

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ALLEGATO alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello
nell'Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO

COMUNE DI MONTEROTONDO (RM), LOCALITA' MONTEROTONDO SCALO
Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8)

Bene N° 1 – NEGOZIO (Cat. C/1), Piano Primo, Interno 1

Bene N° 2 – NEGOZIO (Cat. C/1), Piano Primo, Interno 2

ALLEGATO N° 16

PERIZIA PER INCARICO STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA
PRIVACY

ALLEGATO N° 16

Alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.
promossa da

**** Omissis ****

Intervenuto

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 1, piano 1	3
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 2, piano 1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	10
Precisazioni	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.320.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30

INCARICO

In data 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con E-mail antonello.amicone@gmail.com ed E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine 42.06592515 Longitudine 12.59191415)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine 42.06592515 Longitudine 12.59191415)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 1, PIANO 1

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I due cespiti oggetto della presente procedura E.I. interessano l'intera consistenza immobiliare che costituisce il Piano Primo di un corpo di fabbrica polifunzionale, destinato prevalentemente ad abitazioni, uffici e negozi; realizzato alla fine degli anni 90° all'interno, di una porzione, dell'allora particella **** Omissis ****, acquistata dalla **** Omissis **** eseguita con atto di compravendita del **** Omissis ****.

Per la costruzione del manufatto sono state rilasciate tre Concessioni Edilizie dal Comune di Monterotondo (Rm), **** Omissis ****, vincolate anche al rispetto dei parametri previsti nella convenzione urbanistica stipulata con l'Amministrazione Pubblica e regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma II, nell'anno **** Omissis ****.

Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare riguardano due "LOCALI COMMERCIALI", di seguito denominati BENE N° 1 e 2, caratterizzati dalla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), attualmente censiti presso N.C.E.U. del Comune amministrativo e censuario di Monterotondo (Rm) con due distinti subalterni e direttamente comunicanti tra loro, circostanza dovuta alla quasi totale assenza di elementi divisorii che ne avrebbero dovuto delimitare i confini interni e definirne la reale consistenza.

La planimetria che caratterizza la conformazione dell'intero livello, quindi dell'unicum indiviso, ha una forma geometrica piuttosto regolare, iscrivibile in due rettangoli affiancati tra loro a formare una "elle", dove, lungo il perimetro esterno sono presenti ballatoi, rampe, percorsi pedonali/carrabili, balconi, una scala mobile ed un montacarichi, tutte porzioni in parte insistenti nel B.C.N.C. distinto dal subalterno **** Omissis ****. La superficie interna è caratterizzata da una maglia strutturale scandita da pilasti, setti murari e tramezzi che suddividono lo spazio composto da locali di deposito, bagni, ripostigli, spogliatoi, ampie aree espositive e disimpegni. Il tutto si "affaccia" verso un'area esterna, identificata dalla particella catastale **** Omissis ****, adibita principalmente a parcheggi, non oggetto della presente procedura E.I. e facilmente raggiungibile da Via Monviso, asse stradale collegato alla Via Salaria (antica Strada Consolare - SS4).

I numeri civici che caratterizzano gli accessi ai due beni sono i N° 4, 6 e 8, mentre i N° 2 e 10 consentono il raggiungimento dei piani superiori mediante i due corpi scala che dipartono dal piano pilotis. Entrambi i cespiti presentano, lungo il loro perimetro esterno, diversi accessi e/o uscite di emergenza.

L'area esterna, antistante la struttura, nasceva come superficie da adibire a parcheggi pubblici da trasferire successivamente al Comune, per come rappresentato nei titoli amministrativi rilasciati negli anni 90°.

La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati con destinazione mista, che si sviluppano all'interno di lotti definiti che compongono l'agglomerato urbano/industriale denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per dimensioni territoriali è più esteso del Comune a cui appartiene. Il tutto si trova a circa 2,00 km dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm), che presenta un'estensione territoriale di 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale, alla quale è collegata sia mediante la Via Salaria sia attraverso lo svincolo autostradale di Castelnuovo di Porto.

La zona è posta in prossimità del fiume Tevere e si estende su una superficie di oltre 320,00 ettari.

DATI COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Indirizzo: VIA MONVISO - Sezione - Foglio 24 - Particella 301 - Individuato in zona OMI: E2/Suburbana SCALO (VIA SALARIA), Città: MONTEROTONDO, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00015, Nazione: Italia - Valori OMI 2024/2, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale - Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica - Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 165 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1669, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 39502 (2011), Popolazione residente: 40898 (2019). Coordinate: Latitudine 42.06592515 Longitudine 12.59191415.

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO (Sub. 536 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 €)

Individuato dalla categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo una porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (*Consistenza e Superficie Catastale pari a 595,00 m²*); mentre la parte residuale è invece interessata dalla superficie spettante al BENE N° 2; entrambi i cespiti, unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura E.I.

L'assenza di tramezzi (*elementi divisori*), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzi che costituiscono vari ambienti destinati a bagni, disimpegni, depositi, spogliatoi e magazzini. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 1 riguarda la porzione di piano orientata ad Ovest con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: l'accesso collegato al tapis roulant, un'ampia sala espositiva, un magazzino ed un secondo ambiente collegato, per mezzo di disimpegno, ai servizi igienici, oltre l'uscita di emergenza posta in aderenza ai balconi esterni.

Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente, inoltre, il battiscopa su quasi tutte le pareti.

I locali individuati, ad eccezione dei bagni e del vano posto in prossimità del montacarichi, sono provvisti di controsoffitto; apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Le pareti dei bagni risultano rivestite da piastrelle differenti rispetto a quelle utilizzate per ricoprire il solaio di calpestio. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche comuni ad entrambi i beni che riguardano gli impianti: idrico, elettrico, fognario e quello di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato; l'amministratore, tra le spese straordinarie indicate, rappresenta la necessità di installare un contatore elettrico a defalco per la contabilizzazione dell'acqua.

L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico.

Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali.

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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.

SOPRALLUOGHI

Il giorno 12/11/2024 alle ore 12:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona della dottoressa SAIONI Paola veniva effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, ma per sopraggiunti impegni del signor **** Omissis ****, delegato dall'amministratore unico della società esecutata, le attività venivano momentaneamente sospese alle ore 13:00. In data 19/12/2024 alle ore 09:30 veniva eseguito un secondo accesso ed in tale sede venivano ultimate le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO (Sub. 537 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 €); Individuato nella categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo la restante porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (*Consistenza 595,00 m² e Superficie Catastale 583,00 m²*); entrambi i cespiti (*BENE N° 1 e N° 2*), unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura EI.

