

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bernardini Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare **284/2024**
del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec in data del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Via Anicia, 16 - 00036 - Palestrina (RM), email arch.ignazio.bernardini@gmail.com, PEC i.bernardini@pec.archrm.it, Tel. 348 3386506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono:

- Fabbricato ad uso artigianale ed uffici con corte di pertinenza sito in Monterotondo (RM), Via Thomas Edison n. 4, e via Bruno Pontecorvo senza civico.

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale ed uffici con annessa corte di pertinenza che al momento dell'accesso è risultato così composto:

_ al piano T si trovano un'autofficina, tre locali deposito, la scala che disimpegna i piani superiori;

_ al piano mezzanino si trovano due locali soppalco;

_ al piano primo locali ad uso ufficio;

Il fabbricato è dotato di corte di pertinenza recintata con due accessi carrabili, uno posto su via Thomas Edison al civico n.4 e l'altro su via Bruno Pontecorvo senza civico.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirli.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti, alla documentazione fotografica ed alle planimetrie di rilievo.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è depositata certificazione notarile ex Art. 567 secondo comma c.p.c. a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, datata 11/09/ 2024.

TITOLARITÀ

L'immobile, come da relazione notarile e titoli reperiti dallo scrivente, appartiene ai seguenti esecutati:

•



CONFINI

Il compendio confina con Via Thomas Edison, via Bruno Pontecorvo, particella 242, particella 433, particella 451.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Artigianale PT	627,00 mq	698,18 mq	1	698,18 mq
Mezzanino	79,00 mq	88,55 mq	0,5	44,27 mq
Uffici P 1	583,00 mq	698,18 mq	1	698,18 mq
Corte di pertinenza piano T	Catastale meno area di sedime = 2500-698,18=1801,82 mq	Catastale meno area di sedime = 2500-698,18=1801,82 mq	10%	180,18 mq
Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq:				1.620,00 mq

Le consistenze si riferiscono a quanto regolarmente autorizzato o sanabile.

Nello specifico per superficie convenzionale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;

2. della superficie omogeneizzata / raggugliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).

3. le risultanze sono arrotondate al metro quadro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
COSTITUZIONE del 28/03/1994 in atti dal 30/12/1999 P.R.A. 1998/99 (n. 22420/1994)		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 434; Categoria D/1 Rendita Euro 10.309,20 L. 19.961.400 LOCALITA' PANTANO n. 4 Piano T - 1
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/01/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 457.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 08/01/2008		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 434; Categoria D/1 Rendita Euro 10.309,20 L. 19.961.400 LOCALITA' PANTANO n. 4 Piano T - 1
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2015 Pratica n. RM0569094 in atti dal 31/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 174585.1/2015)		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 434; Categoria D/1 Rendita Euro 10.309,20 VIA THOMAS EDISON n. 4 Piano T - 1

Mappali terreni correlati: Foglio 17, p.lla 434 ENTE URBANO (ex p.lla 287).

DATI CATASTALI

Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
17	434	//	D/1	//	//	//	Euro 10.309,20	T-1

Mappali terreni correlati: Foglio 17, p.lla 434 ENTE URBANO (ex p.lla 287).

Corrispondenza catastale

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento a:

- Catasto FABBRICATI, Foglio 17, Particella 434;
- Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 287;

Si evidenzia che il terreno foglio 17, Particella 287, è stato soppresso al catasto terreni con Variazione del 02/07/2008, Pratica n. RM0898053, in atti dal 02/07/2008, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1748.1/1994). A seguito di detta variazione è stata costituita al catasto terreni al posto della particella 287 la particella 434 (ente urbano). Detta bonifica è legata all'inserimento in mappa del fabbricato con TM 1748/94 ed a cui è stata assegnata la Particella 434.

Successivamente è stato costituito anche al catasto fabbricati l'immobile identificato al foglio 17, particella 434 senza subalterni (il fabbricato con la corte di pertinenza). Infatti si ha COSTITUZIONE del 28/03/1994 in atti dal 30/12/1999 P.R.A. 1998/99 (n. 22420/1994).

Pertanto il fabbricato e la corte sono correttamente pignorati ed individuati avendosi

Catasto Fabbricati: = Foglio 17 particella 434; p.T-1, cat. D/1 (il fabbricato e la corte).

Mappali terreni correlati:

Foglio 17 p.lla 434 ENTE URBANO (ex p.lla 287).

Le planimetrie catastali non corrispondono con lo stato dei luoghi essendo intervenute delle variazioni.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere all'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

PATTI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, con riferimento alla tipologia ed all'anno di costruzione, si presenta in normali condizioni di manutenzione.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

presente lo statuto.

