

Palestrina 07 ottobre 2019

Spett. le

Tribunale Civile di Tivoli - Tivoli

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Viale Araldi 19

00019 Tivoli -Rm-

Alla c.a dott.sa Francesca COCCOLI

Oggetto: **Esecuzione immobiliare n.496-2016 lotto B**

Banca Popolare di Bari sCpa –

Il sottoscritto Federici geom. Giuseppe , con riferimento all'esecuzione indicata in oggetto ed a seguito della nomina a consulente tecnico d'ufficio effettuata dal Giudice dott.ssa Francesca Coccoli nell'udienza del 14 giugno 2018, prossima udienza 07 novembre 2019, rimette la seguente relazione tecnica.

OPERAZIONI PRELIMINARI

L'esecuzione ha come oggetto numeri cespiti che verranno trattati per blocchi omogenei, per ubicazione e destinazione.

I cespiti pignorati , per una semplicità di lettura, sono stati suddivisi in : lotto A, B, C, D , E.

Lotto A:

1. comune di Palestrina via Colle dell'Oro snc, abitazione al foglio 14 particella 226 sub. 3;
2. comune di Palestrina via Colle dell'Oro snc , area urbana al foglio 14 particella 226 sub.2;

Lotto B:

1. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, area urbana al foglio 66 particella 1513 sub. 4;
2. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, box al foglio 66 particella 1835 sub. 2;



3. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, box al foglio 66 particella 1835 sub. 3;
4. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, box al foglio 66 particella 1835 sub. 4;
5. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, box al foglio 66 particella 1835 sub. 5;
6. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, box al foglio 66 particella 1835 sub. 6;
7. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, box al foglio 66 particella 1835 sub. 7;
8. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, box al foglio 66 particella 1835 sub. 8;
9. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, box al foglio 66 particella 1835 sub. 9;
10. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Monte di Casa snc, lastrico solare al foglio 66 particella 1835 sub. 10

Lotto C:

1. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Campo Sportivo snc , abitazione A/7 , al foglio 65 particella 581 sub. 2;
2. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Campo Sportivo snc , abitazione A/7 , al foglio 65 particella 581 sub. 3;
3. già comune di Zagarolo ora comune di San Cesareo -Rm- via Campo Sportivo snc , abitazione A/7 , al foglio 65 particella 581 sub. 4;
4. comune di San Cesareo -Rm- via Campo Sportivo snc , terreno di mq. 1.400, al foglio 65 particella 501;

Lotto D:

1. comune di San Cesareo -Rm- terreno di mq. 913 , al foglio 66 particella 929;
2. comune di San Cesareo -Rm- terreno di mq. 267 , al foglio 66 particella 730;

Lotto E:

1. comune di San Cesareo -Rm- terreno di mq. 176 , al foglio 66 particella 1683;

**Lotto B****OPERAZIONI PERITALI**

Nella nomina il giudice, dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- Controlli la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze :

i cespiti sono una costruzione in San Cesareo -Rm- vicolo Nuovo snc già via Monte di Casa snc articolata su piano seminterrato e copertura con 8 box al piano seminterrato e un parcheggio al piano copertura/ rialzato. Le unità sono identificate al catasto fabbricati al :

n.	foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
1	66	1835	2	C/6	5	21 mq.	24 mq.	56,40
2	66	1835	3	C/6	5	19 mq.	21 mq.	51,03
3	66	1835	4	C/6	5	19 mq.	21 mq.	51,03
4	66	1835	5	C/6	5	21 mq.	23 mq.	56,40
5	66	1835	6	C/6	5	21 mq.	22 mq.	56,40
6	66	1835	7	C/6	5	19 mq.	21 mq.	51,03
7	66	1835	8	C/6	5	19 mq.	21 mq.	51,03
8	66	1835	9	C/6	5	21 mq.	24 mq.	56,40
9	66	1835	10	Lastrico solare		240 mq.		

le visure , le planimetrie e l'estratto di mappa, non in scala, nell'ordine sono :





Elenco Immobili
Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2019

Data: 11/07/2019 - Ora: 15:24:28

Visura N.: 1201181

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta
Catasto: FABBRICATI
Comune: SAN CESAREO (M295) (RM)
Foglio: 66
Particella: 1835

Elenco Unità Immobiliari Individuate												
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo	
1	66	1835	1		C/6	5	21 mq	A	56,40	109.200	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
2	66	1835	2		C/6	5	19 mq		51,03	98.800	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
3	66	1835	3		C/6	5	19 mq		51,03	98.800	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
4	66	1835	4		C/6	5	19 mq		51,03	98.800	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
5	66	1835	5		C/6	5	21 mq		56,40	109.200	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
6	66	1835	6		C/6	5	21 mq		56,40	109.200	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
7	66	1835	7		C/6	5	19 mq		51,03	98.800	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
8	66	1835	8		C/6	5	19 mq		51,03	98.800	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
9	66	1835	9		C/6	5	21 mq		56,40	109.200	VIA MONTE DI CASA, SINC Piano S1	
10	66	1835	10		F/5						VIA MONTE DI CASA, SINC Piano T	

Unità immobiliari n. 10 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

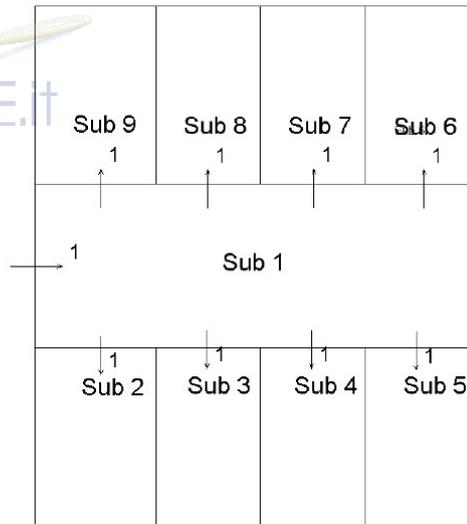
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



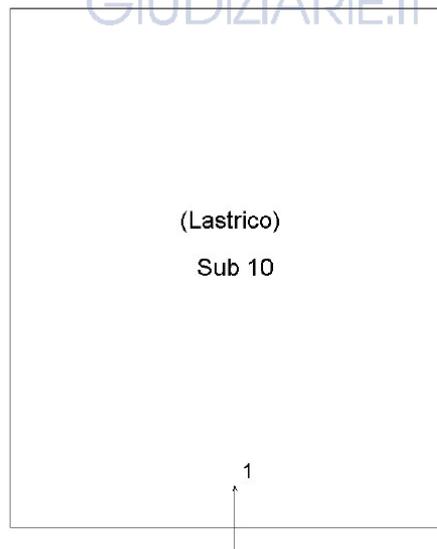
Data: 05/10/2018 - n. T218681 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	
Compilato da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 7792			
Comune di Zagarolo		Protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005	
Sezione: Foglio: 66	Particella: 1835	Tipo Mappale n. 209339 del 05/04/2005	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200	

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2018 - n. T218681 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



