TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piani T12 3
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piano Terra 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 9
Precisazioni 10
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 17
Stima / Formazione lotti 17
Riepilogo bando d'asta 22
Lotto Unico 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E. 24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.000,00 24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

INCARICO

In data 27/03/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), email: antonello.amicone@gmail.com, PEC-email: a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2024 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 Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piani T12 (Coord. Geografiche: Latitudine 42.055911623799744 Longitudine 12.58043146130149)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piano Terra (Coord. Geografiche: Latitudine 42.055911623799744 Longitudine 12.58043146130149)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259, INTERNO N° 2, PIANI T12

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO I cespiti oggetto della presente procedura E.I. riguardano un appartamento (BENE N° 1) situato interamente al Piano Primo con accesso dal Piano Terra, oltre i locali di servizio ed il lastrico solare posti rispettivamente al Piano Primo, il tutto è messo in diretta comunicazione dal vano scala, di natura esclusiva, che collega i vari livelli tra loro e l'autorimessa situata al Piano Terra (BENE N° 2). L'involucro edilizio appare rivestito esternamente da intonaco di colore chiaro e mattoncini a faccia vista, sormontato da una copertura in parte composta da tetto a falde inclinate ed in parte destinata a lastrico solare. L'intero corpo di fabbrica è posto all'interno della particella 247, provvista di aree esterne e percorsi di natura comune individuati dai N° 3 Beni Comuni non Censibili, che identificano l'area posta sul retro del fabbricato, la superficie antistante l'ingresso al manufatto ed il percorso per raggiungere il cancello realizzato in aderenza alla Via Salaria e contraddistinto dal Civico N° 259. La zona è caratterizzata prevalentemente da palazzine che si sviluppano lungo diversi assi stradali che compongono l'agglomerato urbano denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per area territoriale è più esteso del comune stesso; si trova a circa 2 km dal centro del paese, in prossimità del fiume Tevere e comprende anche i "rioni" Borgonovo, Piè di Costa, Torre Mancina (zona prettamente agricola), e la Zona Industriale composta di diversi "capannoni". La località si sviluppò notevolmente a partire dalla fine del 1800 a seguito della costruzione della stazione di Monterotondo Scalo. La Cittadina è situata a Nord di Roma, alla quale è collegata mediante la Via Salaria, presenta un'estensione territoriale di circa 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.
DATI COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO
Denominazione: Monterotondo - Provincia: Roma - Codice catastale: F611 - Codice Istat: 058065 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: Colline della Sabina Meridionale - Zona altimetrica: Collina interna - Altitudine centro: 165 m - Zona climatica: Zona D - Gradi giorno: 1669 - Periodo di accensione: 1° novembre/al 15 aprile - Classificazione sismica al 2015 Zona 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Popolazione residente totale: 40.898 (dati censimento Istat 2019) - POSIZIONE: Monterotondo, Roma - Coordinate Geografiche: Latitudine 42.055911623799744

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Longitudine 12.58043146130149.
DESCRIZIONE CESPITE BENE N° 1, ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Cl.3 Con. 6 vani, Sup. 118 m², Re. 449,32 €
Individuata dalla Categoria Catastale A/4, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale e funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo un unico livello che insieme al vano scala occupano la superficie dell'intero Piano Primo. I restanti due livelli, che costituiscono il cespite, sono raggiungibili mediante il vano scala di natura esclusiva che diparte dal Piano Terra in prossimità dell'ingresso (dell'area comune) e consente di raggiungere inizialmente il Piano Primo dove si trova l'appartamento e successivamente il pianerottolo collegato al Piano Secondo ed ultimo dove si trovano i locali di servizio ed il lastrico solare di copertura. Il cespite in oggetto presenta una consistenza catastale complessiva di 6 vani ed una superficie totale 118 m², escluse aree scoperte 106 m². La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti:
PIANO TERRA: piccolo disimpegno collegato al vano scala raggiungibile da un'area comune che “serve” anche l'altro immobile ad essa adiacente.
PIANO PRIMO ingresso, disimpegno, bagno, due camere, cucina ed ampio soggiorno oltre i due balconi a livello ed il vano scala.
PIANO SECONDO: un disimpegno, due locali di servizio tra loro comunicanti, il lastrico solare ed un ulteriore locale sottotetto, oltre il vano scala. Le varie stanze dell’abitazione si presentano rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate (non in maniera uniforme) con colori chiari, i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione di varie forme e colore, le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle e si rileva presenza di umidità su entrambi i solai di copertura. Sono presenti infissi e persiane metalliche. Il cespite necessita di interventi di manutenzione ordinaria.
COMPONENTI IMPIANTISTICHE
Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L’impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L’impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati dalla stufa a pallet. L’impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l’impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell’accesso, le varie utenze sono apparse funzionanti. I certificati di conformità non sono stati reperiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

SOPRALLUOGO
In data 21/05/2024 ALLE ORE 16:00 veniva regolarmente effettuato l'accesso presso i luoghi di causa, alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori; in tale sede si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l’Agenzia del Territorio “Catasto” e la documentazione posta a corredo dell'ultimo "Titolo Edilizio" rilasciato, per verificarne la reale corrispondenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259, INTERNO N° 2, PIANO TERRA

DESCRIZIONE CESPITE
BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cl.3 Cons. e Sup. Cat. 11 m², Re. 36,36 €)
Individuata dalla Categoria Catastale C/6, appare parzialmente rifinita, adibita in parte al deposito di materiale di vario genere e forma e comunque funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene unicamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

lungo un unico livello, il Piano Terra.
Il volume, in cui il cespite è inserito, si compone di due unità assestanti (una delle due non è oggetto della presente procedura) poste in aderenza tra loro e situate sul retro del fabbricato di dimensioni maggiori avente funzione residenziale. Il raggiungimento dello stesso avviene mediante le aree identificate dai Beni Comuni non Censibili che individuano il percorso carrabile, l'area di manovra e parte del giardino; tutti posti all'interno della stessa particella 247 e raggiungibili dal cancello realizzato in aderenza alla Via Salaria, contraddistinto dal Civico N° 259. Il cespite in oggetto presenta una consistenza ed una superficie catastale complessiva di 11 m^2. La conformazione planimetrica è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo e composta da un unico vano strutturato da pilasti e tamponature perimetrali, provviste di vani murari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piani T12
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.
Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

