TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colanera Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

SOMMARIO

Incarico 10

Premessa 10

Lotto 1 11

Descrizione 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 12

Completezza documentazione ex art. 567 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 13

Titolarità 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 13

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 13

Confini 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 13

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 14

Consistenza 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 14

Cronistoria Dati Catastali 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 16

Dati Catastali 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 17

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 17

Precisazioni ... 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 18

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 18

Patti ... 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 18

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 18

Stato conservativo ... 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 18

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 18

Parti Comuni ... 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 18

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 19

Servitù, censo, livello, usi civici ... 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 19

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 19

Caratteristiche costruttive prevalenti ... 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 19

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 19

Stato di occupazione ... 20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 20

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 20

Provenienze Ventennali ... 20

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 20

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 21

Formalità pregiudizievoli 23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 23

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 23

Normativa urbanistica 24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 24

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 24

Regolarità edilizia 24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 24

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 25

Vincoli od oneri condominiali 25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 25

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 26

Lotto 2 27

Descrizione 28

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 28

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 28

Completezza documentazione ex art. 567 28

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 28

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 29

Titolarità 29

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 29

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 29

Confini 29

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 29

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 30

Consistenza 30

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 30

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 30

Cronistoria Dati Catastali 30

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 30

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 32

Dati Catastali 33

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 33

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 33

Precisazioni 33

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 34

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 34

Patti 34

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 34

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 34

Stato conservativo 34

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 34

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 34

Parti Comuni 34

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 34

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 35

Servitù, censo, livello, usi civici 35

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 35

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 35

Caratteristiche costruttive prevalenti 35

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 35

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 35

Stato di occupazione 36

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 36

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 36

Provenienze Ventennali 36

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 36

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 37

Formalità pregiudizievoli 38

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 38

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 39

Normativa urbanistica 40

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 40

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 40

Regolarità edilizia 40

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 40

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 40

Vincoli od oneri condominiali ... 41

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 41

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 41

Lotto 3 ... 43

Descrizione ... 44

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 44

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 44

Completezza documentazione ex art. 567 ... 44

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 44

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 45

Titolarità ... 45

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 45

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 45

Confini ... 45

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 45

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 46

Consistenza ... 46

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 46

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 46

Cronistoria Dati Catastali ... 46

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 47

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 48

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Dati Catastali 49

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 49

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 49

Precisazioni 50

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 50

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 50

Patti 50

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 50

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 50

Stato conservativo 50

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 50

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 50

Parti Comuni 50

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 50

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 51

Servitù, censo, livello, usi civici 51

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 51

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 51

Caratteristiche costruttive prevalenti 51

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 51

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 51

Stato di occupazione 52

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 52

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 52

Provenienze Ventennali ... 52

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 52

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 53

Formalità pregiudizievoli ... 54

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 54

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 55

Normativa urbanistica ... 56

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 56

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 56

Regolarità edilizia ... 56

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 56

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 56

Vincoli od oneri condominiali ... 57

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 57

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2 ... 57

Stima / Formazione lotti ... 59

Lotto 1 ... 59

Lotto 2 ... 61

Lotto 3 ... 63

Riserve e particolarità da segnalare ... 65

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

INCARICO

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Geom. Colanera Davide, con studio in Piazza San Sebastiano, 1 - 00030 - Rocca Santo Stefano (RM), email davide.colanera@virgilio.it, PEC davide.colanera@geopec.it, Tel. 338 6825713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

LOTTO 1

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente appartamento posto al piano Secondo distinto con il Sub. 7, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, studio, bagno, disimpegno e balcone.
Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P.
L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente posto auto coperto sito al piano Seminterrato distinto con il Sub. 16.
Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P.
L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'appartamento confina ad sud-est con vano scala e su corte comune distinta con il sub 1, a sud-ovest con appartamento distinto con il sub. 6, a nord-ovest con distacco su corte esclusiva dell'appartamento distinto con il sub. 3, a nord-est con distacco su corte esclusiva dell'appartamento distinto con il sub. 3, salvo altri.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Il posto auto confina ad sud-est con bene comune distinto con il sub. 1, a sud-ovet con posto auto distinto con il sub. 17, a nord-ovest con bene comune distinto con il Sub. 19, a nord-est con posto auto distinto con il Sub. 15, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,65 mq	52,25 mq	1,00	52,25 mq	2,70 m	2
Balcone	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**52,95 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**52,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,70 m	S/1
			Totale superficie convenzionale:	**17,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**17,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/01/1976** al **06/07/1977**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **06/07/1977** al **29/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **07/05/1985** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano T Graffato 2
Dal **29/10/1986** al **27/03/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 14 60
Dal **13/02/2007** al **19/07/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 52,68 Piano T Graffato 2
Dal **27/03/2009** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 1530 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 55
Dal **06/05/2009** al **12/11/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 122,92 Piano 2
Dal **12/11/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **02/12/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 340,86 Piano 2
Dal **19/07/2019** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria F1

