il fabbricato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

## PRECISAZIONI

Non vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, come di seguito:

l'appartamento ai piani terra e primo allo stato attuale (particelle 607 subb. 1 e 2) con un'area antistante, risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti:

l'appartamento al piano terra di cui alla particella 344 sub 4, corrispondente con l'appartamento del piano primo di cui alla particella 607 sub 2 con il quale si dovranno effettuare necessariamente le cessioni di porzioni di appartamento per ristabilire l'originaria proprietà, risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento, posto in aderenza ad altro fabbricato, presenta parti in comuni con lo stesso e con il fabbricato a cui appartiene, come per Legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, inerente l'esistenza o meno di usi civici per la particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), è rimasta inevasa.

L'accesso alla cisterna facente parte della particella 607 avviene dalla particella 344 del foglio 12.

In riferimento all'occupazione dell'immobile il C.T.U., in data 26/04/2021 protocollo comunale n. 12061 e successivo sollecito in data 17/07/2021, presentava all'ufficio patrimonio del Comune di Rocca di Papa, una richiesta di informazioni e copie inerenti pratiche di legittimazione di occupazioni abusive e/o affrancazioni di canoni e/o pratiche similari alle predette, riguardanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella stessa istanza si chiedeva altresì di conoscere l'eventuale fattibilità di una procedura di legittimazione e costo complessivo.

Detta richiesta è rimasta senza esito alcuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato è mista, con copertura a tetto. Presenta una facciata in aderenza con altro fabbricato.

Detto immobile ha accessi non esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagno e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono in parte tinteggiate in parte rivestite con mattoni a cortina, fatta eccezione per quella in

aderenza;

- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

In riferimento alle utenze (energia elettrica, gas e acqua) non è stato possibile avere informazioni.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, come di seguito:

l'appartamento ai piani terra e primo allo stato attuale (particelle 607 subb. 1 e 2) con un'area antistante, risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti:

l'appartamento al piano terra di cui alla particella 344 sub 4, corrispondente con l'appartamento del piano primo di cui alla particella 607 sub 2 con il quale si dovranno effettuare necessariamente le cessioni di porzioni di appartamento per ristabilire l'originaria proprietà, risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero

ventennio;

-non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che l'appartamento è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di sequestro giudiziario pos. 08/2012 del 22/03/2012, prot. 632/2012 P.L., a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale in via Montepennolo 27, per il quale l'U.T.C. Settore Urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 60/2012, prot. 8851 e successivo verbale di accertamento di inottemperanza prot. 2373/2012 P.L., il tutto a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1109 e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 812, però non reperibili in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è neanche possibile associare le predette pratiche di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare le pratiche di sanatoria suindicate all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto le stesse risultano non reperibili, alla data degli accertamenti, in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora le suddette pratiche di condono edilizio non riguardassero l'appartamento pignorato oppure lo riguardassero in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. né regolamento condominiale né tabelle millesimali. Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

### TITOLARITÀ

---

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

### CONFINI

---

Confinante con la particella 607 sub 2, con la particella 344 sub 1 da due parti e con altro appartamento insistente sulla particella 344 sub 4 (denominato dal C.T.U. n.2), dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	31,21 mq	34,33 mq	1	34,33 mq	2,85 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile considera le superfici così come dovranno essere modificate.  
La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.60

L'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm) e non risulta denunciato nel catasto fabbricati.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	344				Ente Urbano		00.11.60 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento non risulta denunciato al catasto fabbricati.  
La situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto porzione dello stesso dovrà essere ceduta all'appartamento degli esecutati di cui alla particella 607 sub 2.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata. Si fa presente che il fabbricato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

## PRECISAZIONI

---

Non vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, e precisamente risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in normale stato di conservazione, fatta eccezione per dei fenomeni di umidità presenti nel soggiorno, nella camera da letto e nel bagno.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento, posto in aderenza ad altro fabbricato, presenta parti in comuni con lo stesso e con il fabbricato a cui appartiene, come per Legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, inerente l'esistenza o meno di usi civici per la particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), è rimasta inevasa.

L'accesso alla cisterna facente parte della particella 607 avviene dalla particella 344 del foglio 12.

In riferimento all'occupazione dell'immobile il C.T.U., in data 26/04/2021 protocollo comunale n. 12061 e successivo sollecito in data 17/07/2021, presentava all'ufficio patrimonio del Comune di Rocca di Papa, una richiesta di informazioni e copie inerenti pratiche di legittimazione di occupazioni abusive e/o affrancazioni di canoni e/o pratiche similari alle predette, riguardanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella stessa istanza si chiedeva altresì di conoscere l'eventuale fattibilità di una procedura di legittimazione e costo complessivo.

Detta richiesta è rimasta senza esito alcuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato è mista, con copertura a tetto. Presenta una facciata in aderenza con altro fabbricato.

Detto immobile ha accessi non esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagno e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono in parte tinteggiate in parte rivestite con mattoni a cortina, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

In riferimento alle utenze (energia elettrica, gas e acqua) non è stato possibile avere informazioni.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali, fatta eccezione per dei fenomeni di umidità presenti nel soggiorno, nella camera da letto e nel bagno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, e precisamente risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019,

redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
  - i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
  - gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
  - la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
  - non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..
- Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.  
I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che l'appartamento è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di sequestro giudiziario pos. 08/2012 del 22/03/2012, prot. 632/2012 P.L., a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale in via Montepennolo 27, per il quale l'U.T.C. Settore Urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 60/2012, prot. 8851 e successivo verbale di accertamento di inottemperanza prot. 2373/2012 P.L., il tutto a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1109 e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 812, però non reperibili in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è neanche possibile associare le predette pratiche di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare le pratiche di sanatoria suindicate all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto le stesse risultano non reperibili, alla data degli accertamenti, in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora le suddette pratiche di condono edilizio non riguardassero l'appartamento pignorato oppure lo riguardassero in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. ne' regolamento condominiale nè tabelle millesimali. Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

## TITOLARITÀ

---

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

## CONFINI

---

Confinante con la particella 607, con la particella 344 sub 1 da due parti e con altro appartamento insistente sulla particella 344 (denominato dal C.T.U. n.2), dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,57 mq	119,42 mq	1	119,42 mq	2,85 m	Primo
Veranda	15,16 mq	16,67 mq	0,60	10,00 mq	2,48 m	Primo
Balconi	24,31 mq	24,31 mq	0,25	6,08 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.60
Dal 21/10/1985 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 344, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 704,96 Piano 1

L'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

La ditta indicata al catasto fabbricati è tale in quanto, come da originaria denuncia di nuova costruzione protocollo n. 11523 del 21/10/1985, è ciascuno per i propri diritti; Ditta intestata a seguito di dichiarazione di nuova costruzione non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini della conservazione del catasto senza pregiudizio di qualunque ragione e diritto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	344	5		A2	2	6,5 vani	137 mq	704,96 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
12	344				Ente Urbano		00.11.60 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Si fa presente che il fabbricato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

### **PRECISAZIONI**

Non vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

In sede di sopralluogo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si dichiarava estraneo ad ogni vicenda che riguarda il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è esecutato.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento presenta parti in comuni con il fabbricato a cui appartiene, come per Legge.

Si rappresenta altresì che sia la veranda che il balcone posti sul lato ovest del fabbricato, invadono, in proiezione orizzontale, il confine con la proprietà degli esecutati di cui al foglio 12 particella 607.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, inerente l'esistenza o meno di usi civici per la particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), è rimasta inevasa.

L'accesso alla cisterna facente parte della particella 607 avviene dalla particella 344 del foglio 12.

In riferimento all'occupazione dell'immobile il C.T.U., in data 26/04/2021 protocollo comunale n. 12061 e successivo sollecito in data 17/07/2021, presentava all'ufficio patrimonio del Comune di Rocca di Papa, una richiesta di informazioni e copie inerenti pratiche di legittimazione di occupazioni abusive e/o affrancazioni di canoni e/o pratiche similari alle predette, riguardanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella stessa istanza si chiedeva altresì di conoscere l'eventuale fattibilità di una procedura di legittimazione e costo complessivo.

Detta richiesta è rimasta senza esito alcuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato è mista, con copertura a tetto.