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

-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

-

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
Dalle risultanze dei Registri di stato Civile del Comune di Roma è emerso che nell'anno 1992, atto 00154, parte 1, serie 01 i signori

ANNOTAZIONI A MARGINE
Con provvedimento del Tribunale di Tivoli del 09/09/2015 n. 2366/2015 è stata omologata la separazione consensuale tra i signori
DIRITTI
I beni, oggetto di pignoramento immobiliare, sono pervenuti ai due soggetti esecutati, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni (regime matrimoniale vigente all'epoca dell'acquisto), in virtù di atto di compravendita a Rogito del Notaio ANDRETTA CARMINE di Roma in data 08/06/2001 Rep.N° 4323 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 14/06/2001 ai n.ri 22427/15224 da potere di

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Bene N° 1 – APPARTAMENTO, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4), Piani T, 1 e 2, Sub 505
A NORD/EST con: distacco con la Particella 212.
A SUD/EST con: distacco con B.C.N.C. alla stessa particella (sub 508).
A SUD/OVEST con: distacco con B.C.N.C. alla stessa particella (sub 507).
A NORD/OVEST con: gli immobili ai sub 501 e 502.
Salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Bene N° 1 – APPARTAMENTO, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4), Piani T, 1 e 2, Sub 505
A NORD/EST con: distacco con la Particella 212.
A SUD/EST con: l'autorimessa adiacente al sub 503.
A SUD/OVEST con: distacco con B.C.N.C. alla stessa particella (sub 508).
A NORD/OVEST con: distacco con la stessa particella.
Salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	102,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	3,00 m	PRIMO
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Balcone con accesso dalla cucina	14,80 mq	16,50 mq	30 % fino a 25 mq; al 10% l'eccedenza	4,95 mq	0,00 m	PRIMO
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Balcone con accesso dalla camera	4,00 mq	4,50 mq	30 % fino a 25 mq; al 10% l'eccedenza	1,35 mq	0,00 m	PRIMO
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Locali di servizio	26,00 mq	32,00 mq	35 % locali accessori di servizio non collegati ai vani principali	11,20 mq	0,00 m	SECONDO
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Lastrico Solare di copertura	56,00 mq	58,00 mq	25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	9,55 mq	0,00 m	SECONDO
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Locale sottotetto	32,00 mq	36,00 mq	20 % locali di servizio non collegati ai vani principali	7,20 mq	0,00 m	SECONDO
Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLAREsuperficie in prossimità dell'accesso	6,00 mq	8,00 mq	50 %	4,00 mq	0,00 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**154,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**154,25 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/07/1979** al **23/07/1979**		Catasto **Terreni** Fg. 36, Part. 247 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0240 Graffato NO
Dal **30/06/1987** al **05/01/1993**		Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 246-247 Categoria A4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,00 Piano Terra Graffato SI
Dal **05/01/1993** al **09/02/2001**		Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 247-246 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Piano T Graffato SI
Dal **09/02/2001** al **08/06/2001**		Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 247, Sub. 505 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano T-1-2 Graffato NO
Dal **08/06/2001** al **05/02/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 247, Sub. 505 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 118 m^2 escluse aree scoperte: 106 m^2 mq Rendita € 449,32 Piano T-1-2 Graffato NO

Indirizzo: VIA SALARIA n. 259 Interno 2 Piano T-1-2.
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F611 - Foglio 36 - Particella 247
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 36 Particella 246; Foglio 36 Particella 247; Foglio 36 Particella 247 Subalterno 2; Foglio 36 Particella 247 Subalterno 3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/07/1979** al **23/07/1979**		Catasto **Terreni** Fg. 36, Part. 247 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0240 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 Graffato NO
Dal **30/06/1987** al **05/01/1993**		Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 246-247 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,00 Piano Terra Graffato SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Dal **05/01/1993** al **09/02/2001**		Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 247-246 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Piano T Graffato SI
Dal **09/02/2001** al **08/06/2001**		Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 246, Sub. 504 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 11 m² mq Rendita € 36,36 Piano Terra Graffato No
Dal **08/06/2001** al **05/02/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 36, Part. 247, Sub. 504 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 11 m² mq Rendita € 36,36 Piano T Graffato NO

Indirizzo: VIA SALARIA n. 259 Interno 2 Piano T.
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F611 - Foglio 36 - Particella 247
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 36 Particella 246; Foglio 36 Particella 247; Foglio 36 Particella 247 Subalterno 2; Foglio 36 Particella 247 Subalterno 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	247	505		A4	3	6 vani	Totale 118 m² esluse aree scoperte 106 m² mq	449,32 €	T12	NO

Corrispondenza catastale

Il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato verso la fine degli anni 60°.
DIFFORMITA' RISCONTRATE PER L'ABITAZIONE
La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale, differisce rispetto alla rappresentazione ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:
- Diversa posizione e dimensione dei vani murari prospettici.
- Diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni.
- Al piano Terra è presente il vano scala ed un piccolo disimpegno che sono parte integrante del cespite.
- Al piano Secondo è presente un ulteriore locale sottotetto.