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/01/1976** al **06/07/1977**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **06/07/1977** al **29/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **07/05/1985** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano T Graffato 2
Dal **29/10/1986** al **27/03/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 14 60
Dal **13/02/2007** al **19/07/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 52,68 Piano T Graffato 2
Dal **27/03/2009** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 1530 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 55
Dal **06/05/2009** al **12/11/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Rendita € 13,17 Piano S1
Dal **12/11/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 13,17 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **02/12/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 13,17

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

		Piano S1
Dal **19/07/2019** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria F1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1530	7		A2	2	4	56 mq	340,86 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1530	16		C6	1	17	17 mq	13,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato da terzi.
La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'esistenza di un contratto di locazione sull'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato da terzi.
La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'esistenza di un contratto di locazione sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

L'unità immobiliare pignorata è inserita in contesto condominiale e sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione spettano a tutti i condomini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'unità immobiliare pignorata è inserita in contesto condominiale e sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione spettano a tutti i condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Anche tramite accesso ai documenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cave a dalle visure catastali, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Anche tramite accesso ai documenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cave a dalle visure catastali, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale elevato per quattro piani fuori terra, oltre un piano entro terra, avente struttura portante mista in c.a. e laterizi, con copertura a tetto.
Le pareti esterne del fabbricato sono parte in cortina e parte in intonaco civile, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc.
La pavimentazione interna è in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato. Portoncino d'ingresso all'abitazione è di tipo blindato.
L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.
Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Il posto auto coperto in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale elevato per quattro piani fuori terra, oltre un piano entro terra, avente struttura portante mista in c.a. e laterizi, con copertura a tetto.
L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2020
- Scadenza contratto: 19/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 320,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

Si rimanda al contratto di locazione citato nel punto "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE" del Bene 1 (appartamento sub. 7), considerato che lo stesso contratto di locazione comprende anche il posto auto in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 06/07/1977 al 13/02/2007</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Stefano Brucculeri</td><td>06/07/1977</td><td>44035</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/02/2007** al **18/03/2010**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Bianca Maria Selvaggi	13/02/2007	142661	6344
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/03/2010** al **29/12/2022**	**** Omissis ****	**Compravendite transattive e cessione dei beni ai creditori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Trapani	19/03/2010	6464	3912
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/07/1977** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefano Brucculeri	06/07/1977	44035	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/02/2007** al **18/03/2010**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Bianca Maria Selvaggi	13/02/2007	142661	6344
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/03/2010** al **29/12/2022**	**** Omissis ****	**Compravendite transattive e cessione dei beni ai creditori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Trapani	19/03/2010	6464	3912
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Roma 2 il 26/06/2007
  Reg. gen. 51265 - Reg. part. 15147
  Importo: € 1.600.000,00
  Note: A margine risulta annotamento di frazionamento del 09.09.2009 ai nn. 56596/9522 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta: per gli immobili al foglio 5 p.lla 1530 sub 5 e foglio 5, p.lla 1530 sub 14, quota di capitale di 70.000.00 e quota di ipoteca 140.000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530, sub 6 e foglio 5, p.lla 1530 sub 15, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140. 000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530 sub 7 e foglio 5, p.lla 1530 sub 16, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140.000,00 La cancellazione potrà riguardare la quota di ipoteca frazionata relativa agli immobili oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca conc.anninistrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 08/04/2019
  Reg. gen. 17079 - Reg. part. 7756
  Importo: € 125.408,06

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 22/06/2022
  Reg. gen. 35529 - Reg. part. 25413

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Roma 2 il 26/06/2007

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Reg. gen. 51265 - Reg. part. 15147
Importo: € 1.600.000,00
Note: A margine risulta annotamento di frazionamento del 09.09.2009 ai nn. 56596/9522 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta: per gli immobili al foglio 5 p.lla 1530 sub 5 e foglio 5, p.lla 1530 sub 14, quota di capitale di 70.000.00 e quota di ipoteca 140.000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530, sub 6 e foglio 5, p.lla 1530 sub 15, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140. 000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530 sub 7 e foglio 5, p.lla 1530 sub 16, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140.000,00 La cancellazione potrà riguardare la quota di ipoteca frazionata relativa agli immobili oggetto di esecuzione.