Detto immobile ha accessi non esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagno e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono in parte tinteggiate in parte rivestite con mattoni a cortina, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

In riferimento alle utenze (energia elettrica, gas e acqua) non è stato possibile avere informazioni.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

In sede di sopralluogo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si dichiarava estraneo ad ogni vicenda che riguarda il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
  - i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
  - gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
  - la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
  - non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..
- Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.  
I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## **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. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che l'appartamento è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di sequestro giudiziario pos. 08/2012 del 22/03/2012, prot. 632/2012 P.L., a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale in via Montepennolo 27, per il quale l'U.T.C. Settore Urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 60/2012, prot. 8851 e successivo verbale di accertamento di inottemperanza prot. 2373/2012 P.L., il tutto a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1109 e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 812, però non reperibili in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è

neanche possibile associare le predette pratiche di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare le pratiche di sanatoria suindicate all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto le stesse risultano non reperibili, alla data degli accertamenti, in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora le suddette pratiche di condono edilizio non riguardassero l'appartamento pignorato oppure lo riguardassero in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. né regolamento condominiale né tabelle millesimali. Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

Si rappresenta altresì che sia la veranda che il balcone posti sul lato ovest del fabbricato, invadono, in proiezione orizzontale, il confine con la proprietà degli esecutati di cui al foglio 12 particella 607.

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

## TITOLARITÀ

---

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

## CONFINI

---

Confinante con la particella 344 sub 5, con la particella 344 sub 1 da due parti e con altro appartamento insistente sulla particella 344 (denominato dal C.T.U. n.3), dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,07 mq	44,07 mq	1	44,07 mq	2,69 m	Primo
Balcone	3,89 mq	3,89 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,04 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.60

L'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm) e non risulta denunciato nel catasto fabbricati.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	344				Ente Urbano		00.11.60 mq			

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento non risulta denunciato al catasto fabbricati.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Si fa presente che il fabbricato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

## PRECISAZIONI

---

Non vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

In sede di sopralluogo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si dichiarava estraneo ad ogni vicenda che riguarda il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento presenta parti in comuni con il fabbricato a cui appartiene, come per Legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, inerente l'esistenza o meno di usi civici per la particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), è rimasta inevasa.

L'accesso alla cisterna facente parte della particella 607 avviene dalla particella 344 del foglio 12.

In riferimento all'occupazione dell'immobile il C.T.U., in data 26/04/2021 protocollo comunale n. 12061 e successivo sollecito in data 17/07/2021, presentava all'ufficio patrimonio del Comune di Rocca di Papa, una richiesta di informazioni e copie inerenti pratiche di legittimazione di occupazioni abusive e/o affrancazioni di canoni e/o pratiche similari alle predette, riguardanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella stessa istanza si chiedeva altresì di conoscere l'eventuale fattibilità di una procedura di legittimazione e costo complessivo.

Detta richiesta è rimasta senza esito alcuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato è mista, con copertura a tetto. Detto immobile ha accessi non esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagno e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono in parte tinteggiate in parte rivestite con mattoni a cortina, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;

- impianto fognante del tipo civile.

In riferimento alle utenze (energia elettrica, gas e acqua) non è stato possibile avere informazioni.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

In sede di sopralluogo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si dichiarava estraneo ad ogni vicenda che riguarda il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

-non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;

-i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;

-gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;

-la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;

-non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che l'appartamento è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di sequestro giudiziario pos. 08/2012 del 22/03/2012, prot. 632/2012 P.L., a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale in via Montepennolo 27, per il quale l'U.T.C. Settore Urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 60/2012, prot. 8851 e successivo verbale di accertamento di

inottemperanza prot. 2373/2012 P.L., il tutto a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1109 e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 812, però non reperibili in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è neanche possibile associare le predette pratiche di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare le pratiche di sanatoria suindicate all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto le stesse risultano non reperibili, alla data degli accertamenti, in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora le suddette pratiche di condono edilizio non riguardassero l'appartamento pignorato oppure lo riguardassero in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. né regolamento condominiale né tabelle millesimali. Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

## TITOLARITÀ

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

## CONFINI

Confinante con la particella 344 sub 1 da tre parti e con altro appartamento insistente sulla particella 344 (denominato dal C.T.U. n.2), dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,06 mq	33,06 mq	1	33,06 mq	2,73 m	Primo
Balcone	5,09 mq	5,09 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.60

L'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm) e non risulta denunciato nel catasto fabbricati.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	344				Ente Urbano		00.11.60 mq			

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento non risulta denunciato al catasto fabbricati.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Si fa presente che il fabbricato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

## PRECISAZIONI

Non vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

In sede di sopralluogo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si dichiarava estraneo ad ogni vicenda che riguarda il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento presenta parti in comuni con il fabbricato a cui appartiene, come per Legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, inerente l'esistenza o meno di usi civici per la particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), è rimasta inevasa.

L'accesso alla cisterna facente parte della particella 607 avviene dalla particella 344 del foglio 12.

In riferimento all'occupazione dell'immobile il C.T.U., in data 26/04/2021 protocollo comunale n. 12061 e successivo sollecito in data 17/07/2021, presentava all'ufficio patrimonio del Comune di Rocca di Papa, una richiesta di informazioni e copie inerenti pratiche di legittimazione di occupazioni abusive e/o affrancazioni di canoni e/o pratiche similari alle predette, riguardanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella stessa istanza si chiedeva altresì di conoscere l'eventuale fattibilità di una procedura di legittimazione e costo complessivo.

Detta richiesta è rimasta senza esito alcuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato è mista, con copertura a tetto. Detto immobile ha accessi non esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagno e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono in parte tinteggiate in parte rivestite con mattoni a cortina, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri;
- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

In riferimento alle utenze (energia elettrica, gas e acqua) non è stato possibile avere informazioni.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

In sede di sopralluogo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si dichiarava estraneo ad ogni vicenda che riguarda il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che l'appartamento è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva

richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di sequestro giudiziario pos. 08/2012 del 22/03/2012, prot. 632/2012 P.L., a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale in via Montepennolo 27, per il quale l'U.T.C. Settore Urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 60/2012, prot. 8851 e successivo verbale di accertamento di inottemperanza prot. 2373/2012 P.L., il tutto a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1109 e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 812, però non reperibili in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è neanche possibile associare le predette pratiche di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare le pratiche di sanatoria suindicate all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto le stesse risultano non reperibili, alla data degli accertamenti, in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora le suddette pratiche di condono edilizio non riguardassero l'appartamento pignorato oppure lo riguardassero in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. ne' regolamento condominiale nè tabelle millesimali.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

### TITOLARITÀ

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

### CONFINI

Confinante con la particella 607, con la particella 344 sub 1 da tre parti e con altro appartamento insistente sulla particella 344 (denominato dal C.T.U. n.2), dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,63 mq	135,99 mq	1	135,99 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	29,89 mq	29,89 mq	0,25	7,47 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.60
Dal 21/10/1985 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 344, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 704,96 Piano 2

L'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm).

La ditta indicata al catasto fabbricati è tale in quanto, come da originaria denuncia di nuova costruzione protocollo n. 11523 del 21/10/1985, è ciascuno per i propri diritti; Ditta intestata a seguito di dichiarazione di nuova costruzione non convalidata da titolo reso pubblico, ai soli fini della conservazione del catasto senza pregiudizio di qualunque ragione e diritto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	344	6		A2	2	6,5 vani	149 mq	704,96 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	344				Ente		00.11.60				

					Urbano		mq			
--	--	--	--	--	--------	--	----	--	--	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Si fa presente che il fabbricato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

### **PRECISAZIONI**

---

Non vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è eseguito.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

---

L'appartamento presenta parti in comuni con il fabbricato a cui appartiene, come per Legge.

Si rappresenta altresì che il balcone posto sul lato ovest del fabbricato, invade, in proiezione orizzontale, il confine con la proprietà degli esecutati di cui al foglio 12 particella 607.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021

protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, inerente l'esistenza o meno di usi civici per la particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), è rimasta inevasa.

L'accesso alla cisterna facente parte della particella 607 avviene dalla particella 344 del foglio 12.