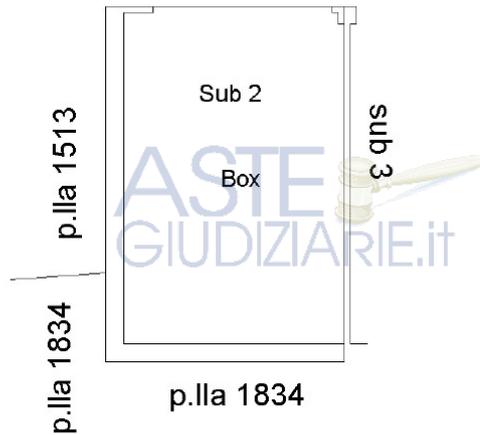
Data: 05/10/2018 - n. T224127 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Monte Di Casa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 66 Particella: 1835 Subalterno: 2	Compilata da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma

Scheda n. 1 Scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO INTERRATO
H= 2.40 ml.
sub 1 (BCNC)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Subalterno: 2 >
VIA MONTE DI CASA SNC piano: S1;

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2018 - n. T224127 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE.it



Data: 05/10/2018 - n. T224130 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

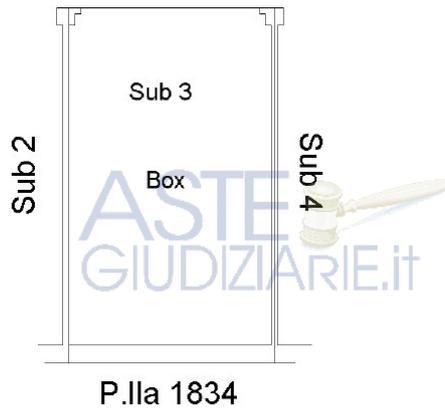
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Monte Di Casa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 66 Particella: 1835 Subalterno: 3	Compilata da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO INTERRATO
H= 2.40 ml.

Sub 1 (BCNC)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Subalterno: 3 >
VIA MONTE DI CASA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2018 - n. T224130 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 05/10/2018 - n. T224131 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

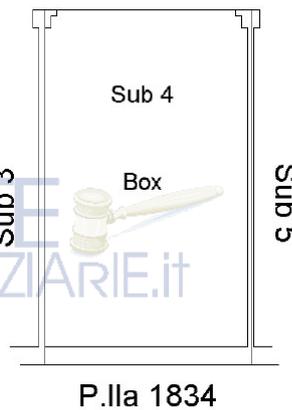
<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>	Dichiarazione protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Monte Di Casa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 66 Particella: 1835 Subalterno: 4	Compilata da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma

Scheda n. 1 Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO INTERRATO
H= 2.40 ml.

Sub 1 (BCNC)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Subalterno: 4 >
VIA MONTE DI CASA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2018 - n. T224131 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 05/10/2018 - n. T224132 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

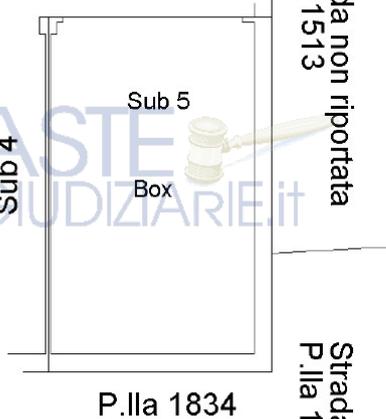
<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>	Dichiarazione protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Monte Di Casa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 66 Particella: 1835 Subalterno: 5	Compilata da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma

Scheda n. 1 Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO INTERRATO
H= 2.40 ml.

Sub 1 (BCNC)



Strada non riportata
P.lla 1513

Strada non riportata
P.lla 1834

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Subalterno: 5 >
VIA MONTE DI CASA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2018 - n. T224132 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

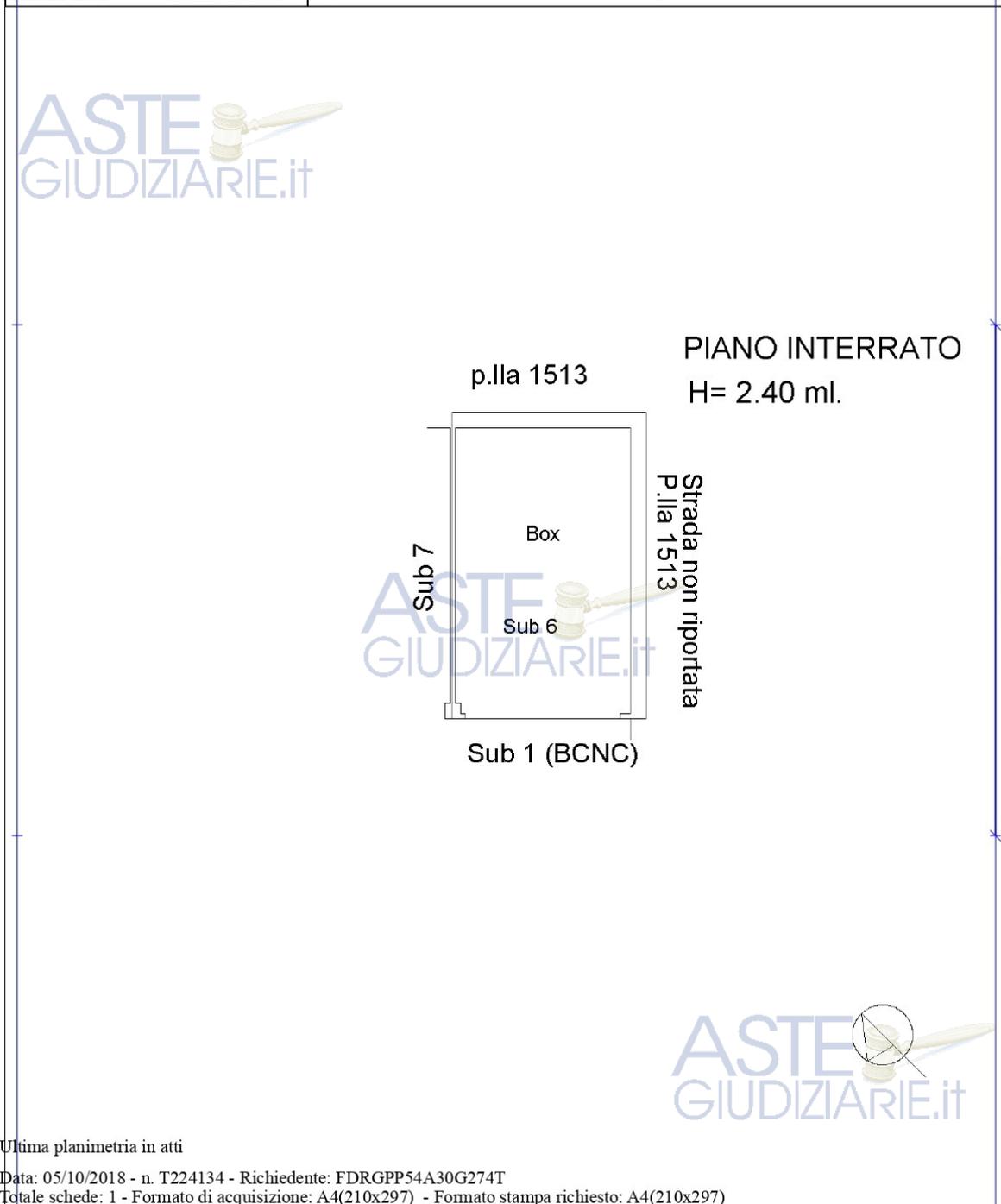
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 05/10/2018 - n. T224134 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>	Dichiarazione protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Monte Di Casa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 66 Particella: 1835 Subalterno: 6	Compilata da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 7792