- **Ipoteca conc.anninistrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 08/04/2019
  Reg. gen. 17079 - Reg. part. 7756
  Importo: € 125.408,06

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 22/06/2022
  Reg. gen. 35529 - Reg. part. 25413

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile oggetto della presente relazione, secondo il P.U.C.G. approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 16 del 15/04/2019, ricade in Zona "Città Consolidata T3", corrispondente alla Zona B “Completamento, Conservazione dei Volumi e Risanamento” del previgente PRG.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile oggetto della presente relazione, secondo il P.U.C.G. approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 16 del 15/04/2019, ricade in Zona "Città Consolidata T3", corrispondente alla Zona B “Completamento, Conservazione dei Volumi e Risanamento” del previgente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Per l'originario fabbricato distinto con la Part. 785 edificato in assenza di titolo edilizio, è stata rilasciata, ai sensi della Legge n. 47/85, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2578 del 18/02/2003.
Per la costruzione dell'attuale fabbricato realizzato sull'area di risulta derivante dalla demolizione

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

dell'originario fabbricato sopra indicato e dall'area circostante, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 36 del 06/12/2006, successivamente volturato alla società CENTRO IMMOBILIARE EDILIZIO SRL in data 03/04/2007. Per l'esecuzione di lavori eseguiti in difformità del Permesso di Costruire soprarichiamato, è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8 del 17/03/2009.

Dalla comparazione tra il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria, la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio presentata in data 14/06/2011 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede si sopralluogo, non sono emerse difformità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Per l'originario fabbricato distinto con la Part. 785 edificato in assenza di titolo edilizio, è stata rilasciata, ai sensi della Legge n. 47/85, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2578 del 18/02/2003.
Per la costruzione dell'attuale fabbricato realizzato sull'area di risulta derivante dalla demolizione dell'originario fabbricato sopra indicato e dall'area circostante, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 36 del 06/12/2006, successivamente volturato alla società CENTRO IMMOBILIARE EDILIZIO SRL in data 03/04/2007. Per l'esecuzione di lavori eseguiti in difformità del Permesso di Costruire soprarichiamato, è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8 del 17/03/2009.

Dalla comparazione tra il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria, la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio presentata in data 14/06/2011 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede si sopralluogo, non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 613,16

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 817,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 528,43

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Il cespite in oggetto è ricompreso in condominio.

Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, oltre le spese straordinarie già deliberate (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) risultano insolute, per un importo complessivo di € 1.345,97 (Allegato 16).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 43,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 95,85

Importo spese straordinarie già deliberate: € 26,41

Il cespite in oggetto è ricompreso in condominio.
Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, oltre le spese straordinarie già deliberate (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) risultano insolute, per un importo complessivo di € 122,26 (Allegato 16).

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

LOTTO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente appartamento posto al piano Primo con il Sub. 5, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, studio, bagno, disimpegno e balcone.
Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P.
L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente posto auto coperto sito al piano Seminterrato distinto con il Sub. 14.
Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P.
L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'appartamento confina ad sud-est con vano scala e su corte comune distinta con il sub 1, a sud-ovest con appartamento distinto con il sub. 4, a nord-ovest con distacco su corte esclusiva dell'appartamento distinto con il sub. 3, a nord-est con distacco su corte esclusiva dell'appartamento distinto con il sub. 3, salvo altri.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Il posto auto confina a nord-ovest con bene comune distinto con il sub. 1, a nord-est con bene comune distinto con il sub. 19, a sud-est con terrapieno, a sud-ovest con bene comune distinto con il sub. 1, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,65 mq	52,25 mq	1,00	52,25 mq	2,70 m	1
Balcone	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**52,95 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**52,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,55 m	S/1
			Totale superficie convenzionale:	**16,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/01/1976** al **06/07/1977**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **06/07/1977** al **29/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **07/05/1985** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano T Graffato 2
Dal **29/10/1986** al **27/03/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 14 60
Dal **13/02/2007** al **19/07/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 52,68 Piano T Graffato 2
Dal **27/03/2009** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 1530 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 55
Dal **06/05/2009** al **12/11/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 122,92 Piano 1
Dal **12/11/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **02/12/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 55 mq Rendita € 340,86 Piano 1
Dal **19/07/2019** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria F1