In riferimento all'occupazione dell'immobile il C.T.U., in data 26/04/2021 protocollo comunale n. 12061 e successivo sollecito in data 17/07/2021, presentava all'ufficio patrimonio del Comune di Rocca di Papa, una richiesta di informazioni e copie inerenti pratiche di legittimazione di occupazioni abusive e/o affrancazioni di canoni e/o pratiche similari alle predette, riguardanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella stessa istanza si chiedeva altresì di conoscere l'eventuale fattibilità di una procedura di legittimazione e costo complessivo.

Detta richiesta è rimasta senza esito alcuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato è mista, con copertura a tetto. Detto immobile ha accessi non esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagno e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono in parte tinteggiate in parte rivestite con mattoni a cortina, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

In riferimento alle utenze (energia elettrica, gas e acqua) non è stato possibile avere informazioni.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n.

43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che l'appartamento è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di sequestro giudiziario pos. 08/2012 del 22/03/2012, prot. 632/2012 P.L., a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale in via Montepennolo 27, per il quale l'U.T.C. Settore Urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 60/2012, prot. 8851 e successivo verbale di accertamento di inottemperanza prot. 2373/2012 P.L., il tutto a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1109 e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 812, però non reperibili in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è neanche possibile associare le predette pratiche di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare le pratiche di sanatoria suindicate all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto le stesse risultano non reperibili, alla data degli accertamenti, in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora le suddette pratiche di condono edilizio non riguardassero l'appartamento pignorato oppure lo riguardassero in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. né regolamento condominiale né tabelle millesimali. Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

Si rappresenta altresì che il balcone posto sul lato ovest del fabbricato, invade, in proiezione orizzontale, il confine con la proprietà degli esecutati di cui al foglio 12 particella 607.

## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
- gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
- non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

## TITOLARITÀ

---

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

## CONFINI

---

Confinante con la particella 344 sub 1 da tre parti e con altro appartamento insistente sulla particella 344 (denominato dal C.T.U. n.1), dello stesso foglio 12, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,35 mq	55,38 mq	1	55,38 mq	2,56 m	Secondo
Balconi	9,41 mq	9,41 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 344 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.60

L'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm) e non risulta denunciato nel catasto fabbricati.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	344				Ente Urbano		00.11.60 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento non risulta denunciato al catasto fabbricati.

Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato.

L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica (qualora possibile) e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.

Si fa presente che il fabbricato non risulta completamente inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm).

### **PRECISAZIONI**

Non vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è eseguito.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

L'appartamento presenta parti in comuni con il fabbricato a cui appartiene, come per Legge.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

La richiesta presentata dal C.T.U. all'ufficio urbanistica del Comune di Rocca di Papa (Rm) in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11730 e successivo sollecito del 17/07/2021 protocollo comunale n. 20790, inerente l'esistenza o meno di usi civici per la particella 344 del foglio 12 di Rocca di Papa (Rm), è rimasta inevasa.

L'accesso alla cisterna facente parte della particella 607 avviene dalla particella 344 del foglio 12.

In riferimento all'occupazione dell'immobile il C.T.U., in data 26/04/2021 protocollo comunale n. 12061 e successivo sollecito in data 17/07/2021, presentava all'ufficio patrimonio del Comune di Rocca di Papa, una richiesta di informazioni e copie inerenti pratiche di legittimazione di occupazioni abusive e/o affrancazioni di canoni e/o pratiche similari alle predette, riguardanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella stessa istanza si chiedeva altresì di conoscere l'eventuale fattibilità di una procedura di legittimazione e costo complessivo.

Detta richiesta è rimasta senza esito alcuno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato è mista, con copertura a tetto. Detto immobile ha accessi non esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagno e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono in parte tinteggiate in parte rivestite con mattoni a cortina, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

In riferimento alle utenze (energia elettrica, gas e acqua) non è stato possibile avere informazioni.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutti ivi residenti.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento è stato edificato sul terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa.

Dalla relazione preliminare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2010 in atti e successiva integrazione del 12/02/2019, redatta per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva quanto segue:

- non risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
  - i dati catastali degli immobili di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale e non identificano gli immobili pignorati, giacchè la predetta documentazione non copre l'intero ventennio;
  - gli immobili rappresentati nell'atto di pignoramento immobiliare (fatta eccezione per quelli di Lanuvio distinti in catasto al foglio 26 particelle 213, 224, 273 e 293) non risultano dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
  - la documentazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. non copre l'intero ventennio;
  - non risulta in atti la notifica dell'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c..
- Dalla documentazione in atti si evince quindi l'assenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.  
I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.  
In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74).

Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11769 del 23/04/2021 e successivo sollecito presentato in data 17/07/2021 protocollo comunale n. 20789 del 21/07/2021, è risultato che l'appartamento è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

Dalle informazioni assunte presso il competente Comando di Polizia Locale, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 22/04/2021 protocollo comunale n. 11772 del 23/04/2021 e successiva richiesta presentata in data 24/09/2021 protocollo comunale n. 28063 del 28/09/2021, è risultata l'esistenza di un verbale di sequestro giudiziario pos. 08/2012 del 22/03/2012, prot. 632/2012 P.L., a seguito di sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale in via Montepennolo 27, per il quale l'U.T.C. Settore Urbanistica, emetteva Ordinanza di Demolizione n. 60/2012, prot. 8851 e successivo verbale di accertamento di inottemperanza prot. 2373/2012 P.L., il tutto a carico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il responsabile dell'area tecnica servizio urbanistica ha certificato, in data 05/08/2021 protocollo n. 22676, che per l'immobile sito in via Montepennolo è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1513, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 1109 e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la domanda di condono edilizio catalogata nel registro d'ufficio al n. 812, però non reperibili in quanto presenti nell'archivio comunale ubicato al piano interrato totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Pertanto, alla data degli accertamenti del C.T.U., non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria e non è neanche possibile associare le predette pratiche di sanatoria al fabbricato rilevato dal C.T.U., con le conseguenze del caso.

Il C.T.U. fa presente che alla data attuale non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato dalla quale partire per verificare la possibilità, in caso di opere abusive, di presentare domande di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, avendo presente tuttavia, sempre in caso di opere abusive, che non vi è possibilità alcuna per l'eventuale aggiudicatario di presentare ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 ovvero dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, con le conseguenze del caso.

Non è possibile neanche associare le pratiche di sanatoria suindicate all'immobile così come rilevato dal C.T.U. in quanto le stesse risultano non reperibili, alla data degli accertamenti, in quanto presenti nell'archivio

comunale ubicato al piano interrato del Comune di Rocca di Papa (Rm) totalmente distrutto dall'incendio del 10/06/2019.

Appare chiaro che, qualora le suddette pratiche di condono edilizio non riguardassero l'appartamento pignorato oppure lo riguardassero in parte (con rilascio di concessione in sanatoria), esso dovrà essere completamente o parzialmente (a seconda del caso) demolito.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca di Papa (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

In sede di sopralluogo non sono stati prodotti al C.T.U. né regolamento condominiale né tabelle millesimali.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che nella proprietà dell'appartamento pignorato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'immobile comuni per Legge.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Il C.T.U. ha proceduto alla formazione di 3 lotti in quanto trattasi di terreni non contigui e posti in comuni diversi.

Si è proceduto altresì a formare ulteriori 9 lotti.

La vendita di ogni singolo lotto non è soggetta ad I.V.A..

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via delle Ginestre s.n.c., piano Terra  
Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato

apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Pietrara", della superficie catastale complessiva di mq. 4.760,00, in piccola parte pianeggiante e quasi tutto in pendio, privo di recinzione. Allo stato attuale risulta incolto e infestato da erbacce e rovi. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso. Si rileva dall'estratto di mappa (sin dal foglio di impianto catastale) che la particella 224 risulta attraversata da un tratteggio rappresentante un corso d'acqua, non visibile sui luoghi o forse presente nel sottosuolo, con piccola parte di essa (particella 224) che, per come graficizzata (linea continua) rientra nella categoria delle acque esenti da estimo, pertanto bene demaniale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 213, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 224, Qualità U - Fg. 26, Part. 293, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 19.040,00

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione.

Da tali indagini è emerso che il valore al mq. varia da euro 3,00 a euro 5,00.

Quindi avremo: (euro 3,00 + euro 5,00) : 2 = euro 4,00 al mq.