Scheda n. 1 Scala 1:100



Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2018 - n. T224134 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Subalterno: 6 >
 VIA MONTE DI CASA SNC piano: S1;



Data: 05/10/2018 - n. T224339 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

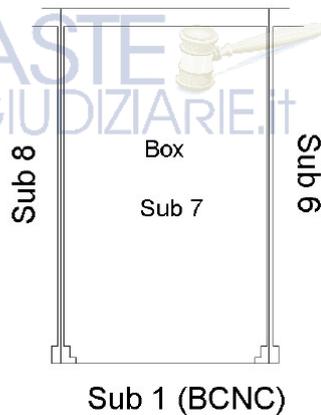
<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>	Dichiarazione protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Monte Di Casa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 66 Particella: 1835 Subalterno: 7	Compilata da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma

Scheda n. 1 Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO INTERRATO
H= 2.40 ml.

p.lla 1513



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2018 - n. T224339 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Subalterno: 7 >
 VIA MONTE DI CASA SNC piano: S1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 05/10/2018 - n. T224340 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>	Dichiarazione protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Monte Di Casa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 66 Particella: 1835 Subalterno: 8	Compilata da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma

Scheda n. 1 Scala 1:100



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Subalterno: 8 >
 VIA MONTE DI CASA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2018 - n. T224340 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 05/10/2018 - n. T224342 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>	Dichiarazione protocollo n. RM0278573 del 15/04/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zagarolo Via Monte Di Casa	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 66 Particella: 1835 Subalterno: 9	Compilata da: D'ulisse Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma

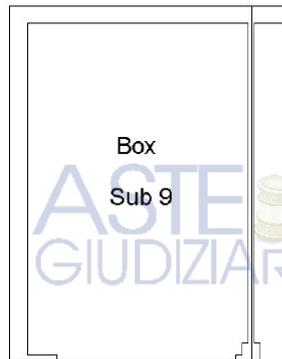
Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO INTERRATO
H= 2.40 ml.

P.IIa 1513

P.IIa 1513



Sub 1 (BCNC)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2018 - Comune di SAN CESAREO (M295) - < Foglio: 66 - Particella: 1835 - Subalterno: 9 >
VIA MONTE DI CASA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

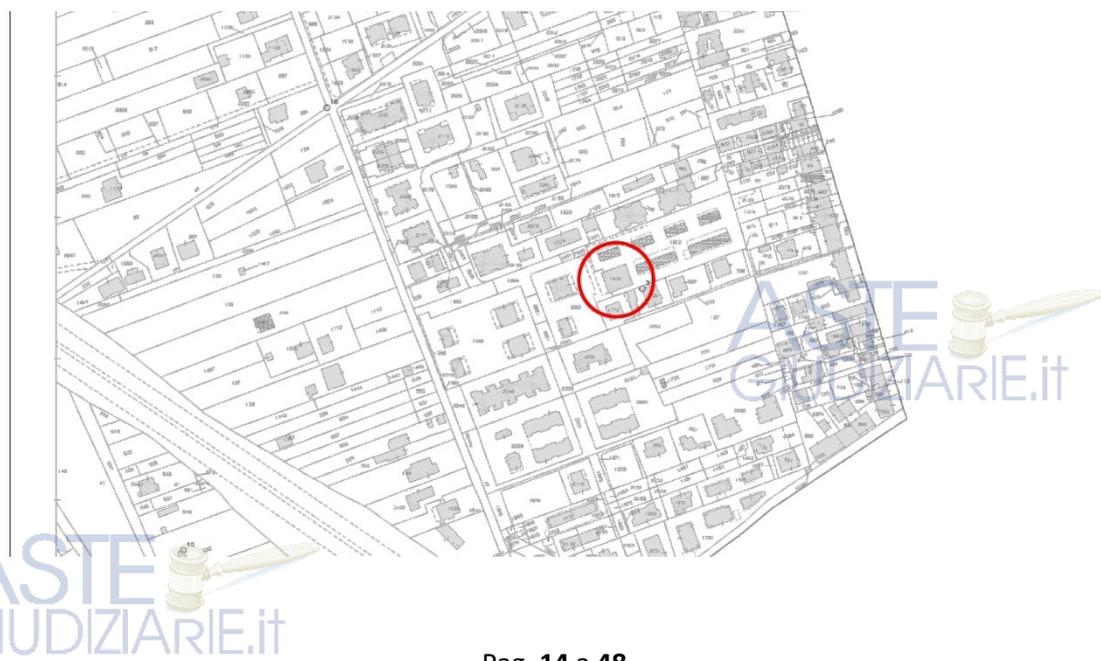
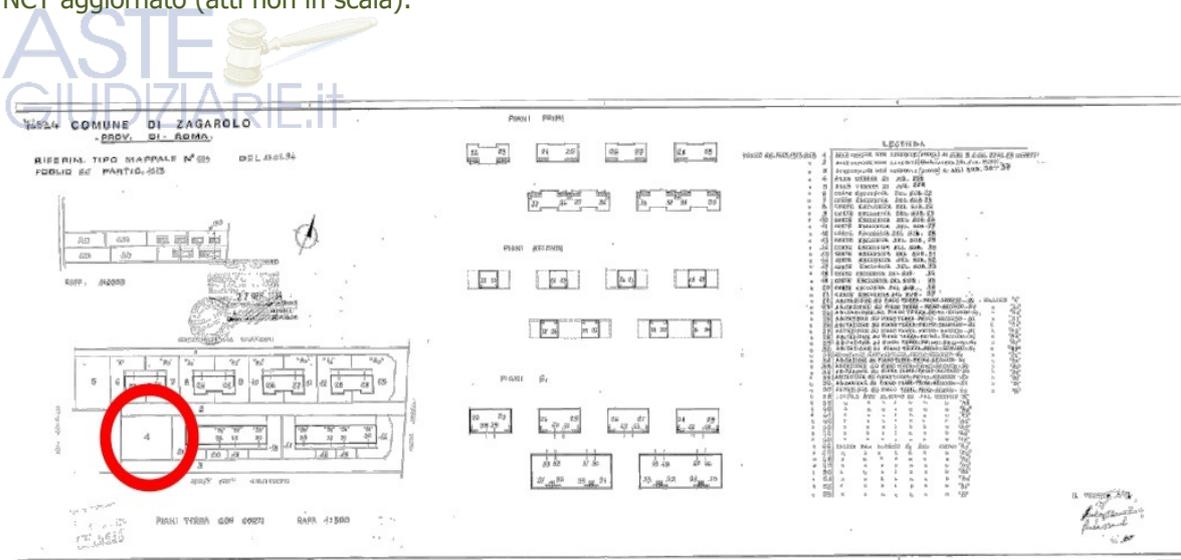
Data: 05/10/2018 - n. T224342 - Richiedente: FDRGPP54A30G274T



L'unità al foglio 66 part.1835 sub. 10 categoria F/5, lastrico solare, andrà rettificata catastalmente con la destinazione urbanistica – parcheggio con la consistenza di mq. 258. La rettifica catastale ha un costo di € 500,00.