Si è provveduto a contattare il Consorzio chiedendo la documentazione contabile relativa alle spese di gestione che sono in capo all'esecutata.

Dalla documentazione fornita allo scrivente e rimessa in allegato si evince che i millesimi di spettanza sono n.2 e che risultano le seguenti quote dovute da Tevere Quadri: anno 2023 di euro 500,00 + iva e anno 2024 di euro 500,00 + iva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nulla risulta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione realizzata con tecnologia tipica per la tipologia del capannone artigianale con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponature in pannelli di cemento prefabbricati. Le scale ed i soppalchi hanno struttura in ferro. La copertura è a tetto piano, non accessibile né praticabile. Gli infissi delle finestre sono in alluminio. I divisori interni sono costituiti da tramezzature laterizie. Il piano primo adibito ad uffici ha il soffitto rifinito da controsoffitto in pannelli modulari.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

•



I canoni sono stabiliti in € 500,00 oltre iva /mese per il periodo dal 01/12/2020 al 01/01/2021 ed € 1.000,00 oltre iva /mese a far data dal 01/02/2021, ed a partire dal secondo anno con aggiornamento annuale pari 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo rispetto all'anno precedente. Il canone è da considerare congruo, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

La prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta è il 30/11/2029.

Si rileva che nel contratto è riportato che la scadenza è tacitamente rinnovata per ulteriori 9 anni, ma poiché lo stesso non è trascritto, è opponibile alla procedura essendo stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma non oltre il novennio.

I canoni sono stabiliti in € 1.100,00 oltre iva /mese, ed a partire dal quarto anno con aggiornamento annuale pari 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo rispetto all'anno precedente. Il canone è da considerare congruo, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

La prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta è il 31/03/2027.

Detto contratto è opponibile alla procedura essendo stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il canone è stabilito in € 1.800,00 oltre iva /mese ed è da considerare congruo, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

La prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta era il 30/11/2024, con durata rinnovabile di ulteriori 6 anni, quindi fino al 30/11/2030. Il pignoramento è stato trascritto in data 05/09/2024 vale a dire antecedentemente alla data di prima scadenza.

Detto contratto non è opponibile alla procedura perché il pignoramento è stato trascritto antecedentemente alla data di prima scadenza.

Il canone è stabilito in € 3.600,00 oltre iva a trimestre ed è da considerare congruo, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

La prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta è il 31/03/2028

Detto contratto non è opponibile alla procedura perché non è stato registrato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1990 al 02/01/2008		Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enzo Riccardi D'Adamo	16/11/1990	27742	5449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/12/1990	46147	32390
Dal 02/01/2008		Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Roma Sezione fallimentare Giudice delegato Dott.ssa Concetta Fragapane	02/01/2008	//	//
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/01/2008	644	457

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da relazione notarile versata in atti ed ispezioni ipocatastali aggiornate risultano:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria n. 89 del 07/01/2008** favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIANO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Riano (RM), (domicilio ipotecario eletto: Riano (RM), Via Dante Alighieri N. 25) e [REDACTED] Monterotondo (RM), per Euro 1.000.000,00 di [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Sciumbata Domenico, Notaio in Roma, in data 02/01/2008 rep.73409/18115.
- **Ipoteca legale n. 5407 del 15/04/2010** favore: EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio [REDACTED])
- **Ipoteca legale n. 6441 del 17/11/2014** favore: EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma, (domicilio [REDACTED])
- **Ipoteca della riscossione n. 7452 del 13/11/2015** favore: EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, [REDACTED]
- **Ipoteca della riscossione n. 3457 del 06/05/2016** favore: EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, [REDACTED]
- **Ipoteca della riscossione n. 10190 del 14/10/2022** favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Giuseppe Grezar 14 Roma Richiedente: AGENZIA DELLE [REDACTED])

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare n. 35604 del 05/09/2024** favore: BCC NPLS SRL con sede a Conegliano [REDACTED]
- **Nota di trascrizione Registro generale n. 35873 Registro particolare n. 25781 Presentazione n. 53 del 23/06/2025**, integrazione per rettifica del Pignoramento Immobiliare n. 35604 del 05/09/2024 per la sola proprietà superficiaria.