L'assenza di tramezzi (*elementi divisori*), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzature che costituiscono vari ambienti destinati principalmente a sala espositiva, a deposito e a spogliatoi. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 2 riguarda la porzione di piano orientata ad Est con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: un secondo accesso collegato ad una delle due rampe pedonali, un'ampia sala espositiva, un magazzino/locale tecnico, due zone destinate a camerini, oltre l'uscita secondaria d'emergenza, direttamente collegata prima al balcone e poi alla seconda rampa pedonale (*all'interno del BENE N° 2 non sono presenti servizi igienici*). Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente il battiscopa su quasi tutte le pareti.

I locali presenti sono provvisti di controsoffitto, apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche che alimentano entrambi i beni e riguardano la presenza dell'impianto elettrico e dell'impianto di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato. L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico. Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali.

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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

SOPRALLUOGHI

Il giorno 12/11/2024 alle ore 12:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona della dottoressa SAIONI Paola veniva effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, ma per sopraggiunti impegni del signor **** Omissis ****, delegato dall'amministratore unico della società esecutata, le attività venivano momentaneamente sospese alle ore 13:00. In data 19/12/2024 alle ore 09:30 veniva eseguito un secondo accesso ed in tale sede venivano ultimate le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastralmente ai N° 4, 6 e 8), interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

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 e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ULTERIORI DATI

Indirizzo Sede Legale: **** Omissis ****

Domicilio digitale: **** Omissis ****

Numero REA: RM - **** Omissis ****

Codice Fiscale, Iscrizione al Registro Imprese e P. IVA: **** Omissis ****

Data atto di costituzione: **** Omissis ****

Data Iscrizione: **** Omissis ****

Amministratore Unico: **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 1 – NEGOZIO (Categoria C/1), Piano Primo, Interno N° 1, Subalterno 536. nel suo insieme confina con:

Il locale negozio posto in aderenza e distinto dall'interno N° 2 (*BENE N° 2, sub. 537*), l'Area Comune identificata dal B.C.N.C. (*distinto dal sub. **** Omissis *****), distacco sulla particella **** Omissis **** per più lati (*area di manovra e parcheggi posti al Piano Terra*), i N° 2 corpi scala posti internamente (*distinti dai subalterni **** Omissis *****); salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 2, PIANO 1

BENE N° 2 – NEGOZIO (Categoria C/1), Piano Primo, Interno N° 2, Subalterno 537. nel suo insieme confina con:

Il locale negozio posto in aderenza e distinto dall'interno N° 1 (*BENE N° 1, sub. 536*), l'Area Comune identificata

dal B.C.N.C. (distinto dal sub. **** Omissis ****) per più lati, distacco sulla particella **** Omissis **** per più lati (area di manovra e parcheggi posti al Piano Terra), i N° 2 corpi scala posti internamente (distinti dai subalterni **** Omissis ****); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 1 - NEGOZIO	595,00 mq	646,00 mq	1	646,00 mq	0,00 m	Primo
BENE N° 1 - BALCONE con orientamento Sud/Ovest	68,00 mq	72,00 mq	25% fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 10%	10,95 mq	0,00 m	Primo
BENE N° 1 - BALCONE con orientamento verso Nord	70,00 mq	75,00 mq	25% fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 10%	11,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				668,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				668,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il suddetto cespite è stato impropriamente originato, insieme al BENE N° 2, dal frazionamento dei cespiti originariamente previsti nella Concessione Edilizia in variante del **** Omissis ****.

La divisibilità in natura è da intendersi come l'eventuale ripristino della condizione pregressa, fermo restando i costi da sostenere e le attività da porre in essere per legittimarne la conformazione.

Il calcolo delle superfici esterne è stato determinato in virtù di quanto rappresentato nell'elaborato grafico posto a corredo dell'ultima Concessione Edilizia, di quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico del **** Omissis **** e per come riportato nelle planimetrie catastali depositate nel medesimo anno e distinte dai sub **** Omissis ****.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 2 - NEGOZIO	620,00 mq	663,00 mq	1	663,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				663,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				663,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il suddetto cespite è stato impropriamente originato, insieme al BENE N° 1, dal frazionamento dei cespiti originariamente previsti nella Concessione Edilizia in variante del **** Omissis ****.

La divisibilità in natura è da intendersi come l'eventuale ripristino della condizione pregressa, fermo restando i costi da sostenere e le attività da porre in essere per legittimarne la conformazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1977 al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 17, Qualità Seminativo, Cl.1 Superficie (ha are ca) 4260,00 Reddito dominicale € 40,70, Reddito agrario € 34,10 Graffato NO
Dal 19/03/1998 al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 301, Qualità Seminativo, Cl.1 Superficie (ha are ca) 1835,00, Reddito dominicale € 17,53, Reddito agrario € 14,69 Graffato NO
Dal 19/10/1999 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 301, Sub. 528, Categoria C1 Cl.4, Cons. 523,00 m ² , Rendita € 13.937,52 Piano Primo Graffato No
Dal 19/10/1999 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 301, Sub. 526, Categoria C1 Cl.4, Cons. 352,00 m ² Rendita € 9.380,51, Piano Primo Graffato NO
Dal 19/10/1999 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 301, Sub. 527, Categoria C1 Cl.4, Cons. 316,00 m ² Rendita € 8.421,14, Piano primo Graffato NO
Dal 18/11/2002 al 26/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 301, Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1835,00 Graffato NO
Dal 19/01/2007 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 301, Sub. 536, Categoria C1 Cl.4, Cons. 595,00 m ² , Superficie catastale 595,00 mq Rendita € 15.856,26, Piano Primo Graffato NO

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1977 al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 17, Qualità Seminativo, Cl.1 Superficie (ha are ca) 4260,00 Reddito dominicale € 40,70, Reddito agrario € 34,10 Graffato NO
Dal 19/03/1998 al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 301, Qualità Seminativo. Cl.1 Superficie (ha are ca) 1835,00 Reddito dominicale € 17,53, Reddito agrario € 14,69 Graffato NO
Dal 19/10/1999 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 301, Sub. 528, Categoria C1 Cl.4, Cons. 523,00 m ² Rendita € 13.937,52, Piano Primo Graffato No
Dal 19/10/1999 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 301, Sub. 526 Categoria C1, Cl.4, Cons. 352,00 m ² Rendita € 9.380,51, Piano Primo

		Graffato NO
Dal 19/10/1999 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 301, Sub. 527, Categoria C1 Cl.4, Cons. 316,00 m ² Rendita € 8.421,14, Piano primo Graffato NO
Dal 18/11/2002 al 26/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 301, Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1835,00 Graffato NO
Dal 19/01/2007 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 301, Sub. 537, Categoria C1, Cl.4, Cons. 595,00 m ² , Superficie catastale 583,00 mq Rendita € 15.856,26, Piano Primo Graffato NO

ASPETTI GENERALI RELATIVI AI BENI N° 1 E 2

In sede di accesso i cespiti, denominati **BENE N° 1 e N° 2**, sono apparsi come un unicum indistinto indiviso; circostanza dovuta all'assenza di elementi divisorii verticali, posti a separazione degli immobili, pertanto; non è stato possibile individuarne l'esatta consistenza ed i giusti confini materiali interni di ognuno di essi.