Nota: Non vengono riportati i certificati catastali della particella 1513 sub.4 , pignorata, in quanto la sua soppressione ha generato la costituzione della particella 1835 sub. da 1 a 10.

L'elaborato planimetrico della particella 1513 è coincidente con la particella 1835 dell'estratto di mappa del NCT aggiornato (atti non in scala).



Firmato Da: FEDERICI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c7afcabd07624d4732ea000edc2ae3d

Le note , al ventennio, sulla particella 1513 sub. 4 ,comune di San Cesareo, sono:

1. TRASCRIZIONE del 03/04/1998- R.P. 6485 R.G. 9731 Pubblico ufficiale SBARDELLA Patrizio Rep. 65843 del 03/03/1998- ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
2. TRASCRIZIONE del 13/01/2003- R.P. 748 R.G. 977 Pubblico Ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Rep. 76884 del 7/01/2003 -ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDIUTA;
3. TRASCRIZIONE del 03/05/2005- R.P. 16083 R.G. 27850 Pubblico ufficiale VALERIO PANTANO Rep. 54608 del 02/05/2005 ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO;
4. iscrizione DEL 26/07/2012 R.P. 4931 R.G. 34862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Rep. 1361 del 27/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 15/12/2016 -R.P. 10266 R.G. 57754 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 1873 del 18/08/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Le note, al ventennio, sulla particella 1513 sub. 4, comune di Zagarolo (antecedente alla separazione del comune di San Cesareo da Zagarolo) sono:

1. ISCRIZIONE del 04/02/2014-R.P. 6846 R.G. 52216 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Rep. 1765/2013 del 31/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. ISCRIZIONE del 08/05/2015 -R.P. 2721 R.G. 17481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Rep. 742/2014 del 27/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 08/03/2017 -R.P. 7183 R.G. 10510 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Rep. 549 del 03/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si allegano, in quanto significative, le note:

1. TRASCRIZIONE del 03/04/1998- R.P. 6485 R.G. 9731 Pubblico ufficiale SBARDELLA Patrizio Rep. 65843 del 03/03/1998- ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
2. TRASCRIZIONE del 13/01/2003- R.P. 748 R.G. 977 Pubblico Ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Rep. 76884 del 7/01/2003 -ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDIUTA;
3. TRASCRIZIONE del 03/05/2005- R.P. 16083 R.G. 27850 Pubblico ufficiale VALERIO PANTANO Rep. 54608 del 02/05/2005 ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO;



4. TRASCRIZIONE del 08/03/2017 -R.P. 7183 R.G. 10510 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.

TRIBUNALE DI TIVOLI Rep. 549 del 03/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



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



Ispezione ipotecaria

Data 15/07/2019 Ora 12:55:20

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Richiedente FDRGPP
Nota di trascrizione
Registro generale n. 9731
Registro particolare n. 6485
Presentazione n. 62 del 03/04/1998

n. T 152467 del 15/07/2019

Inizio ispezione 15/07/2019 12:55:14

Tassa versata € 3,60

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 03/03/1998 Numero di repertorio 65843
Notaio SBARDELLA PATRIZIO Codice fiscale SBR PRZ 49S04 G274 F
Sede PALESTRINA (RM)

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M295 - SAN CESAREO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 66 Particella 1513 Subalterno 4
Natura E9 - EDIFICI A DESTINAZIONE Consistenza -
PARTICOLARE
Indirizzo LOC. MONTE CASA DI SOTTO
N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI SAN CESAREO



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

Ispezione ipotecaria

Data 15/07/2019 Ora 12:55:20

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 152467 del 15/07/2019

Inizio ispezione 15/07/2019 12:55:14

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9731

Registro particolare n. 6485

Presentazione n. 62 del 03/04/1998

Sede SAN CESAREO (RM)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA [REDACTED] SI OBBLIGAVA A MANTENERE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI IN TERRATI DA REALIZZARE A BOX AUTO ED A VENDERLI CON DIRITTO DI PRELAZIONE PER I PROPRIETARI DELLE ABITAZIONI INSISTENTI SULLA PARTICELLA 1513 ED IN CASO DI RINUNCIA DEGLI STESSI, COMUNQUE, A RESIDENTI NELLE ZONE B2-B3-C DEL COMUNE DI SAN CESAREO.





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:44:47

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 70398 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:42:29

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 977

Registro particolare n. 748

Presentazione n. 46 del 13/01/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 07/01/2003

Notaio SBARDELLA PATRIZIO

Sede PALESTRINA (RM)

Numero di repertorio 76884

Codice fiscale SBR PRZ 49S04 G274 F

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:44:47

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 70398 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:42:29

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 977

Registro particolare n. 748

Presentazione n. 46 del 13/01/2003

Immobile n. 3

Comune	M295 - SAN CESAREO	(RM)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	66	Particella	1513 Subalterno 4
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	258 metri quadri		
Indirizzo	LOC. MONTE CASA DI SOTTO			N. civico	-

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale -
Sede -
Codice f. -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale -
Sede -
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI FA RIFERIMENTO AGLI ATTI D'OBBLIGO STIPULATI CON IL COMUNE DI SAN CESAREO E PRECISAMENTE A QUELLO AUTENTICATO NELLE FIRME DA ME NOTAIO IN DATA 3 MARZO 1998 REP.65843, CHE IL SIGNOR [REDACTED] NELLA QUALITÀ DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE ASSUMENDO A CARICO DELLA SOCIETÀ ACQUIRENTE TUTTI GLI OBBLIGHI ED ONERI DA ESSO SCATURENTI ED IN PARTICOLARE LE OBBLIGAZIONI ED I VINCOLI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE D'USO DEI COSTRUI ENDI LOCALI BOXES SULLA PARTICELLA 1513 CON L'OBBLIGO DI VENDERE DETTI LOCALI CON PRELAZIONE A FAVORE DEI PROPRIETARI DELLE ABITAZIONI INSISTENTI SULLA PARTICELLA 1513 ED IN CASO DI RINUNCIA DEGLI STESSI A FAVORE DEI RESIDENTI NELLE ZONE B2, B3 E C DEL COMUNE DI SAN CESAREO.