Terreno agricolo mq. 4.760,00 x euro 4,00/mq. = €. 19.040,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad €. 19.040,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Lanuvio (RM) - Via delle Ginestre s.n.c., piano Terra	4760,00 mq	4,00 €/mq	€ 19.040,00	100,00%	€ 19.040,00
				Valore di stima:	€ 19.040,00

Valore di stima: € 19.040,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 16.000,00**

La presenza della piccola area demaniale ivi comprese eventuali spese per pratiche catastali con oneri, le spese per la pulizia del terreno, spese impreviste, determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a

circa il 15 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: € 19.040,00 (valore di stima) - 15,00 % (deprezzamento) = € 16.184,00 che si arrotonda ad € 16.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno pignorato e/o valore finale di stima è pari ad € 16.000,00

diconsi euro sedicimila//00.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via degli Oleandri s.n.c., piano Terra  
Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Ponte Loreto" o "Pietrara", della superficie catastale complessiva di mq. 4.740,00, in piccola parte in lieve pendio e quasi tutto pianeggiante, completamente recintato. Allo stato attuale risulta coltivato ad oliveto. Si è rilevato un manufatto fatiscente abusivo in lamiera che deve essere demolito.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 273, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 33.180,00

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione.

Da tali indagini è emerso che il valore al mq. varia da euro 6,00 a euro 8,00.

Quindi avremo: (euro 6,00 + euro 8,00) : 2 = euro 7,00 al mq.

Terreno agricolo mq. 4.740,00 x euro 7,00/mq. = € 33.180,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 33.180,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Lanuvio (RM) - Via degli Oleandri s.n.c., piano Terra	4740,00 mq	7,00 €/mq	€ 33.180,00	100,00%	€ 33.180,00
				Valore di stima:	€ 33.180,00

Valore di stima: € 33.180,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 28.000,00**

Le spese per la demolizione della baracca e trasporto a discarica con oneri, le spese per pratiche catastali con oneri per il cambio di coltura, le spese per la pulizia del terreno, spese imprevedute, determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 15 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: € 33.180,00 (valore di stima) - 15,00 % (deprezzamento) = € 28.203,00 che si arrotonda ad € 28.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno pignorato e/o valore finale di stima è pari ad € 28.000,00

diconsi euro ventottomila//00.

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Rose s.n.c., piano Terra  
 Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Catorso", della superficie catastale complessiva di mq. 3.040,00, pianeggiante e recintato in parte. Allo stato attuale risulta incolto, fatta eccezione per qualche pianta di olivo presente, e infestato da erbacce e rovi. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 457, Qualità Vigneto - Fig. 2, Part. 458, Qualità Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 6.080,00

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione.

Da tali indagini è emerso che il valore al mq. varia da euro 3,00 a euro 5,00.

Quindi avremo: (euro 3,00 + euro 5,00) : 2 = euro 4,00 al mq.

Terreno agricolo mq. 3.040,00 x euro 4,00/mq. = € 12.160,00 : 2 (50%) = € 6.080,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 6.080,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Rocca di Papa (RM) - Via delle Rose s.n.c.,	3040,00 mq	4,00 €/mq	€ 12.160,00	50,00%	€ 6.080,00

piano Terra						
					Valore di stima:	€ 6.080,00

Valore di stima: € 6.080,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

**Valore finale di stima: € 4.000,00**

Le spese per pratiche catastali con oneri per il cambio di coltura, le spese per la pulizia del terreno, spese impreviste, determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 30 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: € 6.080,00 (valore di stima) - 30,00 % (deprezzamento) = € 4.256,00 che si arrotonda ad € 4.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno pignorato e/o valore finale di stima è pari ad € 4.000,00 diconsi euro quattromila//00.

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra - Primo Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appartamento articolato su due piani collegati tra loro con scala interna. Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due ripostigli al piano terra, di circa complessivi mq. netti 67,59 avente una altezza netta interna di circa mt. 2,56, e da due camere da letto, un bagno e un disimpegno al piano primo, di circa complessivi mq. netti 38,62 avente una altezza netta variabile da circa mt. 2,71 a circa mt. 2,83. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni del piano primo dovranno essere cedute ad appartamento di altra proprietà ed altre porzioni, facenti parte di appartamenti di altra proprietà, dovranno essere riaccorpate all'appartamento in descrizione in quanto di proprietà degli esecutati. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà così composto: -piano terra: un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due ripostigli, di circa complessivi mq. netti 67,59, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,56, con scala esterna di collegamento al piano primo e locale cisterna: -piano primo: due camere da letto, un disimpegno, un soggiorno e un ripostiglio,

di circa complessivi mq. netti 62,50, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 2,58 a circa mt. 2,71. Risultano annessi la corte esclusiva di circa mq. 1.300 oltre un magazzino di circa mq. netti 54,86 avente altezza pari a circa mt. 2,75 e due pollai di circa mq. 33,51 complessivi aventi entrambi altezza di circa mt. 2,00. Trattasi quindi di un appartamento su due piani con corte esclusiva e accessori per una superficie complessiva catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.541,00. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accessi esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo prima del civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; si può accedere a detto immobile, ma non esclusivamente, anche da via Monte Pennolo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 607, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 607, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 607, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 217.020,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

#### STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 180,85.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 1.000,00 + €. 1.400,00 ) : 2 = €. 1.200,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 180,85 x €. 1.200,00 /mq. = €. 217.020,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n.	180,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 217.020,00	100,00%	€ 217.020,00

27, piano Terra - Primo					
				Valore di stima:	€ 217.020,00

Valore di stima: € 217.020,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 130.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, le spese per ripristinare l'originaria proprietà ivi comprese le spese di demolizione, le spese per la pulizia del terreno, le spese per il trasporto a discarica autorizzata, spese impreviste, spese tutte che determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: €. 217.020,00 (valore di stima) - 40,00 % (deprezzamento) = €. 130.212,00 che si arrotonda ad €. 130.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 4 è pari ad €. 130.000,00  
diconsi euro centotrentamila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

### LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Seminterrato  
Trattasi di un garage facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale il garage è composto da quattro ambienti di circa complessivi mq. netti 158,61, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,76. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica del garage pignorato. Il garage non è provvisto del certificato di agibilità.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 344, Sub. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 104.676,00  
Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.  
Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una

serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

#### STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 87,23.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per il garage, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Garage ( €. 1.000,00 + €. 1.400,00 ) : 2 = €. 1.200,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 87,23 x €. 1.200,00 /mq. = €. 104.676,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Seminterrato	87,23 mq	1.200,00 €/mq	€ 104.676,00	100,00%	€ 104.676,00
				Valore di stima:	€ 104.676,00

Valore di stima: € 104.676,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 63.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, spese imprevedute, spese tutte che determinano un prudenziale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: € 104.676,00 (valore di stima) - 40,00 % (deprezzamento) = € 62.805,60

che si arrotonda ad € 63.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato del garage pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 5 è pari ad € 63.000,00

diconsi euro sessantatremila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due disimpegni, due ripostigli e un bagno, di circa complessivi mq. netti 125,78, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,84 oltre ad un balcone di circa mq. 13,81. Esso presenta duplice ingresso, uno dalla corte comune sub 1 della particella 344, l'altro dalla corte esclusiva della particella 607 di proprietà degli esecutati. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni dello stesso dovranno essere cedute all'appartamento degli esecutati ed altre porzioni, facenti parte dell'appartamento degli esecutati, dovranno essere riaccorporate all'appartamento in descrizione. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà composto da un soggiorno con angolo cottura, quattro camere da letto, due bagni, due disimpegni e un ripostiglio, di circa complessivi mq. netti 116,05, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,84, oltre ad un balcone di circa mq. 13,81. A seguito di queste modifiche l'appartamento potrà accedere solamente dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 344, Sub. 4, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 157.320,00  
Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.  
Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.  
Pertanto avremo:  
**STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO**

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 131,10.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 1.000,00 + €. 1.400,00 ) : 2 = €. 1.200,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 131,10 x €. 1.200,00 /mq. = €. 157.320,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra	131,10 mq	1.200,00 €/mq	€ 157.320,00	100,00%	€ 157.320,00
				Valore di stima:	€ 157.320,00