NORMATIVA URBANISTICA

Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il CDU. Comunque come da interrogazione del Geoportale cartografico di Città metropolitana di Roma Capitale, Sistema informativo territoriale (SIT), da PRG del Comune di Monterotondo l'area risulta in zona omogenea D2 (zona industriale con PUA vigente), e da PTPR ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monterotondo l'immobile è attinente ai seguenti titoli/pratiche edilizi:

- _ concessione edilizia n.829 del 1991;
- _ attestazione di agibilità del 31/10/1996;
- _ richiesta di permesso di costruire in data 10/04/2008 prot.17249 ai sensi L.47/85 art.40 e s.m.i.;
- _ richiesta di permesso di costruire in data 18/07/2011, prot.30556 ai sensi del DPR 380/2001 art.37 in sostituzione della richiesta del 10/04/2008 prot.17249, pratica da definire;
- _ CILA prot.3886;

Con riferimento alle pratiche edilizie elencate ed esibite dal Comune si riscontrano le seguenti difformità:

- _ mancata realizzazione del blocco uffici originariamente previsto nella concessione edilizia n.829 del 1991 (è stata realizzata una cubatura minore di quella complessivamente autorizzata);
- _ al piano T frazionamento e diversa distribuzione;
- _ realizzazione di due soppalchi (tra piano T e piano 1) all'interno della volumetria autorizzata del corpo principale;
- _ realizzazione di un piano piano 1 ad uso uffici all'interno della volumetria autorizzata del corpo principale;

In relazione a dette difformità, visti i documenti edilizi rinvenuti, considerato lo stato dei luoghi risultante a seguito dei rilievi e facendo seguito al confronto avuto presso gli Uffici Comunali in data 23/10/2025 con il Geom. Andrea Fagnani (già responsabile del procedimento della richiesta di permesso di costruire in data 10/04/2008 prot.17249 ai sensi L.47/85 art.40 e s.m.i., nonché della richiesta di permesso di costruire in data 18/07/2011, prot.30556 ai sensi del DPR 380/2001 art.37 in sostituzione della richiesta del 10/04/2008 prot.17249, pratica da definire) , si ritiene possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 art.36-bis ed ai sensi della L.R. n.15/2008 art.22.



Si significa che trattandosi di opere anche a carattere strutturale, quanto sopra è da intendersi fermo restando il rispetto della normativa antisismica come previsto nella procedura stessa di accertamento di conformità e fermo restando quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i. Occorre sottolineare che in questa sede lo scrivente non può entrare nel merito della verifica strutturale o di eventuali interventi di adeguamento e relativi costi. Al momento dell'istanza spetterà al tecnico incaricato accertare tali aspetti.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria è dovuto a titolo di oblazione il pagamento del doppio del contributo di costruzione ed anche la somma di €1.000,00 in relazione alle opere di straordinaria manutenzione per mancata presentazione di CILA.

Con DCC n.24 del 15/04/2010 sono stati stabiliti i valori relativi al contributo di costruzione come da tabella che si rimette in allegato alla presente.

In relazione al caso in esame, considerando un numero di addetti da 51 a 200 si ha:

$$Uc = €19,52 \times [(piano\ 1\ mq\ 698,17 \times h\ 3,63) + (soppalco\ mq\ 23,75 \times h\ 3,54) + (soppalco\ mq\ 64,80 \times h\ 3,32)] =$$
$$€\ 19,52 \times (2.534\ mc + 84\ mc + 215\ mc) = €19,52 \times 2.833\ mc = €55.300,16 \times 2 = €110.600,32$$

$$N.A.\ €93,27\ per\ addetto = €93,27 \times 51 = €4.756,77 \times 2 = €9.513,54$$

Complessivamente l'oblazione risulta pari a: €110.600,32 + €9.513,54 + €1.000,00 = € 121.113,86, salvo diversa o migliore quantificazione da parte dell'Ufficio.

Detta somma, a cui aggiungere i diritti spettanti al Comune e le spese tecniche di presentazione che si stimano a corpo in € 4.000,00, e quindi per un totale di € 125.113,86, ovvero €125.000,00 per difetto, sarà detratta dal valore finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si è provveduto a contattare il Consorzio chiedendo la documentazione contabile relativa alle spese di gestione che sono in capo all'esecutata.

Dalla documentazione fornita allo scrivente e rimessa in allegato si evince che i millesimi di spettanza sono n.2 e che risultano le seguenti quote dovute da Tevere Quadri: anno 2023 di euro 500,00 + iva e anno 2024 di euro 500,00 + iva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di non poter formare più lotti perché catastalmente risulta un'unica unità immobiliare.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria 1/1.