Originariamente l'intero Piano Primo, del fabbricato di maggior consistenza, era suddiviso in tre porzioni immobiliari distinte, dove ognuna era identificata da un proprio numero di subalterno (****** Omissis ******), da una lettera che individuava gli interni (****** Omissis ******) ed una destinazione d'uso di tipo commerciale (*a negozi*).

Esternamente sono presenti ballatoi, balconi e rampe in parte di proprietà degli immobili suddetti ed in parte di proprietà Comune agli stessi.

Il subalterno ****** Omissis ****** caratterizzato dall'acronimo B.C.N.C. raggruppa e raggruppava, all'interno della propria consistenza immobiliare, gran parte delle aree esterne collegate al suddetto livello ed individuate come parti comuni alle due unità immobiliari.

In data ****** Omissis ****** in virtù di FRAZIONAMENTO E FUSIONE Pratica n****** Omissis ****** i beni in precedenza descritti, da tre venivano trasformati in due, assumendo rispettivamente i subalterni ****** Omissis ******; esattamente i cespiti oggetto della presente Procedura E.I.

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che i due immobili costituiti nell'anno 2007, non sono materialmente presenti, in quanto fusi in un unico cespite per l'assenza di elementi divisorii posti a delimitazione delle due consistenze.

ULTERIORI INFORMAZIONI CATASTALI RELATIVE AI BENI N° 1 E 2

Le Visure Catastali Storiche rappresentano l'indicazione del piano in cui insistono gli immobili (*Piano Primo*), il numero d'interno e la toponomastica; per entrambi, sono stati rappresentati gli stessi numeri civici (*N° 4-6-8*).

La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'estratto di Mappa ed insiste nella medesima particella che lo contraddistingue, alla quale risulta graffato. Per accedere al fabbricato è necessario attraversare la particella ****** Omissis ******, adibita in gran parte a parcheggio e ad area di manovra.

I cespiti in oggetto occupano l'intera superficie del piano primo del fabbricato di maggior consistenza.

B.C.N.C. DIRETTAMENTE COLLEGATI AI BENI N° 1 E 2

Sono presenti BENI COMUNI NON CENSIBILI (*area urbane o porzioni di fabbricato prive di autonoma capacità reddituale e non assoggettabile ai fini dell'accatastamento*).

L'Elaborato Planimetrico del ****** Omissis ****** individua, nelle aree esterne del Piano Primo, oltre a quelle di pertinenza degli allora tre cespiti, anche il B.C.N.C. al subalterno 529. Detta superficie originariamente riguardavano quasi l'intero ballatoio, oltre le due rampe di accesso (*poste sui lati orientati ad Est ed a Sud*), il pianerottolo d'ingresso e la scala mobile (*entrambi posti sul lato orientato ad Ovest*).

La residuale superficie esterna, subito dopo la costruzione, era stata attribuita ai beni oggetto della procedura, circostanza che non trova riscontro negli Elaborati Planimetrici del ****** Omissis ****** e del ****** Omissis ******, dove si rileva un'impropria attribuzione di subalterni assegnati alle varie porzioni che costituiscono il Piano Primo.

I due corpi scala che attraversano internamente il primo livello, senza possibilità di accedervi, sono distinti dai subalterni N° **** Omissis ****.

Il B.C.N.C. censito con il subalterno 501 riguarda l'area di manovra posta al Piano Terra, circostanza non correttamente riconducibile con quanto rappresentato negli elaborati planimetrici del 2007 e del 2022.

Con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del **** Omissis ****, veniva costituito il B.C.N.C. censito con il subalterno **** Omissis **** che non trova riscontro nei vari Elaborati Planimetrici estrapolati nel periodo successivo.

ELABORATI PLANIMETRI PRESENTI

Sono presenti N° 4 Elaborati Planimetrici depositati tra il 1999 ed il 2022, ma gli ultimi due, quello presentato in data **** Omissis **** e quello presentato in data **** Omissis **** non rappresentano correttamente i dati identificativi di entrambi i beni oggetto della procedura.

Del **** Omissis ****/1999 - Non rappresenta il Piano Primo.

Del **** Omissis ****/1999 - Rappresenta l'intero piano suddiviso in tre porzioni.

Del **** Omissis ****/2007 - Rappresenta l'intero piano suddiviso in due porzioni, con subalterni non corretti.

Del **** Omissis ****/2022 - Rappresenta l'intero piano suddiviso in due porzioni, con subalterni non corretti.

INTESTATI E VOLTURE CATASTALI

I cespiti risultano correttamente intestati alla società esecutata.

Sono pretesi le voltture catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	301	536		C1	4	595,00 m ²	595,00 m ²	15856,26 €	1	NO

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ASPETTI RELATIVI ALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI N° 1 E 2

Le rampe pedonali di accesso ed i "balconi", posti a servizio dei beni, situati al piano primo sono rappresentati sia nell'elaborato planimetrico del 1999 sia nella consistenza planimetrica degli immobili.

Nell'elaborato planimetrico del 1999 dette superfici, per gran parte risultavano assegnate al B.C.N.C. distinto dal subalterno **** Omissis ****, mentre nelle planimetrie, degli allora tre immobili, venivano descritte come BENI COMUNI ai negozi caratterizzati dalle lettere A-B-C e come balconi di pertinenza. Le due planimetrie dei cespiti, attualmente presenti dell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio, rappresentano gran parte di dette superfici come AREE COMUNI.

DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI BENE N° 1

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni 90° in virtù delle Concessioni Edilizie rilasciate.

La Planimetria Catastale, associata al BENE N° 1 ad uso NEGOZIO, 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 ed interni.*
- *Diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni, risultano realizzati piccoli locali e non è presente il vano posto in aderenza alla struttura in ferro che ha funzione di montacarichi.*
- *Difformità grafiche rappresentative.*
- *Diversa conformazione planimetrica.*
- *Non sono presenti setti murari posti a divisione tra i BENI N° 1 e 2.*

- Non è presente la scala mobile mentre il montacarichi è stato rappresentato.

- Il bene in oggetto è composto da una superficie destinata in parte a sala espositiva del negozio ed in parte a locali accessori.