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/01/1976** al **06/07/1977**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **06/07/1977** al **29/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **07/05/1985** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano T Graffato 2
Dal **29/10/1986** al **27/03/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 14 60
Dal **13/02/2007** al **19/07/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 52,68 Piano T Graffato 2
Dal **27/03/2009** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 1530 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 55
Dal **06/05/2009** al **12/11/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Rendita € 12,40 Piano S1
Dal **12/11/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 12,40 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **02/12/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 12,40

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

		Piano S1
Dal **19/07/2019** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria F1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1530	5		A2	2	4	55 mq	340,86 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1530	14		C6	1	16	16 mq	12,4 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero.
La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di un contratto di locazione sull'immobile.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava libero.
La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di un contratto di locazione sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

L'unità immobiliare pignorata è inserita in contesto condominiale e sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione spettano a tutti i condomini.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'unità immobiliare pignorata è inserita in contesto condominiale e sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione spettano a tutti i condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Anche tramite accesso ai documenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cave a dalle visure catastali, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Anche tramite accesso ai documenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cave a dalle visure catastali, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale elevato per quattro piani fuori terra, oltre un piano entro terra, avente struttura portante mista in c.a. e laterizi, con copertura a tetto.
Le pareti esterne del fabbricato sono parte in cortina e parte in intonaco civile, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc.
La pavimentazione interna è in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato. Portoncino d'ingresso all'abitazione è di tipo blindato.
L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.
Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia e risultano attualmente scollegati.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Il posto auto coperto in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale elevato per quattro piani fuori terra, oltre un piano entro terra, avente struttura portante mista in c.a. e laterizi, con copertura a tetto.
L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 06/07/1977 al 13/02/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Stefano Brucculeri</td><td>06/07/1977</td><td>44035</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 13/02/2007 al 18/03/2010</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Bianca Maria Selvaggi</td><td>13/02/2007</td><td>142661</td><td>6344</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/03/2010** al **29/12/2022**	**** Omissis ****	**Compravendite transattive e cessione dei beni ai creditori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Trapani	19/03/2010	6464	3912
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **06/07/1977** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefano Brucculeri	06/07/1977	44035	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

<table>
<tr><td rowspan="11">Dal 13/02/2007 al 18/03/2010</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Bianca Maria Selvaggi</td><td>13/02/2007</td><td>142661</td><td>6344</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 18/03/2010 al 29/12/2022</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendite transattive e cessione dei beni ai creditori</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Trapani</td><td>19/03/2010</td><td>6464</td><td>3912</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Roma 2 il 26/06/2007
  Reg. gen. 51265 - Reg. part. 15147
  Importo: € 1.600.000,00
  Note: A margine risulta annotamento di frazionamento del 09.09.2009 ai nn. 56596/9522 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta: per gli immobili al foglio 5 p.lla 1530 sub 5 e foglio 5, p.lla 1530 sub 14, quota di capitale di 70.000.00 e quota di ipoteca 140.000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530, sub 6 e foglio 5, p.lla 1530 sub 15, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140. 000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530 sub 7 e foglio 5, p.lla 1530 sub 16, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140.000,00 La cancellazione potrà riguardare la quota di ipoteca frazionata relativa agli immobili oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca conc.anninistrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 08/04/2019
  Reg. gen. 17079 - Reg. part. 7756
  Importo: € 125.408,06

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 22/06/2022
  Reg. gen. 35529 - Reg. part. 25413

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Roma 2 il 26/06/2007
  Reg. gen. 51265 - Reg. part. 15147
  Importo: € 1.600.000,00
  Note: A margine risulta annotamento di frazionamento del 09.09.2009 ai nn. 56596/9522 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta: per gli immobili al foglio 5 p.lla 1530 sub 5 e foglio 5, p.lla 1530 sub 14, quota di capitale di 70.000.00 e quota di ipoteca 140.000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530, sub 6 e foglio 5, p.lla 1530 sub 15, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140. 000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530 sub 7 e foglio 5, p.lla 1530 sub 16, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140.000,00 La cancellazione potrà riguardare la quota di ipoteca frazionata relativa agli immobili oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca conc.anninistrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 08/04/2019
  Reg. gen. 17079 - Reg. part. 7756
  Importo: € 125.408,06