Dette difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione della nuova planimetria catastale, con software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate. Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato in sede di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE CATASTALE REPERITA: Sono presenti N° 3 Beni Comuni non Censibili (identificati dai sub. 506, 507 e 508, che riguardano le aree esterne del fabbricato e la superficie interna posta in prossimità dell'ingresso, ricadenti nella particella 247. Sono presenti due elaborati planimetrici che rappresentano i cespiti ricompresi nel fabbricato di maggior consistenza. E' presente la sagoma del fabbricato all'interno dell'Estratto di Mappa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	247	504		C6	3	11 m²	11 m² mq	36,36 €	T - Int. 2	NO

Corrispondenza catastale

Il piccolo fabbricato di maggior consistenza, che ospita il cespite in questione, è stato edificato in un periodo successivo a quello del manufatto principale.
DIFFORMITA' RISCONTRATE PER L'AUTORIMESSA
La Planimetria Catastale, associata all'immobile, differisce rispetto alla rappresentazione ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:
- Diversa posizione e dimensione dei vani murari prospettici.
- Diversa superficie e conformazione strutturale.
Dette difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione della nuova planimetria catastale, con software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate, dopo aver regolarizzato il cespite dal punto di vista tecnico ed urbanistico.
Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato in sede di stima.
ULTERIORE DOCUMENTAZIONE CATASTALE REPERITA: Sono presenti N° 3 Beni Comuni non Censibili (identificati dai sub. 506, 507 e 508, che riguardano le aree esterne del fabbricato e la superficie interna posta in prossimità dell'ingresso, ricadenti nella particella 247. Sono presenti due elaborati planimetrici che rappresentano i cespiti ricompresi nel fabbricato di maggior consistenza. Non è presente la sagoma del fabbricato secondario all'interno dell'Estratto di Mappa.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

- L'accesso all'immobile avviene mediante l'attraversamento di un cancello in ferro, posto in aderenza alla Via Salaria e contraddistinto dal civico N° 259, da dove diparte un'area (cortile pavimentato di natura comune) che conduce all'ingresso del fabbricato.
- La superficie che separa il cespite dall'ingresso al fabbricato è anch'essa di natura comune.
- La sagoma del fabbricato principale risulta inserita nell'Estratto di Mappa ed appare graffata alla superficie della medesima particella.
- La sagoma del fabbricato secondario non risulta inserita all'interno dell'Estratto di Mappa.
- L'Elaborato Planimetrico è presente nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Territorio (Data presentazione: 09/02/2001).
- Sono stati individuati N° 3 Beni Comuni non Censibili tra i subalterni assegnati alle unità presenti nel fabbricato.
- L'area su cui sorge il fabbricato è censita presso NCT come Area di enti urbani e promiscui dall'impianto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

meccanografico.
- Il bene non è inserito in un condominio costituito, le spese comuni vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari condomini.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- Gli impianti sono stati realizzati in gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse apparentemente funzionanti.
- Vi è coincidenza tra gli immobili gravati da ipoteca (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO) e quelli gravati da pignoramento immobiliare.
- Il pignoramento immobiliare riguarda complessivamente il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.
- La vendita non è soggetta ad IVA, gli esecutati sono due soggetti fisici.
- Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparso normale mentre i cespiti posti all'ultimo livello versano in discrete condizioni di manutenzione e d'uso.
- L'appartamento necessita di lavori di manutenzione ordinaria che dovranno riguardare la tinteggiatura delle pareti interne all'appartamento, le opere di rifinitura e risanamento dei locali posti nel piano sottotetto per i quali si rileva presenza di umidità e di esfoliazioni superficiali; oltre alle macchie di muffa.
- Uno dei locali di servizio posti nel sottotetto presenta una copertura in legno.
- Il cespite è risultato occupato da uno dei due debitori, ivi residente.
- L'Attestato di Prestazione Energetica e le Certificazioni Impiantistiche non sono state reperite.
- L'Unità immobiliare fa parte di un fabbricato che è stato oggetto di sopraelevazione ed ampliamento alla fine degli anni 60°.
- I cespiti sono caratterizzati da diverse difformità tecniche, urbanistiche e catastali, regolarizzabili.
- I costi da sostenere per le rettifiche, gli aggiornamenti, gli oneri e le variazioni da apportare sono stati opportunamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Il cespite è apparso:
- Frazionato, ultimato, rifinito, arredato ed in parte funzionale al suo scopo.
- Necessita di interventi di manutenzione.
- Non risulta di recente ristrutturazione.
- Presenta problematiche dovute ad infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.
- Si rilevano distacchi superficiali di intonaco lungo le pareti interne.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Il cespite è apparso:
- Parzialmente rifinito e consono allo svolgimento del proprio scopo.
- Non risulta di recente ristrutturazione.
- Presenta le problematiche iscrivibili ai cespiti di natura pertinenziale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Proporzionali quote di comproprietà sulle parti, spazi, impianti, strutture ed aree comuni per come meglio individuate nell'elaborato planimetrico dai B.C.N.C. distinti ai subalterni 506, 507 e 508, nonché i relativi diritti ed obblighi spettanti. Non è presente il Regolamento di Condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Non sono stati individuati pesi e/o vincoli esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

La costruzione in oggetto è stata realizzata in due fasi distinte che hanno riguardato in un secondo momento la sopraelevazione del manufatto già esistente, con un corpo rettangolare avente dimensioni di 7,30 m x 7,00 m da destinare a locali servizi per come autorizzato dalla Licenza Edilizia 301/65 e denuncia alla Prefettura per le opere in cemento armato del 02/05/1966. La copertura della Costruzione è in parte a tetto ed in parte a terrazzo, la scala di accesso al piano superiore ed ai servizi è a sbalzo con gradini incastrati nella muratura del vano scala, il solaio appoggia su una trave in cemento armato a tre campate, sormontate all'estremità dalla muratura della costruzione e in campata da altre due travi in cemento aventi funzione di rompitatta, per il calcestruzzo è stato adoperato cemento tipo 730.
La struttura, posta sul retro ed adibita al ricovero delle autovetture è stata realizzata in travi e pilastri in c.a. tra loro collegati e sormontati/affiancati da tamponature e solaio di copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

L'immobile risulta libero

Il compendio pignorato, in sede di accesso, è risultato nell'utilizzo e nel possesso della signora (debitrice esecutata) che vi risiede insieme al figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 08/06/2001</td><td rowspan="5"></td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>ANDRETTA CARMINE</td><td>08/06/2001</td><td>4323</td><td>1916</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>14/06/2001</td><td>22427</td><td>15224</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