Dette difformità potranno essere "sanate" mediante opportuni interventi modificativi che dovranno riguardare sia le opere edili da realizzare sia l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni; solo successivamente si potrà procedere con la presentazione della nuova planimetria catastale, da elaborare con software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate. A parere dello scrivente, in assenza di aree esterne da adibire a parcheggi, difficilmente sarà possibile mantenere le superfici dei cespiti per come attualmente trasformate e l'intero immobile ottenuto dalla fusione delle due unità costituite nel 2007, dovrà essere suddiviso per come autorizzato nell'ultimo titolo amministrativo edilizio rilasciato.

Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato in sede di stima.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - LOCALITÀ MONTEROTONDO SCALO, VIA MONVISO (CATASTALMENTE AI N° 4, 6 E 8), INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	301	537		C1	4	595,00 m ²	583,00 m ²	15856,26 €	1	NO

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI BENE N° 2

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni 90° in virtù delle Concessioni Edilizie rilasciate.

La Planimetria Catastale, associata al BENE N° 2 ad uso NEGOZIO, 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 ed interni.
- Diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni, non è presente il bagno e risulta realizzato un ripostiglio e dei piccoli vani adibiti a spogliatoi.
- Difformità grafiche rappresentative.
- Diversa conformazione planimetrica.
- Non sono presenti setti murari posti a divisione tra i BENI N° 1 e 2.
- Il bene in oggetto è composto da una superficie destinata quasi totalmente a negozio.
- Non è presente alcun bagno.

Dette difformità potranno essere "sanate" mediante opportuni interventi modificativi che dovranno riguardare sia le opere edili da realizzare sia l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni; solo successivamente si potrà procedere con la presentazione della nuova planimetria catastale, da elaborare con software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate. A parere dello scrivente, in assenza di aree esterne da adibire a parcheggi, difficilmente sarà possibile mantenere le superfici dei cespiti per come attualmente trasformate e l'intero immobile ottenuto dalla fusione delle due unità costituite nel 2007, dovrà essere suddiviso per come autorizzato nell'ultimo titolo amministrativo edilizio rilasciato.

Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato in sede di stima.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

Le Visure Catastali Storiche dei due beni rappresentano l'indicazione del piano in cui insistono gli immobili, il numero d'interno e la toponomastica; entrambi sono caratterizzati dagli stessi numeri civici (N° 4-6-8).

I due beni sono ricompresi in un Condominio costituito, denominato "**** Omissis ****".

Gli accessi per il raggiungimento delle abitazioni sono posti al piano pilotis e sono individuati dai civici N° 2 e 10, mentre quelli dei negozi si trovano al piano primo e sono caratterizzati dai N° 4, 6 e 8; non è stato possibile individuare quali siano di spettanza del BENE N° 1 e quali del BENE N° 2.

Sono presenti aree del fabbricato censite come Beni Comuni non Censibili e poste alla stessa quota dei due cespiti (*il ballatoio, le due rampe di accesso, il pianerottolo d'ingresso, parte del balcone e la scala mobile*).

La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'Estratto di Mappa ed è presente il simbolo della graffatura con la parte residuale della medesima particella.

Sono presenti diversi Elaborati Planimetrici, ma sia quello del **** Omissis ****/2007 (Prot. **** Omissis ****) e sia quello del **** Omissis ****/2022 (Prot. **** Omissis ****), non rappresentano correttamente i dati identificativi di entrambi i beni.

La vendita è soggetta ad IVA, salvo opzione.

L'area esterna, non oggetto della procedura, distinta dalla particella **** Omissis **** risulta adibita a parcheggi e viene riportata nella Concessione edilizia come superficie da destinare a parcheggi pubblici da trasferire al Comune.

La Visura Catastale Storica rappresenta detta superficie, per come distinta presso N.C.T. di qualità SEMINATIVO ed intestata alla Società costruttrice.

Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 dei due beni.

I cespiti sono apparsi come un unicum indistinto ed indiviso, in quanto non sono presenti elementi divisori che né definiscono i reali confini materiali e né individuano la consistenza assegnata.

I beni versano in discreto stato conservativo, necessitano di lavori di manutenzione e presentano componenti impiantistiche obsolete e/o danneggiate.

Sono presenti numerosi infissi, anche di grandi dimensioni, che definiscono gli accessi ed articolano la conformazione prospettica dei due cespiti.

L'impropria destinazione e distribuzione degli spazi interni, ha "fuso" in un unico cespite, i due beni catastalmente individuati dalla categoria C/1 (*negozi e botteghe*), posti tra loro in aderenza.

La planimetria che caratterizza la conformazione dell'intero livello ha una forma geometrica piuttosto regolare, iscrivibile in due rettangoli affiancati a formare una "elle", dove, lungo il perimetro esterno sono presenti ballatoi, rampe, percorsi carrabili, la scala mobile ed il montacarichi, in parte identificate come B.C.N.C.

La superficie interna ottenuta "dall'accorpamento" dei due beni è caratterizzata da una maglia strutturale scandita da pilasti, setti murari e tramezzi che suddividono lo spazio composto da locali di deposito, bagni, ripostigli, spogliatoi, ampie aree espositive e disimpegno.

Sono presenti alcune irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate.

Le Planimetrie Catastali non rappresentano correttamente la conformazione e la superficie dei beni.

Non è presente la dotazione minima dei parcheggi privati di pertinenza dei locali commerciali, ai sensi dell'art. 19 della L.R. N° 33/1999

L'area esterna al fabbricato, adibita alla sosta delle autovetture è di proprietà di soggetti terzi e non è oggetto di pignoramento immobiliare.

L'area su cui insiste il manufatto è sottoposta al vincolo del Piano di Bacino del Fiume Tevere, trattasi di zona esondabile.

Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alla parte.

Gli impianti sono stati realizzati in gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse staccate, interrotte e danneggiate.

Non sono state reperite le relative certificazioni impiantistiche.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

"Il Cespite", nella sua interezza volumetrica è il risultato della fusione dei due locali identificati come BENI N° 1 e 2, ricompresi nella consistenza immobiliare oggetto della presente procedura E. I.

Gli stessi versano in discrete condizioni di manutenzione, di conservazione e d'uso.

Le strutture portanti e le tamponature sono apparse rifinite internamente e rivestite da mattoncini a facciavista sul lato esterno. Gli infissi sono apparsi di notevoli dimensioni, disposti lungo tutti i fronti della struttura e provvisti di uscite di emergenza collegate con i percorsi esterni presenti.

La struttura portante è articolata da elementi puntuali individuati nei pilasti e nella muratura portante che sostiene i N° 2 corpi scala. Il controsoffitto è apparso danneggiato in più punti, dai quali fuoriescono le terminazioni impiantistiche in esso contenute, che risultano interrotte, danneggiate e non funzionanti. Gli immobili non sono apparsi di recente ristrutturazione, necessitano di diversi lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

Proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti, strutture ed aree comuni.