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:45:37

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 70398 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:42:29

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27850

Registro particolare n. 16083

Presentazione n. 552 del 03/05/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 02/05/2005

Notaio VALERIO PANTANO

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 54608

Codice fiscale PNT VLR 46L04 A053 J

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:45:37

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 70398 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:42:29

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27850

Registro particolare n. 16083

Presentazione n. 552 del 03/05/2005





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:45:37

Pag. 3 - segue

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 70398 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:42:29

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27850

Registro particolare n. 16083

Presentazione n. 552 del 03/05/2005

Immobile n. 11

Comune	M295 - SAN CESAREO	(RM)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	66	Particella	1513 Subalterno 4
Natura	EU - ENTE URBANO			Consistenza	258 metri quadri
Indirizzo	VIA MONTE CASA DI SOTTO				N. civico SNC

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione COMUNE DI SAN CESAREO
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:45:37

Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 70398 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:42:29

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27850

Registro particolare n. 16083

Presentazione n. 552 del 03/05/2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL TERRENO SITO IN SAN CESAREO (GIA' COMUNE DI ZAGAROLO) (RM), LOCALITA' "MONTE CASA DI SOTTO", VIA MONTE CASA DI SOTTO S.N.C., I CUI DATI CATASTALI SONO INDICATI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, CON L'ATTO CHE SI ESIBISCE, PER SE' ED AVENTI CAUSA, HA VINCOLATO L'AREA DI MQ. 7.170 (SETTEMILACENTOSETTANTA) AL SERVIZIO DELLA COSTRUZIONE DI N. 18 (DICIOOTTO) VILLINI SUL DETTOTERRENO; B) HA DESTINATO E SI E' OBBLIGATA A MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 486 (QUATTROCENTOOTTANTASEI) A PARCHEGGIO PRIVATO AL SERVIZIO DEI VILLINI, ASSUMENDONE A PROPRIE CURA E SPESE LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE; IL TUTTO COME RISULTA NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" AL TRASCRIVENDO ATTO; E TUTTO CIO' AL FINE DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA. LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE CHE GRAVERANNO COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA, NON POTRANNO ESSERE MODIFICATE O ANNULLATA SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI SAN CESAREO. NON OTTEMPERANDO ESSA SOCIETA ALL'OBBLIGO ASSUNTO CON IL TRASCRIVENDO ATTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI SAN CESAREO, SARA FACOLTA DEL COMUNE STESSO DI PROVVEDERE A QUANTO FORMA OGGETTO DEL MENZIONATO ATTO, RIVALENDOSI DELLE SPESE INCONTRATE CONTRO DI ESSA SOCIETA' E SUOI AVENTI CAUSA. SI PRECISA CHE IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO, RELATIVA ALL'ATTO IN OGGETTO ED ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE, VIENE ASSOLTO IN MODO VIRTUALE, IN BASE AD AUTORIZZAZIONE PROTOCOLLO N. 105502/83 REP. 2T, RILASCIATA DALL'INTENDENZA DI FINANZA AL NOTAIO VALERIO PANTANO DI ROMA IN DATA 16 DICEMBRE 1983.





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:40:53

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 66768 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:36:05

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10510

Registro particolare n. 7183

Presentazione n. 36 del 08/03/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 03/02/2017

Numero di repertorio 549

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI

Codice fiscale 86006290588

Sede TIVOLI (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente ARC REAL ESTATE SPA PER CONTO
AVV. GATTI

Indirizzo CONTRADA COLLE DELLE API, 41/F - CAMPOBASSO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili



Immobile n. 2

Comune M141 - ZAGAROLO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 66

Natura EU - ENTE URBANO

Particella 1513

Consistenza -

Subalterno 4





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:40:53

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 66768 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:36:05

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10510

Registro particolare n. 7183

Presentazione n. 36 del 08/03/2017

Indirizzo Piano	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Immobile n.	3				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo Piano	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Immobile n.	4				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	3
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo Piano	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Immobile n.	5				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo Piano	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Immobile n.	6				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	5
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo Piano	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Immobile n.	7				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	6
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo Piano	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Immobile n.	8				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	7





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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:40:53

Pag. 3 - segue

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 66768 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:36:05

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10510

Registro particolare n. 7183

Presentazione n. 36 del 08/03/2017

Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Piano	S1				
Immobile n.	9				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	8
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Piano	S1				
Immobile n.	10				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	9
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Piano	S1				
Immobile n.	11				
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 66	Particella	1835	Subalterno	10
Natura	L - LASTRICO SOLARE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA MONTE DI CASA			N. civico	-
Piano	T				




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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:40:53

Pag. 4 - segue

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 66768 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:36:05

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10510

Registro particolare n. 7183

Presentazione n. 36 del 08/03/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI BARI S.C.P.A.
 Sede BARI (BA)
 Codice fiscale 00254030729
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale
 Sede
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it


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

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2019 Ora 10:40:53

Pag. 5 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione esec.imm.re 496-2016

n. T 66768 del 12/07/2019

Inizio ispezione 12/07/2019 10:36:05

Richiedente FDRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10510

Registro particolare n. 7183

Presentazione n. 36 del 08/03/2017

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL P RESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI GLI ANNESSI, CONNESSI, FRUTTI E LE PERTINENZE DI ESSI, NONCHE' ALLE PROPORZIONALI QUOTE DI CO MPROPRIETA' SULLE COSE EVENTUALMENTE DI PROPRIETA' COMUNE E CONDOMINIA LE.SI PRECISA INOLTRE CHE, A SEGUITO DI VARIAZIONE TERRITORIALE DEL 2 3/03/1990 IN ATTI DAL 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32, TUTTI GLI IMMOBILI I SITI NEL COMUNE DI ZAGAROLO DI CUI AL PRESENTE QUADRO 'B' ATTUALMENT E SONO RIPORTATI AL CATASTO FABBRICATI NEL COMUNE DI SAN CESAREO.


 ASTE
 GIUDIZIARIE.it

- Acquisisca ove mancante ed esami il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato; il titolo è la compravendita notaio Patrizio Sbardella in Palestrina del 7/01/2003 rep.76884 che è:


 ASTE
 GIUDIZIARIE.it


 ASTE
 GIUDIZIARIE.it



	Firmato digitalmente da PATRIZIO SBARDELLA C. IT O: DISTRETTO NOTARILE DI ROMA-021 26441001	 Studio Notarile Associato SBARDELLA
	REPERTORIO N.76884	
	RACCOLTA N.16246	
	VENDITA IVA	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	Il sette gennaio duemilatre	
	7.01.2003	REGISTRATO Agenzia delle Entrate Ufficio di Palestrina
	In Palestrina, nel mio studio.	il 16.01.2003
	Innanzi a me dr. PATRIZIO SBARDELLA, Notaio in Palestrina,	al n. 55
	con studio in Piazzale Kennedy n.20, iscritto al Collegio	Serie 1V
	Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e	Trascritto alla Conservatoria
	Civitavecchia,	di ROMA 2
	sono presenti:	il 13.01.2003
		numeri 977/748
	imprenditore, domiciliato per la carica in Roma, ove presso,	
	il quale dichiara di intervenire al presente atto non in	
	proprio ma nella qualità di Amministratore Unico e legale	
	rappresentante della Società:	
	-	
	capitale sociale E.30.984,00 interamente versato,	
	iscritta al REA presso la CCIAA di Roma al n.707552, codice	
	fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di	
	Roma: con poteri alla stipula del presente atto	
	in virtù del vigente statuto sociale;	
	domiciliato per la carica presso la sede	