Trascrizioni

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 22/06/2022
  Reg. gen. 35529 - Reg. part. 25413

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile oggetto della presente relazione, secondo il P.U.C.G. approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 16 del 15/04/2019, ricade in Zona "Città Consolidata T3", corrispondente alla Zona B “Completamento, Conservazione dei Volumi e Risanamento” del previgente PRG.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile oggetto della presente relazione, secondo il P.U.C.G. approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 16 del 15/04/2019, ricade in Zona "Città Consolidata T3", corrispondente alla Zona B “Completamento, Conservazione dei Volumi e Risanamento” del previgente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Per l'originario fabbricato distinto con la Part. 785 edificato in assenza di titolo edilizio, è stata rilasciata, ai sensi della Legge n. 47/85, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2578 del 18/02/2003.
Per la costruzione dell'attuale fabbricato realizzato sull'area di risulta derivante dalla demolizione dell'originario fabbricato sopra indicato e dall'area circostante, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 36 del 06/12/2006, successivamente volturato alla società CENTRO IMMOBILIARE EDILIZIO SRL in data 03/04/2007.
Per l'esecuzione di lavori eseguiti in difformità del Permesso di Costruire soprarichiamato, è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8 del 17/03/2009.

Dalla comparazione tra il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria, la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio presentata in data 14/06/2011 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede si sopralluogo, non sono emerse difformità.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Per l'originario fabbricato distinto con la Part. 785 edificato in assenza di titolo edilizio, è stata rilasciata, ai sensi della Legge n. 47/85, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2578 del 18/02/2003.
Per la costruzione dell'attuale fabbricato realizzato sull'area di risulta derivante dalla demolizione dell'originario fabbricato sopra indicato e dall'area circostante, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 36 del 06/12/2006, successivamente volturato alla società CENTRO IMMOBILIARE EDILIZIO SRL in data 03/04/2007.
Per l'esecuzione di lavori eseguiti in difformità del Permesso di Costruire soprarichiamato, è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8 del 17/03/2009.

Dalla comparazione tra il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria, la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio presentata in data 14/06/2011 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede si sopralluogo, non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 517,28

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.132,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 440,64

Il cespite in oggetto è ricompreso in condominio.

Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, oltre le spese straordinarie già deliberate (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) risultano insolute, per un importo complessivo di € 1.573,30 (Allegato 16).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 40,79

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 90,51

Importo spese straordinarie già deliberate: € 24,94

Il cespite in oggetto è ricompreso in condominio.

Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, oltre le spese straordinarie già deliberate (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) risultano insolute, per un importo complessivo di € 115,45 (Allegato 16).

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

LOTTO 3

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente appartamento posto al piano Secondo distinto con il Sub. 6, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, studio, bagno, disimpegno e due balconi.
Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P.
L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente posto auto coperto sito al piano Seminterrato distinto con il Sub. 15.
Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P.
L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'appartamento confina ad sud-est con vano scala e su corte comune distinta con il sub 1, a sud-ovest con distacco su corte esclusiva dell'appartamento distinto con il sub. 2, a nord-ovest con distacco su corte esclusiva dell'appartamento distinto con il sub. 2, a nord-est con l'appartamento distinto con il sub. 7, salvo altri.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Il posto auto confina a sud-est con bene comune distinto con il sub. 1, a sud-ovest con posto auto distinto con il sub. 16, a nord-ovest con bene comune distinto con il sub. 19, a nord-est con bene comune distinto con il sub. 19, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,65 mq	52,25 mq	1,00	52,25 mq	2,70 m	2
Balconi	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**54,63 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,63 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,55 m	S/1
			Totale superficie convenzionale:	**17,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**17,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/01/1976** al **06/07/1977**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **06/07/1977** al **29/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **07/05/1985** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano T Graffato 2
Dal **29/10/1986** al **27/03/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 14 60
Dal **13/02/2007** al **19/07/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 52,68 Piano T Graffato 2
Dal **27/03/2009** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 1530 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 55
Dal **06/05/2009** al **12/11/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 122,92 Piano 2
Dal **12/11/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano 2
Dal **09/11/2015** al **02/12/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 58 mq Rendita € 340,86 Piano 2
Dal **19/07/2019** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