I cespiti per conformazione volumetrica e per posizione all'interno dell'edificio, presentano: elementi strutturali, partizioni, aree esterne ed elementi comuni alle unità presenti.

Sono presenti aree e porzioni identificate come B.C.N.C.

Il cespite è ricompreso in un Condominio costituito ed amministrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

L'area, su cui insiste il fabbricato di maggior consistenza, individuata al Foglio 24 Particella 301 non risulta gravata da usi civici; per come rappresentato nella cartografia presente sul sito istituzionale del Comune di Monterotondo, nella tavola denominata "Aggiornamento numerico e cartografico della documentazione in atti riguardante la delimitazione delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune" al Prot. N° 5470 del 19/07/2024, quale naturale continuazione dell'analisi territoriale, in precedenza eseguita con Prot. N° 21984 del 17/05/2006 ed acquisita dall'amministrazione Comunale con Delibera di C. C. N° 79 del 25/07/2006 e dalla Regione Lazio Direzione Generale Agricoltura Area Usi Civici Prot. N° 19670 del 18/02/2007.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

I due cespiti della presente relazione ricadono all'interno di un edificio polifunzionale destinato a negozi, uffici e abitazioni, costruito verso la fine degli anni 90°, all'interno di un lotto di terreno situato in Località Capanna Vecchia/Monterotondo Scalo, di superficie pari a 4.260,00 mq. Il livello stradale del manufatto è caratterizzato dalla presenza di un piano pilotis adibito a posti auto e ad area di manovra.

La struttura portante è articolata da elementi puntuali individuati nei pilasti e dalla muratura portante individuata nei N° 2 corpi scala che mettono in diretta comunicazione i livelli del fabbricato.

Il controsoffitto, presente in quasi tutti gli ambienti, è apparso danneggiato in più punti ed incompleto.

Esposizione: L'orientamento avviene lungo i quattro punti cardinali.

Altezza interna utile: è limitata dalla presenza del controsoffitto.

Struttura verticali: pilasti e setti murari.

Solai: travetti e pignatte.

Copertura fabbricato: caratterizzata da terrazzi e lastrici solari.

Pavimentazione interna: il solaio di calpestio è composto da piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata.

Battiscopa: in gran parte presente.

Pareti esterne ed interne: sono apparse parzialmente rifinite internamente e rivestite esternamente da mattoncini a facciavista.

Infissi esterni ed interni: sono apparsi di notevoli dimensioni, disposti lungo tutti i fronti della struttura e riguardanti anche le uscite di emergenza collegate con i percorsi esterni presenti.

Accessibilità: avviene esclusivamente dalle rampe poste sui vari lati.

Scale di accesso: non presenti.

Impianti presenti: elettrico, idrico, fognario e di condizionamento (*realizzati sottotraccia ed apparsi staccati*).

Terreno esclusivo: non presente

Posti auto privati: non presenti

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: potrebbero essere presenti.

Balconi: presenti porzioni di proprietà esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile risulta libero.

In sede di accesso, gli immobili denominati BENE N° 1 e 2 sono apparsi non occupati da soggetti terzi, non arredati, scarsamente rifiniti ed in totale stato di inutilizzo. Dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione, di completamento e di rifinitura, necessari a renderlo funzionale al proprio scopo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1997	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO DI PIETRO con studio in Monterotondo	30/04/1997	31365	14786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	12/05/1997	15309	10001
		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.

La suddetta **** Omissis ****, nel lontano **** Omissis ****, un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di 4.260,00 mq, censito presso N.C.T. del Comune di Monterotondo alla partita **** Omissis ****. Detta superficie è stata poi successivamente frazionata in due particelle, la prima, distinta dal numero **** Omissis **** (di 1.835,00 mq) ed utilizzata come area di sedime del fabbricato, al cui interno ricadono gli immobili in oggetto e la seconda, distinta con il numero **** Omissis **** (di 2.425,00 mq), in gran parte pavimentata con materiale bituminoso impermeabile ed adibita a parcheggi e ad area di manovra. La Società esecutata/costruttrice ha stipulato una convenzione urbanistica di durata pari a 25 anni, regolarmente trascritta nel 1997, con il Comune di Monterotondo, dove si dichiarava disponibile a concordare prezzi di vendita e canoni di locazione per la sola porzione destinata a residenze; il tutto per come meglio rappresentato nel relativo allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO (Cod. 177)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/06/1998 ai Reg. gen. 18173 - Reg. part. 4058
Quota: 1/1
Importo: € 22.500.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.500.000.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 09/06/1998 - N° repertorio: 32833
Note: Comunicazione n. 3713 del 06/07/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2020. Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/02/2003 ai Reg. gen. 5490 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 2.065.828,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.032.914,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 10/02/2003 - N° repertorio: 14301 - N° raccolta: 5624
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6492 del 15/10/2018 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO). 2. Iscrizione n. 626 del 01/02/2023 in rinnovazione.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUONO (Cod. 424)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 17/11/2017 ai Reg. gen. 53802 - Reg. part. 9516

Quota: 1/1
Importo: € 532.047,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 266.023,94
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/11/2017 - N° repertorio: 10804 - N° raccolta: 9717

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 668)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 01/02/2023 ai Reg. gen. 5191 - Reg. part. 626
Quota: 1/1
Importo: € 2.065.828,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.032.914,00
Data: 10/02/2003 - N° repertorio: 14301

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE URBANISTICA**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/06/1997 ai Reg. gen. 19513 - Reg. part. 12663
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: a favore e contro i soggetti sopra indicati.
- **ATTO TRA VIVI Descrizione REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (Cod. 144)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 26/02/2000 ai Reg. gen. 7199 - Reg. part. 4744
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Non si rileva la presenza dell'allore subalterno 528.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 16/09/2024 ai Reg. gen. 49341 - Reg. part. 36330
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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^a 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: 3.083,00 €. (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).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Monterotondo (Rm) individuano gli immobili nel Piano particolareggiato di Monterotondo Scalo.

VINCOLI DEL PTPR

Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 24/374 - SISTEMI ED AMBITI; Paesaggio degli insediamenti urbani.

TAVOLA B n. 24/374 - BENI PAESAGGISTICI; Aree urbanizzate del PTPR.

TAVOLA C n. 24/374 - BENI DEL PATRIMONIO; Schema del Piano Regionale dei Parchi AREALI.