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa si è proceduto secondo il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti. Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- _taglio;
- _stato conservativo;
- _vetustà;
- _qualità delle finiture;
- _dotazione impiantistica;
- _dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
- _caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- _qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<p>Fabbricato artigianale ed uffici con annessa corte di pertinenza al momento dell'accesso così composto:</p> <p>_ al piano T si trovano un'autofficina, tre locali deposito, la scala che disimpegna i piani superiori;</p> <p>_ al piano mezzanino si trovano due locali soppalco;</p> <p>_ al piano primo locali ad uso ufficio;</p> <p>Il fabbricato è dotato di corte esterna recintata con due accessi carrabili, uno posto su via Thomas Edison al civico n.4 e l'altro su via Bruno Pontecorvo senza civico.</p>	1.620,00 mq	600 €/mq	€ 972.000,00	100%	€ 972.000,00
Valore di stima:					€ 972.000,00

I valori sopra espressi sono relativi alla piena proprietà del bene, ma poiché il diritto da trasferire si riferisce alla proprietà superficiaria si è provveduto a richiedere al Comune di Monterotondo la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali. Come da comunicazione rilasciata dal Comune, che si allega alla presente ed a cui si rimanda, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ha un costo € 107.500,00 oltre ad € 300,00 di istruttoria.

Pertanto la stima del compendio in riferimento al diritto di superficie è pari a: € 972.000,00 - € 107.500,00 - € 300,00 = € 864.200,00.

Con riferimento a quanto specificato al punto regolarità edilizia la stima del compendio viene ridotta delle spese per l'accertamento di conformità per cui risulta: € 864.200,00 - € 125.000,00 = € 739.200,00.

Il valore di stima viene poi abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto risulta: € 739.200,00 x 0,9 = € 665.280,00, ovvero in cifra tonda € 665.000,00.

Valore finale di stima:

€ 665.000,00 diritto di superficie 1/1

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.

Palestrina, data del deposito telematico

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ rilievo
- ✓ documentazione fotografica
- ✓ atto di provenienza
- ✓ convenzione
- ✓ documentazione catastale
- ✓ statuto CAIMO
- ✓ spese Consorzio
- ✓ contratti di locazione



- ✓ pratiche edilizie
- ✓ DCC n.24 del 15/04/2010
- ✓ Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà
- ✓ Ispezioni ipotecarie aggiornate



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Fabbricato ad uso artigianale ed uffici con corte di pertinenza sito in Monterotondo (RM), Via Thomas Edison n. 4 , e via Bruno Pontecorvo senza civico, al momento dell'accesso è risultato così composto:

- _ al piano T si trovano un'autofficina, tre locali deposito, la scala che disimpegna i piani superiori;
- _ al piano mezzanino si trovano due locali soppalco;
- _ al piano primo locali ad uso ufficio;

Il fabbricato è dotato di corte esterna recintata con due accessi carrabili, uno posto su via Thomas Edison al civico n.4 e l'altro su via Bruno Pontecorvo senza civico (antistante si trova il civico n.1 di altra proprietà).

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirli.

Trattasi di una costruzione realizzata con tecnologia tipica per la tipologia del capannone artigianale con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponature in pannelli di cemento prefabbricati. Le scale ed i soppalchi hanno struttura in ferro. La copertura è a tetto piano, non accessibile né praticabile. Gli infissi delle finestre sono in alluminio. I divisori interni sono costituiti da tramezzature laterizie. Il piano primo adibito ad uffici ha il soffitto rifinito da controsoffitto in pannelli modulari.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 434; Categoria D/1 Rendita Euro 10.309,20 VIA THOMAS EDISON n. 4 Piano T - 1, sul posto in via Thomas Edison al civico n.4 e via Bruno Pontecorvo senza civico, piano terra, piano mezzanino e piano 1. Mappali terreni correlati: Foglio 17, p.la 434 ENTE URBANO (ex p.la 287).

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

Le planimetrie catastali non corrispondono con lo stato dei luoghi essendo intervenute delle variazioni.

Destinazione urbanistica: Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il CDU ma comunque come da interrogazione del Geoportale cartografico di Città metropolitana di Roma Capitale, Sistema informativo territoriale (SIT), da PRG del Comune di Monterotondo l'area risulta in zona omogenea D2 (zona industriale con PUA vigente), e da PTPR ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

L'immobile presenta difformità rispetto ai titoli edilizi ed a seguito di confronto avuto con l'Ufficio Tecnico Comunale di Monterotondo si ritiene possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 art.36-bis ed ai sensi della L.R. n.15/2008 art.22. Si significa che trattandosi di opere anche a carattere strutturale, quanto sopra è da intendersi fermo restando il rispetto della normativa antisismica come previsto nella procedura stessa di accertamento di conformità e fermo restando quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i. Occorre sottolineare che in questa sede lo scrivente non può entrare nel merito della verifica strutturale o di eventuali interventi di adeguamento e relativi costi. Al momento dell'istanza spetterà al tecnico incaricato accertare tali aspetti.