		Categoria F1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/01/1976** al **06/07/1977**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **06/07/1977** al **29/10/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito dominicale € 13,57 Reddito agrario € 7,92
Dal **07/05/1985** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Piano T Graffato 2
Dal **29/10/1986** al **27/03/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 785 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 14 60
Dal **13/02/2007** al **19/07/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 52,68 Piano T Graffato 2
Dal **27/03/2009** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 1530 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 07 55
Dal **06/05/2009** al **12/11/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Rendita € 13,17 Piano S1
Dal **12/11/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 15 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 13,17 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **02/12/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 1530, Sub. 15

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

		Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 13,17 Piano S1
Dal **19/07/2019** al **11/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 785, Sub. 1 Categoria F1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1530	6		A2	2	4	58 mq	340,86 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1530	15		C6	1	17	17 mq	13,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero.
La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di un contratto di locazione sull'immobile.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava libero.
La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di un contratto di locazione sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

L'unità immobiliare pignorata è inserita in contesto condominiale e sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione spettano a tutti i condomini.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'unità immobiliare pignorata è inserita in contesto condominiale e sono comprese le relative ragioni sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione spettano a tutti i condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Anche tramite accesso ai documenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cave a dalle visure catastali, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Anche tramite accesso ai documenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cave a dalle visure catastali, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale elevato per quattro piani fuori terra, oltre un piano entro terra, avente struttura portante mista in c.a. e laterizi, con copertura a tetto.
Le pareti esterne del fabbricato sono parte in cortina e parte in intonaco civile, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc.
La pavimentazione interna è in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato. Portoncino d'ingresso all'abitazione è di tipo blindato.
L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.
Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia e risultano attualmente scollegati.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Il posto auto coperto in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale elevato per quattro piani fuori terra, oltre un piano entro terra, avente struttura portante mista in c.a. e laterizi, con copertura a tetto.
L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 06/07/1977 al 13/02/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Stefano Brucculeri</td><td>06/07/1977</td><td>44035</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 13/02/2007 al 18/03/2010</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Bianca Maria Selvaggi</td><td>13/02/2007</td><td>142661</td><td>6344</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/03/2010** al **29/12/2022**	**** Omissis ****	**Compravendite transattive e cessione dei beni ai creditori**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Trapani	19/03/2010	6464	3912
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **06/07/1977** al **13/02/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefano Brucculeri	06/07/1977	44035	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

<table>
<tr><td>Dal 13/02/2007 al 18/03/2010</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Bianca Maria Selvaggi</td><td>13/02/2007</td><td>142661</td><td>6344</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 18/03/2010 al 29/12/2022</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendite transattive e cessione dei beni ai creditori</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Giuseppe Trapani</td><td>19/03/2010</td><td>6464</td><td>3912</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Roma 2 il 26/06/2007
  Reg. gen. 51265 - Reg. part. 15147
  Importo: € 1.600.000,00
  Note: A margine risulta annotamento di frazionamento del 09.09.2009 ai nn. 56596/9522 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta: per gli immobili al foglio 5 p.lla 1530 sub 5 e foglio 5, p.lla 1530 sub 14, quota di capitale di 70.000.00 e quota di ipoteca 140.000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530, sub 6 e foglio 5, p.lla 1530 sub 15, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140. 000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530 sub 7 e foglio 5, p.lla 1530 sub 16, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140.000,00 La cancellazione potrà riguardare la quota di ipoteca frazionata relativa agli immobili oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca conc.anninistrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 08/04/2019
  Reg. gen. 17079 - Reg. part. 7756
  Importo: € 125.408,06

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 22/06/2022
  Reg. gen. 35529 - Reg. part. 25413