Valore di stima: € 157.320,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 94.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, le spese per ripristinare l'originaria proprietà ivi comprese le spese di demolizione, le spese per il trasporto a discarica autorizzata, spese impreviste, spese tutte che determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: €. 157.320,00 (valore di stima) - 40,00 % (deprezzamento) = €. 94.392,00 che si arrotonda ad €. 94.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 6 è pari ad €. 94.000,00

diconsi euro novantaquattromila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, di circa complessivi mq. netti 45,34, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85. Esso presenta un solo ingresso dalla corte comune sub 1 della particella 344. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto porzione dello stesso dovrà essere ceduta all'appartamento degli esecutati di cui alla particella 607 sub 2. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà composto da un soggiorno, una cucina, un bagno e una porzione di camera da letto, di circa complessivi mq. netti 31,21, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Valore di stima del bene: € 41.196,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

### STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 34,33.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( € . 1.000,00 + € . 1.400,00 ) : 2 = € . 1.200,00 / mq  
per cui : superficie commerciale = mq. 34,33 x € . 1.200,00 /mq. = € . 41.196,00,  
che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra	34,33 mq	1.200,00 €/mq	€ 41.196,00	100,00%	€ 41.196,00
				Valore di stima:	€ 41.196,00

Valore di stima: € 41.196,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, le spese per ripristinare l'originaria proprietà ivi comprese le spese di demolizione, le spese per il trasporto a discarica autorizzata, spese impreviste, spese tutte che determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: € . 41.196,00 (valore di stima)– 40,00 %(deprezzamento)= € . 24.717,60  
che si arrotonda ad € . 25.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 7 è pari ad € . 25.000,00  
dicansi euro venticinquemila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

### LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale

l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, due ripostigli e tre disimpegni, di circa complessivi mq. netti 108,57 avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85 oltre ad una veranda di circa mq. netti 15,16 e due balconi di circa complessivi mq. netti 24,31. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 344, Sub. 5, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 162.600,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

#### STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 135,50.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 1.000,00 + €. 1.400,00 ) : 2 = €. 1.200,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 135,50 x €. 1.200,00 /mq. = €. 162.600,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo	135,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 162.600,00	100,00%	€ 162.600,00
Valore di stima:					€ 162.600,00

Valore di stima: € 162.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 98.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, spese imprevedute, spese tutte che determinano un prudente deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: € 162.600,00 (valore di stima) - 40,00 % (deprezzamento) = € 97.560,00 che si arrotonda ad € 98.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 8 è pari ad € 98.000,00

diconsi euro novantottomila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, di circa complessivi mq. netti 40,07, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,69 oltre ad un balcone di circa mq. netti 3,89. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Valore di stima del bene: € 54.048,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie

espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

#### STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 45,04.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 1.000,00 + €. 1.400,00 ) : 2 = €. 1.200,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 45,04 x €. 1.200,00 /mq. = €. 54048,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo	45,04 mq	1.200,00 €/mq	€ 54.048,00	100,00%	€ 54.048,00
				Valore di stima:	€ 54.048,00

Valore di stima: € 54.048,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 32.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, spese imprevedute, spese tutte che determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: €. 54.048,00 (valore di stima)- 40,00 %(deprezzamento)= €. 32.428,80 che si arrotonda ad €.

32.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 9 è pari ad €. 32.000,00, dicono euro trentaduemila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 3) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura e zona letto con un bagno, di circa complessivi mq. netti 30,06, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,73 oltre ad un balcone di circa mq. netti 5,09. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Valore di stima del bene: € 41.196,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

**STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO**

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 34,33.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 1.000,00 + €. 1.400,00 ) : 2 = €. 1.200,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 34,33 x €. 1.200,00 /mq. = €. 41.196,00,  
che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo	34,33 mq	1.200,00 €/mq	€ 41.196,00	100,00%	€ 41.196,00
				Valore di stima:	€ 41.196,00

Valore di stima: € 41.196,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, spese imprevedute, spese tutte che determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: €. 41.196,00(valore di stima)- 40,00 %(deprezzamento)= €. 24.717,60 che si arrotonda ad €. 25.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 10 è pari ad €. 25.000,00, dicono euro venticinquemila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

### LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e due disimpegni, di circa complessivi mq. netti 123,63 avente una altezza media netta interna di circa mt. 2,70 oltre ad un balcone di circa complessivi mq. netti 29,89. Esso presenta unico accesso da una scala

esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 344, Sub. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 172.152,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

#### STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 143,46.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 1.000,00 + €. 1.400,00 ) : 2 = €. 1.200,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 143,46 x €. 1.200,00 /mq. = €. 172.152,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo	143,46 mq	1.200,00 €/mq	€ 172.152,00	100,00%	€ 172.152,00
				Valore di stima:	€ 172.152,00

Valore di stima: € 172.152,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 103.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, spese imprevedute, spese tutte che determinano un prudentiale deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: € 172.152,00 (valore di stima) - 40,00 % (deprezzamento) = € 103.291,20 che si arrotonda ad € 103.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 11 è pari ad € 103.000,00

diconsi euro centotremila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio e due bagni, di circa complessivi mq. netti 50,35, avente una altezza netta interna media di circa mt. 2,56 oltre a due balconi di circa complessivi mq. netti 9,41. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Valore di stima del bene: € 69.276,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

## STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 57,73.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 1.000,00 + €. 1.400,00 ) : 2 = €. 1.200,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 57,73 x €. 1.200,00 /mq. = €. 69.276,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo	57,73 mq	1.200,00 €/mq	€ 69.276,00	100,00%	€ 69.276,00
				Valore di stima:	€ 69.276,00

Valore di stima: € 69.276,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

**Valore finale di stima: € 42.000,00**

L'incertezza sulla regolarità urbanistica dell'immobile e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, ivi comprese eventuali pratiche edilizie e catastali con oneri, spese imprevedute, spese tutte che determinano un prudente deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40 %, da detrarre dal valore di stima.

Quindi avremo: €. 69.276,00 (valore di stima) - 40,00 % (deprezzamento) = €. 41.565,60 che si arrotonda ad €. 42.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato e/o valore finale di stima del LOTTO N. 12 è pari ad €. 42.000,00, dicendosi euro quarantaduemila//00.

LA PRESENTE VALUTAZIONE E' DA RITENERSI VALIDA IN ATTESA DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLA PROCEDURA O DIVERSA DISPOSIZIONE DEL G.E.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare per quanto riguarda i Lotti nn. 1 e 2.

Per quanto riguarda il Lotto n. 3, dalla relazione in atti del Notaio Avv. Dr. Edmondo Maria Capecelatro del 06/03/2018, si rileva l'assenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In riferimento al Lotto n. 4 si segnala che, prima di sottoporlo a vendita, si dovrà ristabilire la originaria proprietà degli esecutati e regolarizzare la procedura o diversa indicazione del G.E..

Sempre in riferimento al Lotto n. 4 si rappresenta che la veranda e il balcone al piano primo e il balcone al piano secondo, posti tutti sul lato ovest del fabbricato e facenti parte della particella 344, invadono, in proiezione orizzontale, il confine con la proprietà degli esecutati di cui al foglio 12 particella 607.

I lotti nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 riguardano un fabbricato edificato abusivamente su terreno di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm), distinto nel catasto terreni al foglio 12 particella 344.

In riferimento agli immobili pignorati facenti parte della suddetta particella 344 (sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 unitamente ai beni comuni sub 1 e sub 2) si ritiene il relativo Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo degli stessi.

Il Lotto n. 5 è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, oltre che dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non esecutato e dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non esecutato.

I Lotti nn. 6 e 7 risultano occupati dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati.

I Lotti nn. 8, 9 e 10 risultano occupati dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non esecutato.

I Lotti nn. 11 e 12 risultano occupati dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non esecutato.

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.