Ubicazione:	Monterotondo (RM), Via Thomas Edison n. 4, e via Bruno Pontecorvo senza civico, piano terra, piano mezzanino e piano 1.		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato ad uso artigianale, uffici e corte di pertinenza.	Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq Le consistenze si riferiscono a quanto regolarmente autorizzato o sanabile.	1.620,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, con riferimento alla tipologia ed all'anno di costruzione, si presenta in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Fabbricato ad uso artigianale ed uffici con corte di pertinenza sito in Monterotondo (RM), Via Thomas Edison n. 4 , e via Bruno Pontecorvo senza civico, al momento dell'accesso è risultato così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> _ al piano T si trovano un'autofficina, tre locali deposito, la scala che disimpegna i piani superiori; _ al piano mezzanino si trovano due locali soppalco; _ al piano primo locali ad uso ufficio; <p>Il fabbricato è dotato di corte esterna recintata con due accessi carrabili, uno posto su via Thomas Edison al civico n.4 e l'altro su via Bruno Pontecorvo senza civico (antistante si trova il civico n.1 di altra proprietà). Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirli.</p> <p>Trattasi di una costruzione realizzata con tecnologia tipica per la tipologia del capannone artigianale con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponature in pannelli di cemento prefabbricati. Le scale ed i soppalchi hanno struttura in ferro. La copertura è a tetto piano, non accessibile né praticabile. Gli infissi delle finestre sono in alluminio. I divisori interni sono costituiti da tramezzature laterizie. Il piano primo adibito ad uffici ha il soffitto rifinito da controsoffitto in pannelli modulari.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 434; Categoria D/1 Rendita Euro 10.309,20 VIA THOMAS EDISON n. 4 Piano T - 1, sul posto in via Thomas Edison al civico n.4 e via Bruno Pontecorvo senza civico piano terra, piano mezzanino e piano 1. Mappali terreni correlati: Foglio 17, p.lla 434 ENTE URBANO (ex p.lla 287).</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1).</p> <p>Le planimetrie catastali non corrispondono con lo stato dei luoghi essendo intervenute delle variazioni.</p> <p>Destinazione urbanistica: Trattandosi di fabbricati non è stato necessario richiedere il CDU ma comunque come da interrogazione del Geoportale cartografico di Città metropolitana di Roma Capitale, Sistema informativo territoriale (SIT), da PRG del Comune di Monterotondo l'area risulta in zona omogenea D2 (zona industriale con PUA vigente), e da PTPR ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani. L'immobile presenta difformità rispetto ai titoli edilizi ed a seguito di confronto avuto con l'Ufficio Tecnico Comunale di Monterotondo si ritiene possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 art.36-bis ed ai sensi della L.R. n.15/2008 art.22. Si significa che trattandosi di opere anche a carattere strutturale, quanto sopra è da intendersi fermo restando il rispetto della normativa antisismica come previsto nella procedura stessa di accertamento di conformità e fermo restando quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i. Occorre sottolineare che in questa sede lo scrivente non può entrare nel merito della verifica strutturale o di eventuali interventi di adeguamento e relativi costi. Al momento dell'istanza spetterà al tecnico incaricato accertare tali aspetti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da tre società e da un consorzio con atti di locazione di cui due opponibili alla procedura.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria n. 89 del 07/01/2008** favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIANO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Riano (RM), (domicilio ipotecario eletto: Riano (RM), Via Dante Alighieri N. 25) e [redacted] Monterotondo (RM), per Euro 1.000.000,00 di [redacted] a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Sciumbata Domenico, Notaio in Roma, in data 02/01/2008 rep.73409/18115.

- **Ipoteca legale n. 5407 del 15/04/2010** favore: EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio [redacted])

- **Ipoteca legale n. 6441 del 17/11/2014** favore: EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma, (domicilio [redacted])

- **Ipoteca della riscossione n. 7452 del 13/11/2015** favore: EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, [redacted]

- **Ipoteca della riscossione n. 3457 del 06/05/2016** favore: EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, [redacted]

- **Ipoteca della riscossione n. 10190 del 14/10/2022** favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Giuseppe Grezar 14 Roma Richiedente: AGENZIA DELLE [redacted])

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare n. 35604 del 05/09/2024** favore: BCC NPLS SRL con sede a Conegliano [redacted]

- **Nota di trascrizione Registro generale n. 35873 Registro particolare n. 25781 Presentazione n. 53 del 23/06/2025**, integrazione per rettifica del Pignoramento Immobiliare n. 35604 del 05/09/2024 per la sola proprietà superficiaria.