	sociale ove appresso, il quale dichiara di intervenire al	
	presente atto non in proprio ma nella qualità di	
	Amministratore Unico e legale rappresentante della Società:	
	capitale sociale E.10.328,00 interamente	
	versato, iscritta al REA presso la CCIAA di Roma al n.894769,	
	codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle	
	Imprese di Roma: _____, con poteri alla stipula del	
	presente atto in virtù del vigente statuto sociale;	
	della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io	
	notaio sono certo, i quali rinunciano, d'accordo fra loro e	
	con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni.	
	ART.1) La Società _____ come	
	rappresentata, vende e trasferisce alla Società _____	
	che come rappresentata accetta ed	
	acquista, il seguente immobile:	
	- terreno sito in SAN CESAREO , località Monte Casa di Sotto,	
	della superficie di circa metri quadrati	
	novacentocinquantatre, censito in catasto al foglio 66,	
	particelle:	
	1510 di mq.516 rdE.6,13 raE.4,93;	
	1512 (ex 1454/b) di mq.179 rdE.2,13 raE.1,72;	
	1513 sub.4 di mq.258 area urbana;	
	confinante con: strada, proprietà _____ e rampa di accesso.	
	La particella frazionata 1512 risulta meglio indicata nel	



	frazionamento redatto su estratto di mappa n.8189 tipo 2469	
	approvato in data 23 marzo 1994, che trovasi allegato	
	all'atto a mio rogito del 6 maggio 1994 rep.51141/7407.	
	ART.2) La vendita, a corpo, comprende ogni accessorio,	
	accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive,	
	riflette l'immobile in oggetto nello stato di fatto e di	
	diritto in cui si trova, così come pervenuto alla società	
	venditrice in virtù dei seguenti titoli:	
	- le particelle 1510 e 1512 con atto a mio rogito del 6	
	maggio 1994 rep.51141/7407, registrato a Roma il 23 maggio	
	1994 al n.30755;	
	- la particella 1513 sub.4 con atto a mio rogito del 20	
	novembre 1990 rep.22700, registrato a Roma il 10 dicembre	
	1990 al n.59827 e trascritto a Roma II il 30 novembre 1990 ai	
	nn.44685/31477.	
	ART.3) Ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47, successive	
	modifiche ed integrazioni, il signor _____ nella	
	qualità, da me ammonito ai sensi del D.P.R. 445/2000, sulle	
	responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci in	
	atto pubblico, dichiara e garantisce:	
	- che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le	
	caratteristiche risultanti dai certificati di destinazione	
	urbanistica, rilasciati dal Comune di San Cesareo in data 9	
	dicembre 2002 e precisamente: la particella 1510 ricade in	
	parte in Zona Urbanistica di Espansione C2, ed in parte in	



	società acquirente rilascia, senza che ciò costituisca	
	novazione, in favore della Società venditrice altrettanti	
	effetti cambiari di pari importo e scadenze.	
	Regolato così l'intero prezzo, la società venditrice come	
	rappresentata, ritira detti effetti e rilascia quietanza a	
	saldo dell'intera somma come sopra corrisposta, salvo il buon	
	fine degli effetti stessi.	
	ART.5) Il possesso viene oggi trasferito alla società	
	acquirente, per tutte le conseguenze utili ed onerose.	
	La società venditrice come rappresentata, dichiara di essere	
	esclusiva proprietaria dell'immobile in contratto e	
	garantisce che sullo stesso non gravano iscrizioni nè	
	trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso ed arretrati di	
	imposta, ad eccezione degli atti d'obbligo trascritti in	
	favore del Comune di San Cesareo, con particolare riferimento	
	a quello autenticato nelle firme da me Notaio in data 3 marzo	
	1998 rep.65843, che il signor _____ nella qualità	
	dichiara di ben conoscere ed accettare assumendo a carico	
	della società acquirente tutti gli obblighi ed oneri da esso	
	scaturenti ed in particolare le obbligazioni ed i vincoli	
	relativi alla destinazione d'uso dei costruendi locali boxes	
	sulla particella 1513 con l'obbligo di vendere detti locali	
	con prelazione a favore dei proprietari delle abitazioni	
	insistenti sulla particella 1513 ed in caso di rinuncia degli	
	stessi a favore dei residenti nelle Zone B2, B3 e C del	



- *Acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato , con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;* trattasi di società di capitale;
- *Verifichi la situazione proprietaria del bene , indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari; i beni risultano di proprietà , per averli edificati su area acquistata, della*
- *Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale; vi è corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità della proprietà. I dati catastali identificano i beni pignorati. Dovranno essere effettuate le seguenti variazioni :*
 1. cancellazione dalla banca dati dell'identificativo al foglio 66 particella 1513 sub.4, che di fatto già soppresso ha costituito le unità al foglio 66 particella 1835 sub. da 1 a 10. Il costo della soppressione è stimato in € 300,00;
 2. variazione della destinazione dell'unità al foglio 66 particella 1835 sub.10 da lastrico solare a parcheggio come da destinazione urbanistica, con un costo di € 400,00 .

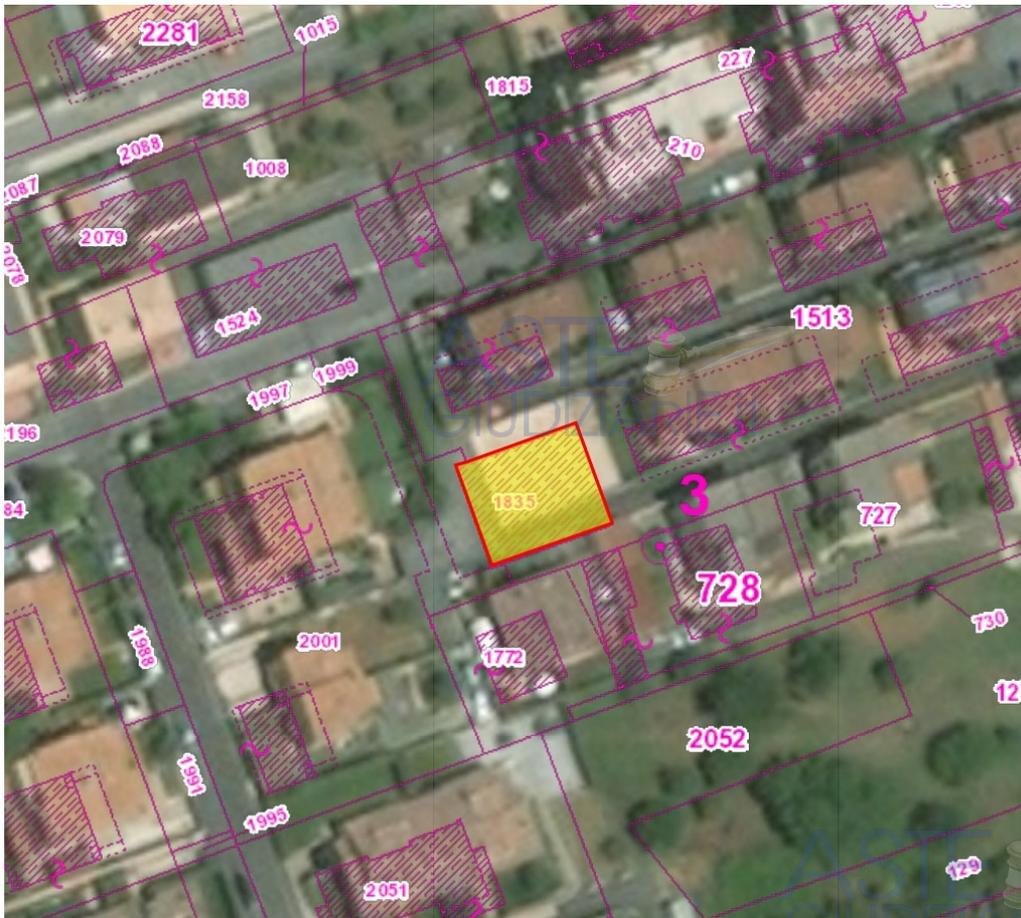
Dispone altresì che l'Esperto:

1. *provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle **ortofoto e delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali; San Cesareo -Rm- vicolo Nuovo snc già via Monte di Casa snc, box auto al piano seminterrato composti da:*
 - a) box n.1 confinante con particella 1513, particella 1834, sub.3 area di manovra salvo altri. Il box 1 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.2;
 - b) box n.2 confinante con sub. 2, particella 1834, sub.4 area di manovra salvo altri. Il box 2 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.3;
 - c) box n.3 confinante con sub.3, particella 1834, sub.5 area di manovra salvo altri. Il box 3 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.4;
 - d) box n.4 confinante con sub.4, particella 1834, distacco su strada, area di manovra salvo altri. Il box 4 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.5;



- e) box n.5 confinante con distacco su strada, particella 1513, sub.7 area di manovra salvo altri. Il box 5 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.6;
- f) box n.6 confinante con sub. 6, particella 1513, sub.8 area di manovra salvo altri. Il box 6 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.7;
- g) box n.7 confinante con sub.7, particella 1513, sub.9 area di manovra salvo altri. Il box 7 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.8;
- h) box n.8 confinante con particella 1513 a due lati, sub.8 area di manovra salvo altri. Il box 8 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.9;
- i) parcheggio piano terra confinante con vicolo Nuovo a due lati, particella 1513 a due lati salvo altri. Il parcheggio è identificato con cat.F/5 lastrico solare, all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- ,al foglio 66 particella 1835 sub.10.

L'individuazione con ortofoto della particella è:



San Cesareo -RM- vicolo Nuovo snc già via Monte di Casa snc, foglio 66 particella 1835



3. detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento; gli 8 box ,al sopralluogo ,sono risultati liberi da cose e persone mentre vi era un uso senza titolo del parcheggio al piano , che è stato messo in sicurezza e liberato, chiudendo l'area di accesso.

Le foto ante e posto lavori di sicurezza sono:



area utilizzata , senza titolo, come parcheggio



chiusura del vano d'accesso



chiusura mobile dell'accesso ai box

ASTE
GIUDIZIARIE.it







4. *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; il fabbricato è gravato da :*

- atto d'obbligo (foglio 66 part. 1513 sub. 4), notaio Valerio Pantano del 02/05/2005 rep. 54608, mediante il quale c'è l'obbligo del mantenimento della destinazione di progetto;
- regolamento di condominio atto notaio Sbardella Patrizio del 12/7/1994 rep. 52075;
- atto unilaterale d'obbligo notaio Patrizio Sbardella di Palestrina del 3/3/1998 rep. 65843 mediante il quale c'è l'obbligo, per i box, a venderli con diritto di prelazione per i proprietari delle abitazioni insistenti sulla particella 1513 ed in caso di rinuncia degli stessi, comunque, ai residenti nelle zone B2- B3- C del Comune di San Cesareo;
- il fabbricato non ha gravami di tipo storico- artistico;

5. *verifichi se esistano formalità , vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene , che potranno essere cancellati o che comunque non risultano opponibili all'acquirente; non esistono formalità , vincoli e/o oneri di natura condominiale gravanti sul bene ;*

6. *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ;il fabbricato è stato edificato in forza di:*

- concessione edilizia 17 del 05/05/1998 prot.6123/1998;
- istanza di rinnovo prot.10814 del 30/09/2002;
- concessione edilizia 04 del 21/01/2003, pratica edilizia 110/2002, con voltura a favore



della società [REDACTED];

- C.I.L. per la messa in sicurezza del lastrico solare prot. 13142 del 12/06/2019;
- fine lavori CIL a ½ PEC del 20/06/2019;

il certificato di agibilità non è stato richiesto.



7. *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanare ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n.47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6./2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; non sono state rilevate opere abusive.*
8. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli; il terreno/ fabbricato non è gravato da nessun censo, livello o uso civico;*
9. *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; l'importo medio annuo delle spese di gestione. a carico dell'immobile esecutato risultano i seguenti oneri:*

- conguaglio gestione ordinaria fino al 31/12/2017 € 725,50;
- conguaglio gestione ordinaria al 31/12/2018 € 445,95;
- 1^ e 2^ rata gestione ordinaria 2019: 75,45+ 75,45= € 150,90;
- rata lavori gestione precedente, conguaglio al 31/12/2017 € 346,17;

totale arretrato : (725.50+ 445.95+ 150.90+ 346.17) = € 1.668,52

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Indagini di mercato espletate, anche con l'ausilio di banche dati, hanno portato ad individuare per



ubicazione, consistenza, stato manutentivo e destinazione un valore di mercato di €/mq. 600 per i box e di €/mq.300 per il parcheggio piano terra (il parcheggio può contenere 12-14 posti auto scoperti). Gli importi unitari sono stati scontati dell'onere derivante dal costo per la manutenzione ordinaria necessaria – rifacimento della pavimentazione parcheggio, tinteggiatura pareti, riapertura ingresso parcheggio, ect. e delle spese tecniche per il collaudo e la richiesta di agibilità. La consistenza è la superficie commerciale lorda.