Velletri, li 23/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fantozzi Fabrizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ORTOFOTO
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ESTRATTO DI MAPPA

- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO N. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 213
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 224
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 293
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO N. 1 - RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO N. 1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO N. 1 - RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI POLIZIA LOCALE
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ATTESTAZIONE POLIZIA LOCALE
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ATTESTAZIONE POLIZIA LOCALE
- ✓ N° 13 Altri allegati - LOTTO N. 1 - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 14 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ORTOFOTO
- ✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 16 Altri allegati - LOTTO N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 17 Altri allegati - LOTTO N. 2 - VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 273
- ✓ N° 18 Altri allegati - LOTTO N. 2 - RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 19 Altri allegati - LOTTO N. 2 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 20 Altri allegati - LOTTO N. 2 - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 21 Altri allegati - LOTTO N. 3 - ORTOFOTO
- ✓ N° 22 Altri allegati - LOTTO N. 3 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 23 Altri allegati - LOTTO N. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 24 Altri allegati - LOTTO N. 3 - VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 457
- ✓ N° 25 Altri allegati - LOTTO N. 3 - VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 458
- ✓ N° 26 Altri allegati - LOTTO N. 3 - RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 27 Altri allegati - LOTTO N. 3 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 28 Altri allegati - LOTTO N. 3 - RICHIESTA DI ATTESTAZIONE USI CIVICI
- ✓ N° 29 Altri allegati - LOTTO N. 3 - CERTIFICATO ASSENZA USI CIVICI
- ✓ N° 30 Altri allegati - LOTTO N. 3 - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 31 Altri allegati - RICHIESTA ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 32 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ N° 33 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA 1 DEL DEBITORE aggiornata al 01-12-2022

- ✓ N° 34 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA 2 DEL DEBITORE aggiornata al 01-12-2022
- ✓ N° 35 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI
- ✓ N° 36 Altri allegati - Perizia per Privacy Es. 108-2009
- ✓ N° 37 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE E INTEGRAZIONE
- ✓ N° 38 Altri allegati - ORTOFOTO
- ✓ N° 39 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 40 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI
- ✓ N° 41 Altri allegati - LOTTO N. 4 - TITOLO DI PROPRIETA' DEL 15-06-1984
- ✓ N° 42 Altri allegati - LOTTO N. 4 - TITOLO DI PROPRIETA' DEL 08-02-1985
- ✓ N° 43 Altri allegati - LOTTO N. 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 44 Altri allegati - LOTTO N. 4 - STATO ATTUALE DEI LUOGHI - PIANO TERRA
- ✓ N° 45 Altri allegati - LOTTO N. 4 - STATO ATTUALE DEI LUOGHI - PIANO PRIMO
- ✓ N° 46 Altri allegati - LOTTO N. 4 - STATO FUTURO DEI LUOGHI - PIANO PRIMO
- ✓ N° 47 Altri allegati - LOTTO N. 4 - STATO ATTUALE MAGAZZINO E POLLAI
- ✓ N° 48 Altri allegati - LOTTO N. 4 - VISURA STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 607 (EX 76)
- ✓ N° 49 Altri allegati - LOTTO N. 4 - VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI P.LLA 607 SUB 1
- ✓ N° 50 Altri allegati - LOTTO N. 4 - VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI P.LLA 607 SUB 2
- ✓ N° 51 Altri allegati - LOTTO N. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 607
- ✓ N° 52 Altri allegati - VISURA STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 344
- ✓ N° 53 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO PARTICELLA 344
- ✓ N° 54 Altri allegati - ELENCO SUBALTERNI PARTICELLA 344
- ✓ N° 55 Altri allegati - LOTTO N. 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 56 Altri allegati - LOTTO N. 5 - STATO ATTUALE DEI LUOGHI - PIANO SEMINTERRATO
- ✓ N° 57 Altri allegati - LOTTO N. 5 - VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI P.LLA 344 SUB 3
- ✓ N° 58 Altri allegati - LOTTO N. 5 - PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 344 SUB 3
- ✓ N° 59 Altri allegati - LOTTI NN. 6 E 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 60 Altri allegati - LOTTI NN. 6 E 7 - STATO ATTUALE DEI LUOGHI - PIANO TERRA
- ✓ N° 61 Altri allegati - LOTTI NN. 6 E 7 - STATO FUTURO DEI LUOGHI - PIANO TERRA
- ✓ N° 62 Altri allegati - LOTTI NN. 6 E 7 - VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI P.LLA 344 SUB 4
- ✓ N° 63 Altri allegati - LOTTI NN. 6 E 7 - PLANIMETRIA CATASTALE P.LLA 344 SUB 4

- ✓ N° 64 Altri allegati - LOTTI NN. 8, 9 E 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 65 Altri allegati - LOTTI NN. 8, 9 E 10 - STATO ATTUALE DEI LUOGHI - PIANO PRIMO
- ✓ N° 66 Altri allegati - LOTTI NN. 8, 9 E 10 - VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI P.LLA 344 SUB 5
- ✓ N° 67 Altri allegati - LOTTI NN. 8, 9 E 10 - PLANIMETRIA CATASTALE P.LLA 344 SUB 5
- ✓ N° 68 Altri allegati - LOTTI NN. 11 E 12 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 69 Altri allegati - LOTTI NN. 11 E 12 - STATO ATTUALE DEI LUOGHI - PIANO SECONDO
- ✓ N° 70 Altri allegati - LOTTI NN. 11 E 12 - VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI P.LLA 344 SUB 6
- ✓ N° 71 Altri allegati - LOTTI NN. 11 E 12 - PLANIMETRIA CATASTALE P.LLA 344 SUB 6
- ✓ N° 72 Altri allegati - VARIAZIONI CATASTALI
- ✓ N° 73 Altri allegati - RICHIESTA UFFICIO PATRIMONIO
- ✓ N° 74 Altri allegati - CERTIFICATO UFFICIO URBANISTICA
- ✓ N° 75 Altri allegati - ACCERTAMENTI POLIZIA LOCALE
- ✓ N° 76 Altri allegati - CERTIFICATO USI CIVICI
- ✓ N° 77 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI
- ✓ N° 78 Altri allegati - Perizia per Privacy Es. 108-2009

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via delle Ginestre s.n.c., piano Terra  
Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Pietrara", della superficie catastale complessiva di mq. 4.760,00, in piccola parte pianeggiante e quasi tutto in pendio, privo di recinzione. Allo stato attuale risulta incolto e infestato da erbacce e rovi. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso. Si rileva dall'estratto di mappa (sin dal foglio di impianto catastale) che la particella 224 risulta attraversata da un tratteggio rappresentante un corso d'acqua, non visibile sui luoghi o forse presente nel sottosuolo, con piccola parte di essa (particella 224) che, per come graficizzata (linea continua) rientra nella categoria delle acque esenti da estimo, pertanto bene demaniale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 213, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 224, Qualità U - Fg. 26, Part. 293, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in Sottozona E3 - Aree agricole collinari.

**Prezzo base d'asta: € 16.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Via degli Oleandri s.n.c., piano Terra  
Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Ponte Loreto" o "Pietrara", della superficie catastale complessiva di mq. 4.740,00, in piccola parte in lieve pendio e quasi tutto pianeggiante, completamente recintato. Allo stato attuale risulta coltivato ad oliveto. Si è rilevato un manufatto fatiscente abusivo in lamiera che deve essere demolito. Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 273, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in Sottozona E3 - Aree agricole collinari.

**Prezzo base d'asta: € 28.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Rose s.n.c., piano Terra  
Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Catorso", della superficie catastale complessiva di mq. 3.040,00, pianeggiante e recintato in parte. Allo stato attuale risulta incolto, fatta eccezione per qualche pianta di olivo presente, e infestato da erbacce e rovi. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 457, Qualità Vigneto - Fg. 2, Part. 458, Qualità Uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in E/RURALE, non gravata da usi civici, sottoposta ai vincoli ambientale (Legge 1497/39) e Parco dei Castelli Romani. Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 4.000,00**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra - Primo  
Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appartamento articolato su due piani collegati tra loro con scala interna. Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due ripostigli al piano terra, di circa complessivi mq. netti 67,59 avente una altezza netta interna di circa mt. 2,56, e da due camere da letto, un bagno e un disimpegno al piano primo, di circa complessivi mq. netti 38,62 avente una altezza netta variabile da circa mt. 2,71 a circa mt. 2,83. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni del piano primo dovranno essere cedute ad appartamento di altra proprietà ed altre porzioni, facenti parte di appartamenti di altra proprietà, dovranno essere riaccorpate all'appartamento in descrizione in quanto di proprietà degli esecutati. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà così composto: -piano terra: un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due ripostigli, di circa complessivi mq. netti 67,59, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,56, con scala esterna di collegamento al piano primo e locale cisterna: -piano primo: due camere da letto, un disimpegno, un soggiorno e un ripostiglio, di circa complessivi mq. netti 62,50, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 2,58 a circa mt. 2,71. Risultano annessi la corte esclusiva di circa mq. 1.300 oltre un magazzino di circa mq. netti 54,86 avente altezza pari a circa mt. 2,75 e due pollai di circa mq. 33,51 complessivi aventi entrambi altezza di circa mt. 2,00. Trattasi quindi di un appartamento su due piani con corte esclusiva e accessori per una superficie complessiva catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.541,00. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accessi esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo prima del civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; si può accedere a detto immobile, ma non