Trattasi di zona esondabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

DOCUMENTAZIONE TECNICA ED URBANISTICA

Per l'acquisizione della documentazione relativa al fabbricato in oggetto è stata inviata formale richiesta di accesso agli atti amministrativi in data **** Omissis **** a mezzo E-mail Pec ed il giorno **** Omissis **** sono stati acquisiti i seguenti atti amministrativi:

CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere, rilasciata dal Comune di Monterotondo in data **** Omissis **** a seguito di domande presentate in data **** Omissis **** e **** Omissis **** dalla Società **** Omissis **** per la realizzazione di un edificio polifunzionale in Via Salaria. La Società dichiara di essere già titolare della Concessione Edilizia N° **** Omissis **** e di voler volturare la presente alla **** Omissis ****

- La Planimetria allegata, in scala 1:1000, raffigura e rappresenta che la porzione di terreno posta intorno al fabbricato dovrà essere destinata a parcheggi pubblici da cedere al Comune di Monterotondo.
- La Tavola N° 2 individua la planimetria delle opere fuori progetto concordate con l'amministrazione comunale relative al palazzetto dello sport "Lavori per la costruzione di una strada di Piano Particolareggiato e di N° 2 parcheggi in Località Scalo adiacenti il Palazzetto".

CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere, rilasciata dal Comune di Monterotondo in data **** Omissis **** a seguito di domande presentate in data **** Omissis **** e **** Omissis **** dalla Società **** Omissis **** per la variante in corso d'opera alla costruzione di un edificio polifunzionale in Via Salaria, già in precedenza autorizzato, fermo restando il rispetto della convenzione sottoscritta con il Comune.

Per ciò che concerne i beni in oggetto, la suddetta variante, ha riguardato:

- Il frazionamento dell'intero Piano Primo di superficie di progetto pari a 1.332,50 mq, con altezza interna pari a 4,10 ml, da una unità a quattro porzioni distinte, accatastate poi in data **** Omissis **** come tre immobili indipendenti.
- I cespiti vengono rappresentati come posti al piano terra anziché al primo, poiché il piano posto alla quota stradale è stato denominato Piano Pilotis.

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA per la realizzazione della copertura del Tapis Roulant per l'accesso al negozio presentata in data **** Omissis ****, ritenuta necessaria per il superamento delle barriere architettoniche; sul frontespizio dell'elaborato grafico è presente:

- Un timbro autorizzativo recante la sola firma del tecnico, mentre la planimetria allegata rappresenta l'immobile in maniera non conforme a quanto previsto dall'ultimo titolo abilitativo del **** Omissis ****, per mancato frazionamento delle unità in essa previste.

ATTESTATO DI ABITABILITA' del **** Omissis **** rilasciato a seguito delle richieste presentate in data **** Omissis **** e **** Omissis ****, dove veniva rappresentata l'esistenza del Collaudo Statico (*citato nella stessa domanda ma non reperito dallo scrivente*) ed il deposito delle planimetrie delle varie unità immobiliari presso il Catasto Edilizio.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' presentata in data **** Omissis **** per la realizzazione del frazionamento e fusione da tre a due unità immobiliari destinate a locali commerciali e poste nell'edificio sito in Via Monviso. Nel fascicolo del fabbricato è presente:

- Una lettera datata **** Omissis ****, non firmata dal funzionario comunale ed indirizzata sia alla proprietà sia al progettista, avente ad oggetto il divieto di prosecuzione dell'attività edilizia e la rimozione dei suoi effetti in quanto non assentile a causa della carenza della dotazione minima dei parcheggi prevista per i locali commerciali di quelle dimensioni e la mancata descrizione del montacarichi nella relazione tecnica.
- Il tutto ricade in zona esondabile del Bacino del Tevere. Non sono stati reperiti provvedimenti né di diniego né autorizzativi.

Gli elaborati grafici posti a corredo della suddetta denuncia, nell'ante operam rappresentano quanto autorizzato nella concessione edilizia del **** Omissis ****, se pur in maniera non esattamente coincidente e nel post operam una suddivisione degli spazi interni non conforme con quanto rilevato in sede di sopralluogo; in entrambe le planimetrie non sono raffigurati né il montacarichi né il tapis roulant.

Per completezza si rileva altresì che la planimetria catastale del BENE N° 1 rappresenta l'esistenza del montacarichi e di una rampa con su scritto "area comune" posta nella stessa posizione dove è presente il tapis roulant. Dette strutture se pur a servizio e direttamente collegate ai cespiti in oggetto insistono su un'area che nasce come bene comune e/o spazio di manovra, in una zona soggetta ad esondazioni.

Si dovrà procedere sia alla rimozione del montacarichi con conseguenziale rifacimento del solaio sia alla rimozione del tapis roulant realizzato molto probabilmente sull'estradosso dell'elemento edilizio che costituisce una delle tre rampe di accesso.

La presenza o meno della rampa in cemento armato, per come in precedenza autorizzata, dovrà essere verificata ed eventualmente ripristinata per come in precedenza assentita.

IRREGOLARITA'

Dal confronto avuto con l'istruttore Tecnico del Comune è apparso necessario, al fine di "sanare" gli interventi eseguiti senza opportune autorizzazioni e riguardati: *la conformazione del volume, la disposizione dei balconi, la distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, la conformazione delle rampe di accesso, la superficie aeroilluminante degli infissi perimetrali, il frazionamento e quanto altro impropriamente realizzato*; presentare un nuovo titolo amministrativo edilizio in sanatoria per come previsto dal D.P.R. 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. n. 69/24 dove i costi da sostenere saranno opportunamente sottratti dal valore di stima e riguarderanno i diritti di istruttoria, di segreteria, la sanzione pecuniaria, i tributi e le imposte da corrispondere oltre i costi relativi all'onorario del professionista tecnico da incaricare.

L'assenza di parcheggi, di natura privata, porta ad escludere la possibilità di poter mantenere, anche in seguito, l'attuale conformazione planimetrica dell'immobile ottenuto dalla fusione materiale di due unità tra loro poste in aderenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico degli immobili / APE.
- Non sono state reperite la dichiarazione di conformità degli impianti.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico delle strutture.
- È stato acquisito l'Attestato di Abitabilità N° **** Omissis ****.
- È stato rilasciato il Nulla Osta Idraulico N° **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente per come rappresentato a mezzo E-mail PEC in data **** Omissis ****, dall'amministratore pro tempore.

Spese condominiali

La rata bimestrale ammonta a 455,00 €, pari a 227,50 €/mese.

Importo medio annuo delle spese condominiali: 2.730,00 €.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: 4.266,33 €.

Importo spese straordinarie già deliberate: 2.034,89 €.

Le spese preventivate a tutto l'anno 2024 ammontano a 2.446,33 €.

Le spese per le mensilità che vanno da gennaio ad agosto 2025 ammontano a 1.820,00 €.