		Registrazione		
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/06/2001**		**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (Cod. 303)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		ANDRETTA CARMINE	08/06/2001	4323	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	03/07/2001	25271	17125
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il Notaio nel proprio atto del 08/06/2001, rappresenta che quanto compravenduto è di proprietà dei venditori, in virtù dei seguenti titoli:
[....] Successione legittima della signora , giusta denuncia di successione del 05/01/1993, n. 13, vol. 14840, presentata all'Ufficio del Registro di Roma 3 il 03/07/1993, lasciando a se superstite quali unici eredi il coniuge non ancora trascritta ma per la quale è stata pagata la relativa imposta come da contabile del 29/04/1996.
[....] e successiva rinuncia all'eredità del Signor con atto ricevuto dal Notaio Francesco di Pietro di Monterotondo del 24/06/1993 Rep. N° 25887/11691 registrata a Roma il giorno 02/07/1993.
I suddetti atti non risultano trascritti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II.
E' presente la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a favore del signor e contro la signora per il diritto di proprietà e la quota pari all'intero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio, aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 170)
  Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 14/06/2001
  Reg. gen. 22428 - Reg. part. 4977
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000.000,00
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
  Contro
  Capitale: € 200.000.000,00
  Rogante: ANDRETTA CARMINE
  Data: 08/06/2001
  N° repertorio: 4324
  Note: Detta Formalità risulta PERENTA, ma correttamente rinnovata nei termini di legge; pertanto l'annotazione in restizione dei beni "cancellazione" dovrà riguardare l'Ipoteca Volontaria da essa generata ed iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II in data 19/05/2021. Gli immobili indicati nel Quadro B riguardano gli stessi cespiti gravati dal Pignoramento Immobiliare oggetto della suddetta Procedura E.I. ANNOTAZIONE: presentata il 01/06/2007 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 9678 Registro generale n. 44084 Tipo di atto: 0808 EROGAZIONE A SALDO - COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni - RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche. FORMALITA' SUCCESSIVE nelle quali la nota è formalità di riferimento: ISCRIZIONE presentata il 19/05/2021 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 4324 Registro generale n. 27396, Tipo di atto: 0670 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 670)
  Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/05/2021
  Reg. gen. 27396 - Reg. part. 4324
  Quota: 1/1
  Importo: € 206.582,75
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37
  Rogante: ANDRETTA CARMINE
  Data: 08/06/2001
  N° repertorio: 4324
  Note: Formalità di riferimento Servizio di P.I. di ROMA 2, Iscrizione Numero di registro particolare 4977 del 14/06/2001. Sono presenti nella sezione D, parti libere relative a sezione C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
  Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/05/2012
  Reg. gen. 25220 - Reg. part. 17586
  Quota: 1/1
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
  Contro
  Note: Sezione A - Generalità, Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO GIUDIZIARIO del 16/04/2012 Numero di repertorio 333, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI SEZ.CASTELNUOVO DI PORTO Codice fiscale 80255370589 Sede CASTELNUOVO DI PORTO (RM), Dati relativi alla convenzione, specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. E' stata Dichiarata l'estinzione del processo esecutivo ed ordinata la cancellazione del suddetto Pignoramento Immobiliare in data 22/12/2021.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
  Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/04/2023
  Reg. gen. 20258 - Reg. part. 13860
  Quota: 1/1
  A favore di

  Formalità a carico della procedura
  Note: Sezione A - Generalità, Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO GIUDIZIARIO del 10/03/2023 Numero di repertorio 768, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI - UNEP, Codice fiscale 86006290588, Dati relativi alla convenzione, specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Sezione D - Ulteriori informazioni:
  NON IN PROPRIO MA QUALE MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (GI SECURITISATION SERVICES SPA), A SUA VOLTA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA MARTE SPV SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 07/12.12.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 169.250,72 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €.
(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

Per la formalità gravante, relativa al Pignoramento Immobiliare trascritto in data 31/05/2012, non risultano annotamenti a margi di restrizione dei beni; pertanto, non risulta cancellata come da ordine del 22/12/2021.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Il fabbricato ricade in Zona B6

PTPR – Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in:
TAVOLA A 20_365: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
TAVOLA B 20_365: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR
TAVOLA C Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano, Fascia di rispetto viabilità antica, Fascia dalla ferrovia, percorsi panoramici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

In sede di accesso agli atti amministrativi, l'istruttore tecnico preposto del Comune di Monterotondo (Rm), a fronte delle richieste inviate a mezzo email-Pec Prot. N° 41125 del 22/07/2024 e successiva integrazione documentale, forniva copia dei seguenti titoli amministrativi rilasciati per il Fabbricato di maggior consistenza a mezzo Email-Pec:
- Licenza Edilizia N° 301/65 del 17/08/1999 (Nulla Osta dell'Ufficio in data 14/05/1969) rilasciata ai signori per la variante al progetto di sopraelevazione ed ampliamento di una casa di civile abitazione.
- Licenza Edilizia N° 301/65 del 07/06/1996 (Parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 06/06/1966) rilasciata ai signori per la sopraelevazione ed ampliamento di una casa di civile abitazione.
- Autorizzazione di Abitabilità del 02/09/1969 (Pratica Edilizia 301/65) a decorrere dal 29/05/1969 rilasciata ai signori per la sopraelevazione di una casa di civile abitazione.
- Certificato di Collaudo Statico recante timbro della Prefettura di Roma del 19/06/1969 N° 4386.
- Non è stato reperito l'attestato di Prestazione Energetica.
- Non sono stati reperite le certificazioni impiantistiche.

DIFFORMITA' RISCONTRATE
Dalla comparazione tra gli elaborati progettuali posti a corredo della LICENZA EDILIZIA 301/65 e la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo è emerso che quest'ultima, differisce per i seguenti motivi:
- Diversa destinazione d'uso e distribuzione degli spazi interni.
- Diversa conformazione, posizione e numero di vani murari interni e prospettici.
- Apertura del vano murario che consente l'accesso al locale sottotetto.