esclusivamente, anche da via Monte Pennolo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 607, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 607, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 607, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, non gravata da usi civici, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 130.000,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Seminterrato Trattasi di un garage facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale il garage è composto da quattro ambienti di circa complessivi mq. netti 158,61, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,76. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica del garage pignorato. Il garage non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 344, Sub. 3, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 63.000,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due disimpegni, due ripostigli e un bagno, di circa complessivi mq. netti 125,78, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,84 oltre ad un balcone di circa mq. 13,81. Esso presenta duplice ingresso, uno dalla corte comune sub 1 della particella 344, l'altro dalla corte esclusiva della particella 607 di proprietà degli esecutati. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni dello stesso dovranno essere cedute all'appartamento degli esecutati ed altre porzioni, facenti parte dell'appartamento degli esecutati, dovranno essere riaccorpate all'appartamento in descrizione. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà composto da un soggiorno con angolo cottura, quattro camere da letto, due bagni, due disimpegni e un ripostiglio, di circa complessivi mq. netti 116,05, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,84, oltre ad un balcone di circa mq. 13,81. A seguito di queste modifiche l'appartamento potrà accedere solamente dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto

immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 344, Sub. 4, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 94.000,00**

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, di circa complessivi mq. netti 45,34, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85. Esso presenta un solo ingresso dalla corte comune sub 1 della particella 344. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto porzione dello stesso dovrà essere ceduta all'appartamento degli esecutati di cui alla particella 607 sub 2. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà composto da un soggiorno, una cucina, un bagno e una porzione di camera da letto, di circa complessivi mq. netti 31,21, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, due ripostigli e tre disimpegni, di circa complessivi mq. netti 108,57 avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85 oltre ad una veranda di circa mq. netti 15,16 e due balconi di circa complessivi mq. netti 24,31. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato

attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 344, Sub. 5, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 98.000,00**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, di circa complessivi mq. netti 40,07, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,69 oltre ad un balcone di circa mq. netti 3,89. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 32.000,00**

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 3) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura e zona letto con un bagno, di circa complessivi mq. netti 30,06, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,73 oltre ad un balcone di circa mq. netti 5,09. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R.

02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

## **LOTTO 11**

---

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e due disimpegni, di circa complessivi mq. netti 123,63 avente una altezza media netta interna di circa mt. 2,70 oltre ad un balcone di circa complessivi mq. netti 29,89. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 344, Sub. 6, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 103.000,00**

## **LOTTO 12**

---

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo  
Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio e due bagni, di circa complessivi mq. netti 50,35, avente una altezza netta interna media di circa mt. 2,56 oltre a due balconi di circa complessivi mq. netti 9,41. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale, in zona E/RURALE, sottoposta ai vincoli ambientale e paesaggistico (Legge 1497/39 e D.Lgs. 42/04) e Parco Regionale dei Castelli Romani (L.R. 02/84 e 64/84), oltre al vincolo sismico (Legge 64/74). Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/90.

**Prezzo base d'asta: € 42.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2009 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - Via delle Ginestre s.n.c., piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 213, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 224, Qualità U - Fg. 26, Part. 293, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	4760,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale risulta incolto e infestato da erbacce e rovi. A tal proposito risulta, dall'accesso agli atti avvenuto presso il Comando di Polizia Locale di Lanuvio, che l'immobile pignorato (particella 224) è stato oggetto di incendio nell'anno 2016, motivo per il quale gli esecutati venivano sanzionati per non aver rispettato l'Ordinanza n. 33 dell'11/05/2016 relativa alla pulizia di rovi e sterpaglie, mediante lo sfalcio, pulitura e taglio dell'erba.		
<b>Descrizione:</b>	Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Pietrara", della superficie catastale complessiva di mq. 4.760,00, in piccola parte pianeggiante e quasi tutto in pendio, privo di recinzione. Allo stato attuale risulta incolto e infestato da erbacce e rovi. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso. Si rileva dall'estratto di mappa (sin dal foglio di impianto catastale) che la particella 224 risulta attraversata da un tratteggio rappresentante un corso d'acqua, non visibile sui luoghi o forse presente nel sottosuolo, con piccola parte di essa (particella 224) che, per come graficizzata (linea continua) rientra nella categoria delle acque esenti da estimo, pertanto bene demaniale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - Via degli Oleandri s.n.c., piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 273, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	4740,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale risulta coltivato a oliveto.		
<b>Descrizione:</b>	Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di		

	<p>vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Ponte Loreto" o "Pietrara", della superficie catastale complessiva di mq. 4.740,00, in piccola parte in lieve pendio e quasi tutto pianeggiante, completamente recintato. Allo stato attuale risulta coltivato ad uliveto. Si è rilevato un manufatto fatiscente abusivo in lamiera che deve essere demolito.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via delle Rose s.n.c., piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 457, Qualità Vigneto - Fig. 2, Part. 458, Qualità Uliveto	<b>Superficie</b>	3040,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale risulta incolto e infestato da erbacce e rovi.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 di un appezzamento di terreno agricolo, non edificabile, in località "Catorso", della superficie catastale complessiva di mq. 3.040,00, pianeggiante e recintato in parte. Allo stato attuale risulta incolto, fatta eccezione per qualche pianta di ulivo presente, e infestato da erbacce e rovi. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati.		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra - Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 607, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 607, Sub. 1, Categoria A2 - Fig. 12, Part. 607, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	180,85 mq

<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione, fatta eccezione per un fenomeno di umidità nel bagno del piano terra.
<b>Descrizione:</b>	Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un appartamento articolato su due piani collegati tra loro con scala interna. Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due ripostigli al piano terra, di circa complessivi mq. netti 67,59 avente una altezza netta interna di circa mt. 2,56, e da due camere da letto, un bagno e un disimpegno al piano primo, di circa complessivi mq. netti 38,62 avente una altezza netta variabile da circa mt. 2,71 a circa mt. 2,83. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni del piano primo dovranno essere cedute ad appartamento di altra proprietà ed altre porzioni, facenti parte di appartamenti di altra proprietà, dovranno essere riacorpate all'appartamento in descrizione in quanto di proprietà degli esecutati. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà così composto: -piano terra: un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due ripostigli, di circa complessivi mq. netti 67,59, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,56, con scala esterna di collegamento al piano primo e locale cisterna: -piano primo: due camere da letto, un disimpegno, un soggiorno e un ripostiglio, di circa complessivi mq. netti 62,50, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 2,58 a circa mt. 2,71. Risultano annessi la corte esclusiva di circa mq. 1.300 oltre un magazzino di circa mq. netti 54,86 avente altezza pari a circa mt. 2,75 e due pollai di circa mq. 33,51 complessivi aventi entrambi altezza di circa mt. 2,00. Trattasi quindi di un appartamento su due piani con corte esclusiva e accessori per una superficie complessiva catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.541,00. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accessi esclusivi carrabile e pedonale dalla via Monte Pennolo prima del civico **** Omissis ****; si può accedere a detto immobile, ma non esclusivamente, anche da via Monte Pennolo **** Omissis ****. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, come di seguito: il terreno con magazzino e pollai particella 607 **** Omissis ****. l'appartamento ai piani terra e primo allo stato attuale (particelle 607 subb. 1 e 2) con un'area antistante, risulta occupato **** Omissis ****, tutti ivi residenti: l'appartamento al piano terra di cui alla particella 344 sub 4, corrispondente con l'appartamento del piano primo di cui alla particella 607 sub 2 con il quale si dovranno effettuare necessariamente le cessioni di porzioni di appartamento per ristabilire l'originaria proprietà, risulta occupato **** Omissis ****, tutti ivi residenti.