Le consistenze e i valori sono:

unità	Mq. commerciali	€/mq. commerciale	Valore commerciale €	Valore commerciale abbattuto 10%= €
Box 1 P.S1	24	600	14.400	12.960
Box 2 P.S1	21	600	12.600	11.340
Box 3 P.S1	21	600	12.600	11.340
Box 4 P.S1	23	600	13.800	12.420
Box 5 P.S1	22	600	13.200	11.880
Box 6 P.S1	21	600	12.600	11.340
Box 7 P.S1	21	600	12.600	11.340
Box 8 P.S1	24	600	14.400	12.960
Parcheggio P.T.	258	300	77.400	69.660
Totale €			183.600	165.240
Spese per la regolarizzazione catastale €			€ 700	
Oneri condominiali arretrati			€ 1.668,52	



QUADRO SINOTTICO DEI BENI

Descrizione dei beni	i cespiti sono una costruzione in San Cesareo -Rm- vicolo Nuovo snc già via Monte di Casa snc articolata su piano seminterrato e copertura con 8 box al piano seminterrato e un parcheggio al piano copertura/ rialzato. Le unità sono identificate al catasto fabbricati al :							
	n.	foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale
	1	66	1835	2	C/6	5	21 mq.	24 mq.
	2	66	1835	3	C/6	5	19 mq	21 mq.
	3	66	1835	4	C/6	5	19 mq.	21 mq.
	4	66	1835	5	C/6	5	21 mq.	23 mq.
	5	66	1835	6	C/6	5	21 mq.	22 mq.
	6	66	1835	7	C/6	5	19 mq.	21 mq.
	7	66	1835	8	C/6	5	19 mq.	21 mq.
	8	66	1835	9	C/6	5	21 mq.	24 mq.
	9	66	1835	10	Lastrico solare		240 mq.	
L'unità al foglio 66 part.1835 sub. 10 categoria F/5, lastrico solare, andrà rettificata catastalmente con la destinazione urbanistica – parcheggio con la consistenza di mq. 258. La rettifica catastale ha un costo di € 500,00.								
Nota: Non vengono riportati i certificati catastali della particella 1513 sub.4 , pignorata, in quanto la sua soppressione ha generato la costituzione della particella 1835 sub. da 1 a 10.								



Provenienza	
diritto	<p>Le note , al ventennio, sulla particella 1513 sub. 4 ,comune di San Cesareo, s</p> <ol style="list-style-type: none">1. TRASCRIZIONE del 03/04/1998- R.P. 6485 R.G. 9731 Pubblico ufficiale SBARDELLA Patrizio Rep. 65843 del 03/03/1998- ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;2. TRASCRIZIONE del 13/01/2003- R.P. 748 R.G. 977 Pubblico Ufficiale SBARDELLA PATRIZIO Rep. 76884 del 7/01/2003 -ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDIUTA;3. TRASCRIZIONE del 03/05/2005- R.P. 16083 R.G. 27850 Pubblico ufficiale VALERIO PANTANO Rep. 54608 del 02/05/2005 ATTO TRA VIVI- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO;4. iscrizione DEL 26/07/2012 R.P. 4931 R.G. 34862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Rep. 1361 del 27/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;5. ISCRIZIONE del 15/12/2016 -R.P. 10266 R.G. 57754 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 1873 del 18/08/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



diritto	<p>Le note, al ventennio, sulla particella 1513 sub. 4, comune di Zagarolo (antecedente alla separazione del comune di San Cesarep da Zagarplo)</p> <p>sono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ISCRIZIONE del 04/02/2014-R.P. 6846 R.G. 52216 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Rep. 1765/2013 del 31/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; 2. ISCRIZIONE del 08/05/2015 -R.P. 2721 R.G. 17481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Rep. 742/2014 del 27/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; 3. TRASCRIZIONE del 08/03/2017 -R.P. 7183 R.G. 10510 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUANLE DI TIVOLI Rep. 549 del 03/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Regolarità urbanistica	<p>il fabbricato è stato edificato in forza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • concessione edilizia 17 del 05/05/1998 prot.6123/1998; • istanza di rinnovo prot.10814 del 30/09/2002; • concessione edilizia 04 del 21/01/2003, pratica edilizia 110/2002, con voltura a favore della • C.I.L. per la messa in sicurezza del lastrico solare prot. 13142 del 12/06/2019; • fine lavori CIL a ½ PEC del 20/062019; <p>il certificato di agibilità non è stato richiesto.</p>



Variazioni catastali da eseguire	Dovranno essere effettuate le seguenti variazioni : <ol style="list-style-type: none">1. cancellazione dalla banca dati dell'identificativo al foglio 66 particella 1513 sub.4, che di fatto già soppresso ha costituito le unità al foglio 66 particella 1835 sub. da 1 a 10. Il costo della soppressione è stimato in € 300,00;2. variazione della destinazione dell'unità al foglio 66 particella 1835 sub.10 da lastrico solare a parcheggio come da destinazione urbanistica, con un costo di € 400,00 .
Stato locativo	Immobili liberi
Consistenza	San Cesareo -Rm- vicolo Nuovo snc già via Monte di Casa snc, box auto al piano seminterrato composti da: <ol style="list-style-type: none">a) box n.1 confinante con particella 1513, particella 1834, sub.3 area di manovra salvo altri. Il box 1 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.2;b) box n.2 confinante con sub. 2, particella 1834, sub.4 area di manovra salvo altri. Il box 2 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.3;c) box n.3 confinante con sub.3, particella 1834, sub.5 area di manovra salvo altri. Il box 3 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.4;d) box n.4 confinante con sub.4, particella 1834, distacco su strada, area di manovra salvo altri. Il box 4 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.5;e) box n.5 confinante con distacco su strada, particella 1513, sub.7 area di manovra salvo altri. Il box 5 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.6;f) box n.6 confinante con sub. 6, particella 1513, sub.8 area di manovra salvo altri. Il box 6 è identificato all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.7;



Consistenza		<p>g) box n.7 confinante con sub.7, particella 1513, sub.9 area di manovra salvo altri. Il box 7 è identificato all'agenzia delle Entrate-Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.8;</p> <p>h) box n.8 confinante con particella 1513 a due lati, sub.8 area di manovra salvo altri. Il box 8 è identificato all'agenzia delle Entrate-Roma territorio- al foglio 66 particella 1835 sub.9;</p> <p>i) parcheggio piano terra confinante con vicolo Nuovo a due lati, particella 1513 a due lati salvo altri. Il parcheggio è identificato con cat.F/5 lastrico solare, all'agenzia delle Entrate- Roma territorio- ,al foglio 66 particella 1835 sub.10.</p>			
Vendita		La vendita deve avvenire in 9 lotti composti da:			
unità		Mq. commerciali	€/mq. commerciale	Valore commerciale €	Valore commerciale abbattuto 10%= €
Lotto 1	Box 1 sub.2	24	600	14.400	12.960
Lotto 2	Box 2 sub.3	21	600	12.600	11.340
Lotto 3	Box 3 sub.4	21	600	12.600	11.340
Lotto 4	Box 4 sub.5	23	600	13.800	12.420
Lotto 5	Box 5 sub.6	22	600	13.200	11.880
Lotto 6	Box 6 sub.7	21	600	12.600	11.340



Lotto 7	Box 7 sub.8	21	600	12.600	11.340
Lotto 8	Box 8 sub.9	24	600	14.400	12.960
Lotto 9	Parcheggio P.T. sub.10	258	300	77.400	69.660
Totale €				183.600	165.240
Spese per la regolarizzazione catastale €				€ 700	
Oneri condominiali arretrati				€ 1.668,52	

La presente è stata inviata alle parti ,per le eventuali osservazioni e non avendo ricevuto obiezioni nel tempo assegnato , viene depositata nella stesura originaria.

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Federici geom. Giuseppe

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