Le spese straordinarie approvate riguardano la revisione contabile che per la Società Esecutata ha un costo pari a 2.034,89 € e l'installazione di un contatore a defalco elettronico per la contabilizzazione dell'acqua che ha un costo pari a 110,00 €.

Gli importi indicati riguardano spese preventivate in quanto per gli anni 2022/2023/2024 non sono stati approvati i conseguenziali saldi, che sono attualmente oggetto di revisione contabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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 dei beni pignorati, 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 commerciale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: MONTEROTONDO, Fascia/zona: Suburbana/SCALO(VIA SALARIA), Codice zona: E3, Microzona: 0, Tipologia: Negozi; viene attribuito un valore medio per i NEGOZI, in stato normale, pari a 1.625,00 €/mq (1.300,00/1.950,00 €/mq).

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune, in Zona SCALO/VIA SALARIA relativamente a negozi è emerso che viene attribuito un valore medio pari a 1.270,00 €/mq (987,00/1.553,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore NORD/EST Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di MONTEROTONDO - C65; per Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - in I e II fascia viene attribuito un valore medio pari a 1.175,00 €/mq (900,00/1.450,00 €/mq).

VALORE €/MQ DETRMINATO

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: **per i NEGOZI: 1.356,66 €/mq**

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

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I due cespiti oggetto della presente procedura E.I. interessano l'intera consistenza immobiliare che costituisce il Piano Primo di un corpo di fabbrica polifunzionale, destinato prevalentemente ad abitazioni, uffici e negozi; realizzato alla fine degli anni 90° all'interno, di una porzione, dell'allora particella **** Omissis ****, acquistata dalla Società eseguita con atto di compravendita del **** Omissis ****.

Per la costruzione del manufatto sono state rilasciate tre Concessioni Edilizie dal Comune di Monterotondo (Rm), una nel **** Omissis ****, vincolate anche al rispetto dei parametri previsti nella convenzione urbanistica stipulata con l'Amministrazione Pubblica e regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma II, nell'anno **** Omissis ****.

Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare riguardano due "LOCALI COMMERCIALI", di seguito denominati BENE N° 1 e 2, caratterizzati dalla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), attualmente censiti presso N.C.E.U. del Comune amministrativo e censuario di Monterotondo (Rm) con due distinti subalterni e direttamente comunicanti tra loro, circostanza dovuta alla quasi totale assenza di elementi divisorii che ne avrebbero dovuto delimitare i confini interni e definirne la reale consistenza. La planimetria che caratterizza la conformazione dell'intero livello, quindi dell'unicum indistinto indiviso, ha una forma geometrica piuttosto regolare, iscrivibile in due rettangoli affiancati tra loro a formare una "elle", dove, lungo il perimetro esterno sono presenti ballatoi, rampe, percorsi pedonali/carrabili, balconi, una scala mobile ed un montacarichi, tutte porzioni in parte insistenti nel B.C.N.C. distinto dal subalterno **** Omissis ****.

La superficie interna è caratterizzata da una maglia strutturale scandita da pilasti, setti murari e tramezzi che suddividono lo spazio composto da locali di deposito, bagni, ripostigli, spogliatoi, ampie aree espositive e disimpegni. Il tutto si "affaccia" verso un'area esterna, identificata dalla particella catastale **** Omissis ****, adibita principalmente a parcheggi, non oggetto della presente procedura E.I. e facilmente raggiungibile da Via Monviso, asse stradale collegato alla Via Salaria (antica Strada Consolare - SS4).

I numeri civici che caratterizzano gli accessi ai due beni sono i N° 4, 6 e 8, mentre i N° 2 e 10 consentono il raggiungimento dei piani superiori mediante i due corpi scala che dipartono dal piano pilotis. Entrambi i cespiti presentano, lungo il loro perimetro esterno, diversi accessi e/o uscite di emergenza.

L'area esterna, antistante la struttura, nasceva come superficie da adibire a parcheggi pubblici da trasferire successivamente al Comune, per come rappresentato nei titoli amministrativi rilasciati negli anni 90°.

La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati con destinazione mista, che si sviluppano all'interno di lotti definiti che compongono l'agglomerato urbano/industriale denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per dimensioni territoriali è più esteso del Comune a cui appartiene. Il tutto si trova a circa 2,00 km dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm), che presenta un'estensione territoriale di 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale, alla quale è collegata sia mediante la Via Salaria sia attraverso lo svincolo autostradale di Castelnuovo di Porto.

La zona è posta in prossimità del fiume Tevere e si estende su una superficie di oltre 320,00 ettari.

DATI COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Indirizzo: VIA MONVISO - Sezione - Foglio 24 - Particella 301 - Individuato in zona OMI: E2/Suburbana SCALO (VIA SALARIA), Città: MONTEROTONDO, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00015, Nazione: Italia - Valori OMI 2024/2, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale - Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica - Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 165 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1669, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 39502 (2011), Popolazione residente: 40898 (2019). Coordinate: Latitudine 42.06592515 Longitudine 12.59191415.

- **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO** Sub. 536 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 €

Individuato dalla categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo una porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (Consistenza e Superficie Catastale pari a 595,00 m²); mentre la parte residuale è invece interessata dalla superficie spettante al BENE N° 2; entrambi i cespiti, unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura E.I.

L'assenza di tramezzi (elementi divisori), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzi che costituiscono vari ambienti destinati a bagni, disimpegni, depositi, spogliatoi e magazzini. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 1 riguarda la porzione di piano orientata ad Ovest con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: l'accesso collegato al tapis roulant, un'ampia sala espositiva, un magazzino ed un secondo ambiente collegato, per mezzo di disimpegno, ai servizi igienici, oltre l'uscita di emergenza posta in aderenza ai balconi esterni.

Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente, inoltre, il battiscopa su quasi tutte le pareti. I locali individuati, ad eccezione dei bagni e del vano posto in prossimità del montacarichi, sono provvisti di controsoffitto; apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Le pareti dei bagni risultano rivestite da piastrelle differenti rispetto a quelle utilizzate per ricoprire il solaio di calpestio. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche comuni ad entrambi i beni che riguardano gli impianti: idrico, elettrico, fognario e quello di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato; l'amministratore, tra le spese straordinarie indicate, rappresenta la necessità di installare un contatore elettrico a defalco per la contabilizzazione dell'acqua.

L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico.

Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali.

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 301, Sub. 536, Categoria C1, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 906.520,21

- **BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO** Sub. 537 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 € Individuato nella categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo la restante porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (*Consistenza 595,00 m² e Superficie Catastale 583,00 m²*); entrambi i cespiti (*BENE N° 1 e N° 2*), unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura E.I.