ONERI DI REGOLARIZZAIONE URBANISTICA
Sarà necessario, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, incaricare un tecnico abilitato che si occupi di accertare le modifiche apportate alla distribuzione interna, alla conformazione dei vani murari ed alla consistenza dei locali di servizio per poi presentare, all'Ufficio Tecnico del Comune di,Monterotondo (Rm), un giusto titolo edilizio amministrativo in sanatoria per come previsto dal D.P.R. 380/01, dalle successive modifiche e dal Decreto Salva Casa (69/2024, convertito in legge 105/2024); il tutto nel rispetto dei vincoli esistenti.
I costi da sostenere per regolarizzare le difformità indicate sono stati opportunamente detratti dal valore di stima. Il tutto fermo restando diverse valutazioni dell'Istruttore Tecnico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

In sede di accesso agli atti amministrativi, l'istruttore tecnico preposto del Comune di Monterotondo (Rm), a fronte delle richieste inviate a mezzo email-Pec Prot. N° 41125 del 22/07/2024 e successiva integrazione documentale, forniva copia dei titoli amministrativi rilasciati per il Fabbricato di maggior consistenza, a mezzo Email-Pec.
Dalla consultazione della documentazione ricevuta è emerso che, all'interno degli elaborati grafici posti a corredo delle due Licenze Edilizie, non vi è la presenza del manufatto che ospita l'autorimessa in oggetto.
Allo stato attuale la struttura secondaria, posta sul retro della particella ed adibita ad autorimesse, è da ritenersi realizzata senza la presentazione di giusto titolo edilizio autorizzativo e pertanto presenta una natura illegittima. Verosimilmente, detto manufatto, potrebbe essere stato realizzato in un periodo antecedente gli anni 2000; data riconducibile alla sua costituzione presso l'Ufficio del Catasto, conseguenziale all'attribuzione del subalterno 504. Non vi è traccia della sagoma della struttura neanche all'interno dell'Estratto di Mappa.
Dalle verifiche effettuate è emerso che il bene in oggetto riguarda un ingiustificato incremento volumetrico, riconducibile ad una struttura in c.a. provvista di elementi strutturali orizzontali e verticali impropriamente realizzata. In questa sede, si è ritenuto opportuno quantificare i costi necessari alla sua demolizione, determinando; al netto degli abbattimenti, un valore da intendersi come quello spettante ad una superficie scoperta da adibire a posto auto esterno.
Il tutto fermo restando diverse valutazioni dell'Istruttore Tecnico del Comune.
I costi per la regolarizzazione sono stati opportunamente quantificati in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I cespiti non sono ricompresi in condominio.
I costi concernenti le spese che interessano i vari proprietari degli immobili, ricompresi nei fabbricati di maggior consistenza, vengono ripartite in maniera bonaria tra loro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

CRITERIO DI STIMA
Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:
•Dai paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: MONTEROTONDO, Fascia/zona: Suburbana/SCALO/VIA SALARIA Codice zona: E2, Microzona: 0, Microzona Catastale n: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio per le Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale pari a 1.500,00 €/mq (1.200,00/1.800,00 €/mq) e per i Box/autorimesse 1.000,00 €/mq (800,00/1.200,00 €/mq.
•Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di Gennaio 2025, nel Comune di MONTEROTONDO (Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a 1.900,00 €/mq (900,00/1.100,00 €/mq).
•Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di MONTEROTONDO (Rm) in Zona SCALO/VIA SALARIA relativamente ad abitazioni in stabili di 2° fascia è emerso che viene attribuito un valore medio pari a 1.417,00 €/mq (1.140,00 e 1.695,00 €/mq) e per i Box auto/autorimesse 910,00 €/mq (722,00/1.097,00 €/mq).
•BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (C65 Monterotondo) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore NORD/EST Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, per le Abitazioni in Seconda Fascia viene attribuito un valore pari a 1.000,00€/mq e per i Box/Posti Auto 700,00 €/mq.
I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a: ABITAZIONI: 1.454,25 €/mq e per le AUTORIMESSE: 870,00 €/mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piani T12 INDIVIDUAZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO I cespiti oggetto della presente procedura E.I. riguardano un appartamento (BENE N° 1) situato interamente al Piano Primo con accesso dal Piano Terra, oltre i locali di servizio ed il lastrico solare posti rispettivamente al Piano Primo, il tutto è messo in diretta comunicazione dal vano scala, di natura esclusiva, che collega i vari livelli tra loro e l'autorimessa situata al Piano Terra (BENE N° 2). L'involucro edilizio appare rivestito esternamente da intonaco di colore chiaro e mattoncini a faccia vista, sormontato da una copertura in parte composta da tetto a falde inclinate ed in parte destinata a lastrico solare. L'intero corpo di fabbrica è posto all'interno della particella 247, provvista di aree esterne e percorsi di natura comune individuati dai N° 3 Beni Comuni non Censibili, che identificano l'area posta sul retro del fabbricato, la superficie antistante l'ingresso al manufatto ed il percorso per raggiungere il cancello realizzato in aderenza alla Via Salaria e contraddistinto dal Civico N° 259. La zona è caratterizzata prevalentemente da palazzine che si sviluppano lungo diversi assi stradali che compongono l'agglomerato urbano denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per area territoriale è più esteso del comune stesso; si trova a circa 2 km dal centro del paese, in prossimità del fiume Tevere e comprende anche i "rioni" Borgonovo, Piè di Costa, Torre Mancina (zona prettamente agricola), e la Zona Industriale composta di diversi "capannoni". La località si sviluppò notevolmente a partire dalla fine del 1800 a seguito della costruzione della stazione di Monterotondo Scalo. La Cittadina è situata a Nord di Roma, alla quale è collegata mediante la Via Salaria, presenta un'estensione territoriale di circa 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. DATI COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO Denominazione: Monterotondo - Provincia: Roma - Codice catastale: F611 - Codice Istat: 058065 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado di urbanizzazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

"Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: Colline della Sabina Meridionale - Zona altimetrica: Collina interna - Altitudine centro: 165 m - Zona climatica: Zona D - Gradi giorno: 1669 - Periodo di accensione: 1° novembre/al 15 aprile - Classificazione sismica al 2015 Zona 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Popolazione residente totale: 40.898 (dati censimento Istat 2019) - POSIZIONE: Monterotondo, Roma - Coordinate Geografiche: Latitudine 42.055911623799744 Longitudine 12.58043146130149.
DESCRIZIONE CESPITE
BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cl.3 Con. 6 vani, Sup. 118 m^2, Re. 449,32 €) Individuata dalla Categoria Catastale A/4, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale e funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo un unico livello che insieme al vano scala occupano la superficie dell'intero Piano Primo. I restanti due livelli, che costituiscono il cespite, sono raggiungibili mediante il vano scala di natura esclusiva che diparte dal Piano Terra in prossimità dell'ingresso (dell'area comune) e consente di raggiungere inizialmente il Piano Primo dove si trova l'appartamento e successivamente il pianerottolo collegato al Piano Secondo ed ultimo dove si trovano i locali di servizio ed il lastrico solare di copertura. Il cespite in oggetto presenta una consistenza catastale complessiva di 6 vani ed una superficie totale 118 m^2, escluse aree scoperte 106 m^2. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti: PIANO TERRA: piccolo disimpegno collegato al vano scala raggiungibile da un'area comune che “serve” anche l'altro immobile ad essa adiacente. PIANO PRIMO ingresso, disimpegno, bagno, due camere, cucina ed ampio soggiorno oltre i due balconi a livello ed il vano scala. PIANO SECONDO: un disimpegno, due locali di servizio tra loro comunicanti, il lastrico solare ed un ulteriore locale sottotetto, oltre il vano scala. Le varie stanze dell’abitazione si presentano rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate (non in maniera uniforme) con colori chiari, i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione di varie forme e colore, le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle e si rileva presenza di umidità su entrambi i solai di copertura. Sono presenti infissi e persiane metalliche. Il cespite necessita di interventi di manutenzione ordinaria. COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L’impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L’impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati dalla stufa a pallet. L’impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l’impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell’accesso, le varie utenze sono apparse funzionanti. I certificati di conformità non sono stati reperiti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 247, Sub. 505, Categoria A4, Graffato NO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 224.318,06

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piano Terra
DESCRIZIONE CESPITE
BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cl.3 Cons. e Sup. Cat. 11 m^2, Re. 36,36 €) Individuata dalla Categoria Catastale C/6, appare parzialmente rifinita, adibita in parte al deposito di materiale di vario genere e forma e comunque funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene unicamente lungo un unico livello, il Piano Terra. Il volume, in cui il cespite è inserito, si compone di due unità assestanti (una delle due non è oggetto della presente procedura) poste in aderenza tra loro e situate sul retro del fabbricato di dimensioni maggiori avente funzione residenziale. Il raggiungimento dello stesso avviene mediante le aree identificate dai Beni Comuni non Censibili che individuano il percorso carrabile, l'area di manovra e parte del giardino; tutti posti all'interno della stessa particella 247 e raggiungibili dal cancello realizzato in aderenza alla Via Salaria, contraddistinto dal Civico N° 259. Il cespite in oggetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

presenta una consistenza ed una superficie catastale complessiva di 11 m². La conformazione planimetrica è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo e composta da un unico vano strutturato da pilasti e tamponature perimetrali, provviste di vani murari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 247, Sub. 504, Categoria C6, Graffato NO, Valore di stima del bene: € 9.570,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piani T12	154,25 mq	1.454,25 €/mq	€ 224.318,06	100,00%	€ 224.318,06
Bene N° 2 - Posto auto Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piano Terra	11,00 mq	870,00 €/mq	€ 9.570,00	100,00%	€ 9.570,00
				Valore di stima:	€ 233.888,06

Valore di stima: € 233.888,06

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la "Pratica Edilizia in Sanatoria" da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Monterotondo (Rm)	4000,00	€
Costi per la regolarizzazione Catastale mediante la presentazione delle planimetrie aggiornate con software DOCFA	800,00	€
Costi da sostenere per la demolizione	6000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 200.000,00**

Il valore determinato è stato indicato per arrotondamento.
Quote proporzionali spettanti a ciascun immobile in rapporto al valore determinato
BENE N° 1 = 95,91 % e BENE N° 2 = 4,09 %

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.