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Roma 2 il 26/06/2007
  Reg. gen. 51265 - Reg. part. 15147
  Importo: € 1.600.000,00
  Note: A margine risulta annotamento di frazionamento del 09.09.2009 ai nn. 56596/9522 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta: per gli immobili al foglio 5 p.lla 1530 sub 5 e foglio 5, p.lla 1530 sub 14, quota di capitale di 70.000.00 e quota di ipoteca 140.000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530, sub 6 e foglio 5, p.lla 1530 sub 15, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140. 000,00; per gli immobili al foglio 5, p.lla 1530 sub 7 e foglio 5, p.lla 1530 sub 16, quota di capitale di 70.000,00 e quota di ipoteca di 140.000,00 La cancellazione potrà riguardare la quota di ipoteca frazionata relativa agli immobili oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca conc.anninistrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 08/04/2019
  Reg. gen. 17079 - Reg. part. 7756
  Importo: € 125.408,06

Trascrizioni

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 22/06/2022
  Reg. gen. 35529 - Reg. part. 25413

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile oggetto della presente relazione, secondo il P.U.C.G. approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 16 del 15/04/2019, ricade in Zona "Città Consolidata T3", corrispondente alla Zona B “Completamento, Conservazione dei Volumi e Risanamento” del previgente PRG.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

L'immobile oggetto della presente relazione, secondo il P.U.C.G. approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 16 del 15/04/2019, ricade in Zona "Città Consolidata T3", corrispondente alla Zona B “Completamento, Conservazione dei Volumi e Risanamento” del previgente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Per l'originario fabbricato distinto con la Part. 785 edificato in assenza di titolo edilizio, è stata rilasciata, ai sensi della Legge n. 47/85, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2578 del 18/02/2003.
Per la costruzione dell'attuale fabbricato realizzato sull'area di risulta derivante dalla demolizione dell'originario fabbricato sopra indicato e dall'area circostante, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 36 del 06/12/2006, successivamente volturato alla società CENTRO IMMOBILIARE EDILIZIO SRL in data 03/04/2007.
Per l'esecuzione di lavori eseguiti in difformità del Permesso di Costruire soprarichiamato, è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8 del 17/03/2009.

Dalla comparazione tra il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria, la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio presentata in data 14/06/2011 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede si sopralluogo, non sono emerse difformità.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Per l'originario fabbricato distinto con la Part. 785 edificato in assenza di titolo edilizio, è stata rilasciata, ai sensi della Legge n. 47/85, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2578 del 18/02/2003.
Per la costruzione dell'attuale fabbricato realizzato sull'area di risulta derivante dalla demolizione dell'originario fabbricato sopra indicato e dall'area circostante, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 36 del 06/12/2006, successivamente volturato alla società CENTRO IMMOBILIARE EDILIZIO SRL in data 03/04/2007.
Per l'esecuzione di lavori eseguiti in difformità del Permesso di Costruire soprarichiamato, è stato rilasciato, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8 del 17/03/2009.

Dalla comparazione tra il progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria, la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio presentata in data 14/06/2011 e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede si sopralluogo, non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 645,52

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.422,57

Importo spese straordinarie già deliberate: € 545,79

Il cespite in oggetto è ricompreso in condominio.

Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, oltre le spese straordinarie già deliberate (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) risultano insolute, per un importo complessivo di € 1.968,36 (Allegato 16).

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A CAVE (RM) - VIA VALLE ONICA N. 11BIS (CATASTALE VIA VALLE ONICA S.N.C.), PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 44,68

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 99,14

Importo spese straordinarie già deliberate: € 27,31

Il cespite in oggetto è ricompreso in condominio.

Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, oltre le spese straordinarie già deliberate (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) risultano insolute, per un importo complessivo di € 126,45 (Allegato 16).

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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.
Considerato che i beni pignorati sono distinti in tre appartamenti ed in tre posti auto coperti, si è proceduto alla formazione di 3 Lotti e precisamente:
- Lotto n. 1 è formato dall'appartamento (Bene n. 1) distinto con il Sub. 7 ed il posto auto coperto (Bene 2) distinto con il Sub. 16;
- Lotto n. 2 è formato dall'appartamento (Bene n. 3) distinto con il Sub. 5 ed il posto auto coperto (Bene 4) distinto con il Sub. 14;
- Lotto n. 3 è formato dall'appartamento (Bene n. 5) distinto con il Sub. 6 ed il posto auto coperto (Bene 6) distinto con il Sub. 15.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
  Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente appartamento posto al piano Secondo distinto con il Sub. 7, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, studio, bagno, disimpegno e balcone. Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Sub. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 63.540,00
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 1° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.
  Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:
  - la localizzazione;
  - l'epoca di costruzione;
  - la destinazione d'uso;
  - la tipologia edilizia;
  - la superficie commerciale dell'immobile;