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 5 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 344, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	87,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale il garage è composto da quattro ambienti di circa complessivi mq. netti 158,61, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,76. Detto immobile ha accesso		

	carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico **** Omissis ****; Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica del garage pignorato. Il garage non è provvisto del certificato di agibilità.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, oltre che dal nucleo familiare del **** Omissis **** non esecutato e dal nucleo familiare del **** Omissis **** non esecutato.

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 344, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	131,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due disimpegni, due ripostigli e un bagno, di circa complessivi mq. netti 125,78, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,84 oltre ad un balcone di circa mq. 13,81. Esso presenta duplice ingresso, uno dalla corte comune sub 1 della particella 344, l'altro dalla corte esclusiva della particella 607 di proprietà degli esecutati. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto alcune porzioni dello stesso dovranno essere cedute all'appartamento degli esecutati ed altre porzioni, facenti parte dell'appartamento degli esecutati, dovranno essere riaccorporate all'appartamento in descrizione. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà composto da un soggiorno con angolo cottura, quattro camere da letto, due bagni, due disimpegni e un ripostiglio, di circa complessivi mq. netti 116,05, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,84, oltre ad un balcone di circa mq. 13,81. A seguito di queste modifiche l'appartamento potrà accedere solamente dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico **** Omissis ****. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, come di seguito: l'appartamento ai piani terra e primo allo stato attuale (particelle 607 subb. 1 e 2) con un'area antistante, risulta occupato **** Omissis ****, tutti ivi residenti: l'appartamento al piano terra di cui alla particella 344 sub 4, corrispondente con l'appartamento del piano primo di cui alla particella 607 sub 2 con il quale si dovranno effettuare necessariamente le cessioni di porzioni di appartamento per ristabilire l'originaria proprietà, risulta occupato **** Omissis ****, tutti ivi residenti.		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

<b>Bene N° 7 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	34,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione, fatta eccezione per dei fenomeni di umidità presenti nel soggiorno, nella camera da letto e nel bagno.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, di circa complessivi mq. netti 45,34, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85. Esso presenta un solo ingresso dalla corte comune sub 1 della particella 344. Tuttavia la situazione attuale dovrà essere necessariamente modificata in quanto porzione dello stesso dovrà essere ceduta all'appartamento degli esecutati di cui alla particella 607 sub 2. Pertanto, considerando le modifiche da effettuare necessariamente, l'appartamento sarà composto da un soggiorno, una cucina, un bagno e una porzione di camera da letto, di circa complessivi mq. netti 31,21, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico **** Omissis ****. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli esecutati, e precisamente risulta occupato **** Omissis ****, tutti ivi residenti.		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00

<b>Bene N° 8 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 344, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	135,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, due ripostigli e tre disimpegni, di circa complessivi mq. netti 108,57 avente una altezza netta interna di circa mt. 2,85 oltre ad una veranda di circa mq. netti 15,16 e due balconi di circa complessivi mq. netti 24,31. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico **** Omissis ****. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

<b>Bene N° 9 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	45,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto e un bagno, di circa complessivi mq. netti 40,07, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,69 oltre ad un balcone di circa mq. netti 3,89. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico **** Omissis ****. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

<b>Bene N° 10 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	34,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 3) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura e zona letto con un bagno, di circa complessivi mq. netti 30,06, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,73 oltre ad un balcone di circa mq. netti 5,09. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico **** Omissis ****. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO

## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

<b>Bene N° 11 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 344, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	143,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 1) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e due disimpegni, di circa complessivi mq. netti 123,63 avente una altezza media netta interna di circa mt. 2,70 oltre ad un balcone di circa complessivi mq. netti 29,89. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico **** Omissis ****. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		

## LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

<b>Bene N° 12 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Monte Pennolo n. 27, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 344, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	57,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento (denominato dal C.T.U. n. 2) facente parte di un fabbricato realizzato su terreno di mq. 1.160,00 di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Rm). Allo stato attuale l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio e due bagni, di circa complessivi mq. netti 50,35, avente una altezza netta interna media di circa mt. 2,56 oltre a due balconi di circa complessivi mq. netti 9,41. Esso presenta unico accesso da una scala esterna che si diparte dalla corte comune particella 344 sub 1. L'immobile pignorato risulta in normali condizioni di manutenzione, ubicato a circa km. 1,200 dal centro del paese, distante circa km. 5,00 dalla via Tuscolana. Detto immobile ha accesso carrabile e pedonale, ma non esclusivo, dalla via Monte Pennolo civico ****		

	Omissis ****. Non è possibile allo stato attuale stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA DELLE GINESTRE S.N.C., PIANO TERRA**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 06/09/2007  
Reg. gen. 69021 - Reg. part. 20680  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 14.184,43  
Spese: € 3.000,00  
Interessi: € 7.815,57  
Percentuale interessi: 7,125 %  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 23/04/2007  
N° repertorio: 139  
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 10/09/2008  
Reg. gen. 54404 - Reg. part. 11343  
Quota: 1/2  
Importo: € 9.625,13  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 4.981,30  
Spese: € 3.000,00  
Interessi: € 1.643,83  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 07/05/2008  
N° repertorio: 2433  
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 06/03/2009  
Reg. gen. 13755 - Reg. part. 7194  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60350 - Reg. part. 31814

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA DEGLI OLEANDRI S.N.C., PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 06/09/2007

Reg. gen. 69021 - Reg. part. 20680

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.184,43

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 7.815,57

Percentuale interessi: 7,125 %

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 139

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 10/09/2008

Reg. gen. 54404 - Reg. part. 11343

Quota: 1/2

Importo: € 9.625,13

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.981,30

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 1.643,83

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 07/05/2008

N° repertorio: 2433

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2009

Reg. gen. 13755 - Reg. part. 7194

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60350 - Reg. part. 31814

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE ROSE S.N.C., PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 2 il 31/01/2006

Reg. gen. 5217 - Reg. part. 1560

Quota: 1/4

Importo: € 21.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 11.118,14

Spese: € 1.981,26

Interessi: € 7.900,60

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 03/11/2000

N° repertorio: 20929

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 06/09/2007

Reg. gen. 69021 - Reg. part. 20680

Quota: 1/2

Importo: € 25.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.184,43

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 7.815,57

Percentuale interessi: 7,125 %

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 139

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 10/09/2008

Reg. gen. 54404 - Reg. part. 11343

Quota: 1/4

Importo: € 9.625,13

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.981,30

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 1.643,83

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 07/05/2008

N° repertorio: 2433

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2009

Reg. gen. 13755 - Reg. part. 7194

Quota: 1/4

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60350 - Reg. part. 31814

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

## **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO TERRA - PRIMO**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Roma 2 il 31/01/2006

Reg. gen. 5217 - Reg. part. 1560

Quota: 1/1

Importo: € 21.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 11.118,14

Spese: € 1.981,26

Interessi: € 7.900,60

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 03/11/2000

N° repertorio: 20929

Note: La quota di proprietà indicata sulla presente nota di iscrizione è errata (1/1) in quanto la quota esatta pari a 1/2. La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 06/09/2007

Reg. gen. 69021 - Reg. part. 20680

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.184,43

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 7.815,57

Percentuale interessi: 7,125 %

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 23/04/2007

N° repertorio: 139

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 10/09/2008

Reg. gen. 54404 - Reg. part. 11343

Quota: 1/2

Importo: € 9.625,13

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 4.981,30

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 1.643,83

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 07/05/2008

N° repertorio: 2433

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2009

Reg. gen. 13755 - Reg. part. 7194

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2009

Reg. gen. 60350 - Reg. part. 31814

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il comune indicato sulla presente nota di trascrizione è errato (Lanuvio) in quanto il comune esatto è Rocca di Papa. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La quota di proprietà indicata sulla presente nota di trascrizione è errata (1/1) in quanto la quota esatta pari a 1/2. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO SEMINTERRATO**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO TERRA**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO TERRA**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO PRIMO**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO PRIMO**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO PRIMO**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO SECONDO**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA MONTE PENNOLO N. 27, PIANO SECONDO**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2009

Reg. gen. 83009 - Reg. part. 43155

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: In riferimento all'immobile pignorato si ritiene il suddetto Verbale di pignoramento immobili (particolare n. 43155/2009) totalmente errato in quanto indica il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietario esclusivo dello stesso. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.