Tivoli, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Verbale di accesso del 21.05.24 ore 16.00
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio e Certificati di Residenza
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborati Planimetrici
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Visure Catastali Storiche Immobili distinti presso NCEU ed NCT oltre i B.C.N.C.
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_NOTA di trascrizione accettazione tacita di eredità del 08.06.2001
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione dell'Atto di Compravendita del 08.06.2001_PROVENIENZA
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE delle formalità pregiudizievoli gravanti
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie Immobili e Soggetti coinvolti
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Licenze Edilizie N°301.65 del 17.05.1969 e N° 301.65 del 07.06.1966
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Attestato di Abitabilità e Certificato di Collaudo Statico
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Rilievo Fotografico dello Stato dei Luoghi
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Perizia dell'Esperto versione per la privacy
- ✓ All. 14. Proc. EI RGEI 133.23 LOTTO UNICO_Ricevute invio relazione alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piani T12 INDIVIDUAZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO I cespiti oggetto della presente procedura E.I. riguardano un appartamento (BENE N° 1) situato interamente al Piano Primo con accesso dal Piano Terra, oltre i locali di servizio ed il lastrico solare posti rispettivamente al Piano Primo, il tutto è messo in diretta comunicazione dal vano scala, di natura esclusiva, che collega i vari livelli tra loro e l'autorimessa situata al Piano Terra (BENE N° 2). L'involucro edilizio appare rivestito esternamente da intonaco di colore chiaro e mattoncini a faccia vista, sormontato da una copertura in parte composta da tetto a falde inclinate ed in parte destinata a lastrico solare. L'intero corpo di fabbrica è posto all'interno della particella 247, provvista di aree esterne e percorsi di natura comune individuati dai N° 3 Beni Comuni non Censibili, che identificano l'area posta sul retro del fabbricato, la superficie antistante l'ingresso al manufatto ed il percorso per raggiungere il cancello realizzato in aderenza alla Via Salaria e contraddistinto dal Civico N° 259. La zona è caratterizzata prevalentemente da palazzine che si sviluppano lungo diversi assi stradali che compongono l'agglomerato urbano denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per area territoriale è più esteso del comune stesso; si trova a circa 2 km dal centro del paese, in prossimità del fiume Tevere e comprende anche i "rioni" Borgonovo, Piè di Costa, Torre Mancina (zona prettamente agricola), e la Zona Industriale composta di diversi "capannoni". La località si sviluppò notevolmente a partire dalla fine del 1800 a seguito della costruzione della stazione di Monterotondo Scalo. La Cittadina è situata a Nord di Roma, alla quale è collegata mediante la Via Salaria, presenta un'estensione territoriale di circa 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. DATI COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO Denominazione: Monterotondo - Provincia: Roma - Codice catastale: F611 - Codice Istat: 058065 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: Colline della Sabina Meridionale - Zona altimetrica: Collina interna - Altitudine centro: 165 m - Zona climatica: Zona D - Gradi giorno: 1669 - Periodo di accensione: 1° novembre/al 15 aprile - Classificazione sismica al 2015 Zona 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Popolazione residente totale: 40.898 (dati censimento Istat 2019) - POSIZIONE: Monterotondo, Roma - Coordinate Geografiche: Latitudine 42.055911623799744 Longitudine 12.58043146130149. DESCRIZIONE CESPITE BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cl.3 Con. 6 vani, Sup. 118 m^2, Re. 449,32 €) Individuata dalla Categoria Catastale A/4, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale e funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo un unico livello che insieme al vano scala occupano la superficie dell'intero Piano Primo. I restanti due livelli, che costituiscono il cespite, sono raggiungibili mediante il vano scala di natura esclusiva che diparte dal Piano Terra in prossimità dell'ingresso (dell'area comune) e consente di raggiungere inizialmente il Piano Primo dove si trova l'appartamento e successivamente il pianerottolo collegato al Piano Secondo ed ultimo dove si trovano i locali di servizio ed il lastrico solare di copertura. Il cespite in oggetto presenta una consistenza catastale complessiva di 6 vani ed una superficie totale 118 m^2, escluse aree scoperte 106 m^2. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti: PIANO TERRA: piccolo disimpegno collegato al vano scala raggiungibile da un'area comune che "serve" anche l'altro immobile ad essa adiacente. PIANO PRIMO ingresso, disimpegno, bagno, due camere, cucina ed ampio soggiorno oltre i due balconi a livello ed il vano scala. PIANO SECONDO: un disimpegno, due locali di servizio tra loro comunicanti, il lastrico solare ed un ulteriore locale sottotetto, oltre il vano scala. Le varie stanze dell'abitazione si presentano rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate (non in maniera uniforme) con colori chiari, i solai di calpestio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

risultano rivestiti da pavimentazione di varie forme e colore, le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle e si rileva presenza di umidità su entrambi i solai di copertura. Sono presenti infissi e persiane metalliche. Il cespite necessita di interventi di manutenzione ordinaria. COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati dalla stufa a pallet. L'impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l'impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse funzionanti. I certificati di conformità non sono stati reperiti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 247, Sub. 505, Categoria A4, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona B6 PTPR – Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in: TAVOLA A 20_365: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani. TAVOLA B 20_365: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR TAVOLA C Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano, Fascia di rispetto viabilità antica, Fascia dalla ferrovia, percorsi panoramici.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piano Terra DESCRIZIONE CESPITE BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cl.3 Cons. e Sup. Cat. 11 m^2, Re. 36,36 €) Individuata dalla Categoria Catastale C/6, appare parzialmente rifinita, adibita in parte al deposito di materiale di vario genere e forma e comunque funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene unicamente lungo un unico livello, il Piano Terra. Il volume, in cui il cespite è inserito, si compone di due unità assestanti (una delle due non è oggetto della presente procedura) poste in aderenza tra loro e situate sul retro del fabbricato di dimensioni maggiori avente funzione residenziale. Il raggiungimento dello stesso avviene mediante le aree identificate dai Beni Comuni non Censibili che individuano il percorso carrabile, l'area di manovra e parte del giardino; tutti posti all'interno della stessa particella 247 e raggiungibili dal cancello realizzato in aderenza alla Via Salaria, contraddistinto dal Civico N° 259. Il cespite in oggetto presenta una consistenza ed una superficie catastale complessiva di 11 m^2. La conformazione planimetrica è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo e composta da un unico vano strutturato da pilasti e tamponature perimetrali, provviste di vani murari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 247, Sub. 504, Categoria C6, Graffato NO