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.
Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.
Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente posto auto coperto sito al piano Seminterrato distinto con il Sub. 16. Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.900,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 1° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.
Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:
- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.
Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.
Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - Via Valle	52,95 mq	1.200,00 €/mq	€ 63.540,00	100,00%	€ 63.540,00

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2					
Bene N° 2 - Posto auto Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2	17,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
				Valore di stima:	€ 75.440,00

Valore di stima: € 75.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1468,23	€

Valore finale di stima: **€ 66.427,77**

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia e delle spese condominiali insolute.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
  Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente appartamento posto al piano Primo con il Sub. 5, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, studio, bagno, disimpegno e balcone. Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 68.835,00
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 1° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.
Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:
- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.
Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2

  Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente posto auto coperto sito al piano Seminterrato distinto con il Sub. 14. Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Sub. 14, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.200,00
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 1° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.
  Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:
  - la localizzazione;
  - l'epoca di costruzione;
  - la destinazione d'uso;
  - la tipologia edilizia;
  - la superficie commerciale dell'immobile;
  - i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.

  Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.
  Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2	52,95 mq	1.300,00 €/mq	€ 68.835,00	100,00%	€ 68.835,00
Bene N° 4 - Posto auto Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2	16,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
				Valore di stima:	€ 80.035,00

Valore di stima: € 80.035,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1688,75	€

Valore finale di stima: **€ 70.342,75**

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia e delle spese condominiali insolute.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
  Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente appartamento posto al piano Secondo distinto con il Sub. 6, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, studio, bagno, disimpegno e due balconi. Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.019,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 1° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.
Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:
- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.
Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2
  Porzione immobiliare facente parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra, sito in Comune di Cave (RM), Via Valle Onica n. 11 bis (catastale Via Valle Onica snc), e precisamente posto auto coperto sito al piano Seminterrato distinto con il Sub. 15. Zona semiperiferica della cittadina, distante circa 40 Km da Roma, raggiungibile tramite la l'autostrada A1 con uscita al casello di Valmontone e proseguendo per la S.P. L'insediamento è a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di media volumetria e tipologia con i principali servizi ed infrastrutture posizionati nel centro del paese.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Sub. 15, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.900,00
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 1° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.
  Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:
  - la localizzazione;
  - l'epoca di costruzione;
  - la destinazione d'uso;
  - la tipologia edilizia;
  - la superficie commerciale dell'immobile;
  - i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

degli ambienti, livello di piano, ecc.
Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.
Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2	54,63 mq	1.300,00 €/mq	€ 71.019,00	100,00%	€ 71.019,00
Bene N° 6 - Posto auto Cave (RM) - Via Valle Onica n. 11Bis (catastale Via Valle Onica s.n.c.), piano 2	17,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
				Valore di stima:	€ 82.919,00

Valore di stima: € 82.919,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	2094,81	€

Valore finale di stima: **€ 72.532,29**

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia e delle spese condominiali insolute.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i sopralluoghi effettuati sono stati di tipo ricognitivo pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuali arredi o materiali di varia natura presenti. Pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.)

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6

occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante i sopralluoghi peritali stessi ma che dovessero emergere in futuro anche se non relazionato.

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.

Rocca Santo Stefano, li 02/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colanera Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Planimetrie catastali ed Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 3 - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 - Visure storiche catastali
- ✓ N° 5 - Planimetrie stato dei luoghi attuale
- ✓ N° 6 - Elaborato fotografico
- ✓ N° 7 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 8 - Certificati storici anagrafici dei locatari del Lotto 1
- ✓ N° 9 - Concessione Edilizia in Sanatoria n, 2578 del 18-02-2003
- ✓ N° 10 - Permesso di Costruire n. 36 del 06-12-2006
- ✓ N° 11 - Voltura del 03-04-2007 del Permesso di Costruire n. 36/2006
- ✓ N° 12 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8 del 17-03-2009
- ✓ N° 13 - Progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 8/2009
- ✓ N° 14 - Risposta Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione
- ✓ N° 15 - Contratto di Locazione riferito al Lotto 1
- ✓ N° 16 - Oneri condominiali
- ✓ N° 17 - Ricevute di consegna elaborato peritale alle parti

Firmato Da: COLANERA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fed7bb0834ed435222aeff34773b8c6