Prezzo base d'asta: **€ 200.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piani T12		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 247, Sub. 505, Categoria A4, Graffato NO	**Superficie**	154,25 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: - Frazionato, ultimato, rifinito, arredato ed in parte funzionale al suo scopo. - Necessita di interventi di manutenzione. - Non risulta di recente ristrutturazione. - Presenta problematiche dovute ad infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura. - Si rilevano distacchi superficiali di intonaco lungo le pareti interne.		
Descrizione:	INDIVIDUAZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO I cespiti oggetto della presente procedura E.I. riguardano un appartamento (BENE N° 1) situato interamente al Piano Primo con accesso dal Piano Terra, oltre i locali di servizio ed il lastrico solare posti rispettivamente al Piano Primo, il tutto è messo in diretta comunicazione dal vano scala, di natura esclusiva, che collega i vari livelli tra loro e l'autorimessa situata al Piano Terra (BENE N° 2). L'involucro edilizio appare rivestito esternamente da intonaco di colore chiaro e mattoncini a faccia vista, sormontato da una copertura in parte composta da tetto a falde inclinate ed in parte destinata a lastrico solare. L'intero corpo di fabbrica è posto all'interno della particella 247, provvista di aree esterne e percorsi di natura comune individuati dai N° 3 Beni Comuni non Censibili, che identificano l'area posta sul retro del fabbricato, la superficie antistante l'ingresso al manufatto ed il percorso per raggiungere il cancello realizzato in aderenza alla Via Salaria e contraddistinto dal Civico N° 259. La zona è caratterizzata prevalentemente da palazzine che si sviluppano lungo diversi assi stradali che compongono l'agglomerato urbano denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per area territoriale è più esteso del comune stesso; si trova a circa 2 km dal centro del paese, in prossimità del fiume Tevere e comprende anche i "rioni" Borgonovo, Piè di Costa, Torre Mancina (zona prettamente agricola), e la Zona Industriale composta di diversi "capannoni". La località si sviluppò notevolmente a partire dalla fine del 1800 a seguito della costruzione della stazione di Monterotondo Scalo. La Cittadina è situata a Nord di Roma, alla quale è collegata mediante la Via Salaria, presenta un'estensione territoriale di circa 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. DATI COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO Denominazione: Monterotondo - Provincia: Roma - Codice catastale: F611 - Codice Istat: 058065 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli - Regione agraria: Colline della Sabina Meridionale - Zona altimetrica: Collina interna - Altitudine centro: 165 m - Zona climatica: Zona D - Gradi giorno: 1669 - Periodo di accensione: 1° novembre/al 15 aprile - Classificazione sismica al 2015 Zona 2B - Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti - Popolazione residente totale: 40.898 (dati censimento Istat 2019) - POSIZIONE: Monterotondo, Roma - Coordinate Geografiche: Latitudine 42.055911623799744 Longitudine 12.58043146130149. DESCRIZIONE CESPITE BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cl.3 Con. 6 vani, Sup. 118 m^2, Re. 449,32 €) Individuata dalla Categoria Catastale A/4, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale e funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo un unico livello che insieme al vano scala occupano la superficie dell'intero Piano Primo. I restanti due livelli, che costituiscono il cespite, sono raggiungibili mediante il vano scala di natura esclusiva che diparte dal Piano Terra in prossimità dell'ingresso (dell'area comune) e consente di raggiungere inizialmente il Piano Primo dove si trova l'appartamento e successivamente il pianerottolo collegato al Piano Secondo ed ultimo dove si trovano i locali di servizio ed il lastrico solare di copertura. Il cespite in oggetto presenta una consistenza catastale complessiva di 6 vani ed una superficie totale 118 m^2, escluse aree scoperte 106 m^2. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti: PIANO TERRA: piccolo disimpegno collegato al vano scala raggiungibile da un'area comune che "serve" anche l'altro immobile ad essa adiacente. PIANO PRIMO ingresso, disimpegno, bagno, due camere, cucina ed ampio soggiorno oltre i due balconi a livello ed il vano scala. PIANO SECONDO: un disimpegno, due locali di servizio tra loro comunicanti, il lastrico solare ed un ulteriore locale sottotetto, oltre il vano scala. Le varie stanze dell'abitazione si presentano rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate (non in maniera uniforme) con colori chiari, i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione di varie forme e colore, le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle e si rileva presenza di umidità su		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

	entrambi i solai di copertura. Sono presenti infissi e persiane metalliche. Il cespite necessita di interventi di manutenzione ordinaria. COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni alimentati dalla stufa a pallet. L'impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l'impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso. Tutti gli impianti sono stati realizzati quasi interamente sottotraccia, al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse funzionanti. I certificati di conformità non sono stati reperiti.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - VIA SALARIA N° 259, Interno N° 2, Piano Terra		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 247, Sub. 504, Categoria C6, Graffato NO	**Superficie**	11,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: - Parzialmente rifinito e consono allo svolgimento del proprio scopo. - Non risulta di recente ristrutturazione. - Presenta le problematiche iscrivibili ai cespiti di natura pertinenziale.		
Descrizione:	DESCRIZIONE CESPITE BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cl.3 Cons. e Sup. Cat. 11 m^2, Re. 36,36 €) Individuata dalla Categoria Catastale C/6, appare parzialmente rifinita, adibita in parte al deposito di materiale di vario genere e forma e comunque funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene unicamente lungo un unico livello, il Piano Terra. Il volume, in cui il cespite è inserito, si compone di due unità assestanti (una delle due non è oggetto della presente procedura) poste in aderenza tra loro e situate sul retro del fabbricato di dimensioni maggiori avente funzione residenziale. Il raggiungimento dello stesso avviene mediante le aree identificate dai Beni Comuni non Censibili che individuano il percorso carrabile, l'area di manovra e parte del giardino; tutti posti all'interno della stessa particella 247 e raggiungibili dal cancello realizzato in aderenza alla Via Salaria, contraddistinto dal Civico N° 259. Il cespite in oggetto presenta una consistenza ed una superficie catastale complessiva di 11 m^2. La conformazione planimetrica è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo e composta da un unico vano strutturato da pilasti e tamponature perimetrali, provviste di vani murari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA N° 259, INTERNO N° 2, PIANI T12

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 670)
  Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 19/05/2021
  Reg. gen. 27396 - Reg. part. 4324
  Quota: 1/1
  Importo: € 206.582,75
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
  Contr
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,37
  Rogante: ANDRETTA CARMINE
  Data: 08/06/2001
  N° repertorio: 4324
  Note: Formalità di riferimento Servizio di P.I. di ROMA 2, Iscrizione Numero di registro particolare 4977 del 14/06/2001. Sono presenti nella sezione D, parti libere relative a sezione C.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
  Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/04/2023
  Reg. gen. 20258 - Reg. part. 13860
  Quota: 1/1
  A favore di .
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Note: Sezione A - Generalità, Dati relativi al titolo: Descrizione ATTO GIUDIZIARIO del 10/03/2023 Numero di repertorio 768, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI - UNEP, Codice fiscale 86006290588, Dati relativi alla convenzione, specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Sezione D - Ulteriori informazioni: LA HOIST ITALIA SRL NON IN PROPRIO MA QUALE MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (GI SECURITISATION SERVICES SPA), A SUA VOLTA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA MARTE SPV SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 07/12.12.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 169.250,72 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f