L'assenza di tramezzi (*elementi divisori*), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzature che costituiscono vari ambienti destinati principalmente a sala espositiva, a deposito e a spogliatoi. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 2 riguarda la porzione di piano orientata ad Est con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: un secondo accesso collegato ad una delle due rampe pedonali, un'ampia sala espositiva, un magazzino/locale tecnico, due zone destinate a camerini, oltre l'uscita secondaria d'emergenza, direttamente collegata prima al balcone e poi alla seconda rampa pedonale (*all'interno del BENE N° 2 non sono presenti servizi igienici*). Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed

interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente il battiscopa su quasi tutte le pareti.

I locali presenti sono provvisti di controsoffitto, apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche che alimentano entrambi i beni e riguardano la presenza dell'impianto elettrico e dell'impianto di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato. L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico.

Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali.

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 301, Sub. 537, Categoria C1, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 899.465,58

VALORE DETREMINATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 1, piano 1	668,20 mq	1.356,66 €/mq	€ 906.520,21	100,00%	€ 906.520,21
Bene N° 2 - Negozio Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 2, piano 1	663,00 mq	1.356,66 €/mq	€ 899.465,58	100,00%	€ 899.465,58
Valore di stima:					€ 1.805.985,79

Valore di stima: 1.805.985,79 €

Deprezzamenti applicati

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di vetustà, età, qualità e stato per NEGOZI con altezza pari a 3,50 ml (10/40 anni), da completare, rifinire e ristrutturare.	10,00	%
Lavori edili da eseguire per ripristinare la divisione materiale originariamente prevista tra i N° 2 BENI oggetto della procedura E.I.	10000,00	€
Oneri condominiali insoluti per l'anno in corso (agosto 2025) pari a 1.820,00 € e per l'anno precedente (2024) pari a 2.446,33 €.	4266,33	€
Pratica Edilizia volta all'accertamento di conformità dell'intero Piano Primo attualmente costituito dai soli BENI N° 1 e 2.	4500,00	€
Costi per la regolarizzazione catastale mediante la presentazione dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie aggiornate con software DOCEA	1300,00	€
Rimozione del tapis roulant (scala mobile esterna) e del montacarichi con rifacimento del foro presente nel solaio.	14000,00	€
Parcheggi ad uso promiscuo in gran parte ricadenti su area di natura privata.	5,00	%
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti.	10,00	%

Valore finale di stima: 1.320.000,00 €, determinato per arrotondamento

INCIDENZA DEI BENI SUL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO

BENE N° 1 pari a 50,195 %

BENE N° 2 pari a 49,805 %.

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 13/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Verbali di accesso del 12.11.24 e del 19.12.24.
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Visura C.C.I.A.A. di Roma_Società Esecutata.
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Visure Storiche Catastali degli immobili per come in precedenza distinti presso NCT e dei B.C.N.C.
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Visure Storiche Catastali e Planimetrie associate.
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa ed Elaborati Planimetrici.
- ✓ All. 7 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA dell'atto di compravendita del 30.04.1997_PROVENIENZA.
- ✓ All. 8 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie immobili e Società eseguita.
- ✓ All. 9 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE delle formalità pregiudizievoli gravanti oltre la Relazione Notarile.
- ✓ All. 10 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Cartografia delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici.
- ✓ All. 11 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere N° 1884 del 19.09.1997 Pratica N° 19.90.
- ✓ All. 12 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere N° 2303 del 01.12.1999 Pratica N° 19.90 ed Abitabilità.
- ✓ All. 13 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_D.I.A. per fusione da tre a due unità Prot N° 48663 del 08.11.06.
- ✓ All. 14 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Oneri Condominiali, Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio.
- ✓ All. 15 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Rilievo Fotografico dello stato dei luoghi.
- ✓ All. 16 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy.
- ✓ All. 17 Proc. EI RGEI 302.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti-

LOTTO UNICO**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO**

I due cespiti oggetto della presente procedura E.I. interessano l'intera consistenza immobiliare che costituisce il Piano Primo di un corpo di fabbrica polifunzionale, destinato prevalentemente ad abitazioni, uffici e negozi; realizzato alla fine degli anni 90° all'interno, di una porzione, dell'allora particella **** Omissis ****, acquistata dalla **** Omissis **** eseguita con atto di compravendita del **** Omissis ****. Per la costruzione del manufatto sono state rilasciate tre Concessioni Edilizie dal Comune di Monterotondo (Rm), una nel **** Omissis ****, una nel **** Omissis ****, vincolate anche al rispetto dei parametri previsti nella convenzione urbanistica stipulata con l'Amministrazione Pubblica e regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma II, nell'anno **** Omissis ****. Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare riguardano due "LOCALI COMMERCIALI", di seguito denominati BENE N° 1 e 2, caratterizzati dalla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), attualmente censiti presso N.C.E.U. del Comune amministrativo e censuario di Monterotondo (Rm) con due distinti subalterni e direttamente comunicanti tra loro, circostanza dovuta alla quasi totale assenza di elementi divisorii che ne avrebbero dovuto delimitare i confini interni e definirne la reale consistenza.

La planimetria che caratterizza la conformazione dell'intero livello, quindi dell'unicum indistinto indiviso, ha una forma geometrica piuttosto regolare, iscrivibile in due rettangoli affiancati tra loro a formare una "elle", dove, lungo il perimetro esterno sono presenti ballatoi, rampe, percorsi pedonali/carrabili, balconi, una scala mobile ed un montacarichi, tutte porzioni in parte insistenti nel B.C.N.C. distinto dal subalterno **** Omissis ****. La superficie interna è caratterizzata da una maglia strutturale scandita da pilasti, setti murari e tramezzi che suddividono lo spazio composto da locali di deposito, bagni, ripostigli, spogliatoi, ampie aree espositive e disimpegni. Il tutto si "affaccia" verso un'area esterna, identificata dalla particella catastale **** Omissis ****, adibita principalmente a parcheggi, non oggetto della presente procedura E.I. e facilmente raggiungibile da Via Monviso, asse stradale collegato alla Via Salaria (antica Strada Consolare - SS4). I numeri civici che caratterizzano gli accessi ai due beni sono i N° 4, 6 e 8, mentre i N° 2 e 10 consentono il raggiungimento dei piani superiori mediante i due corpi scala che dipartono dal piano pilotis. Entrambi i cespiti presentano, lungo il loro perimetro esterno, diversi accessi e/o uscite di emergenza. L'area esterna, antistante la struttura, nasceva come superficie da adibire a parcheggi pubblici da trasferire successivamente al Comune, per come rappresentato nei titoli amministrativi rilasciati negli anni 90°. La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati con destinazione mista, che si sviluppano all'interno di lotti definiti che compongono l'agglomerato urbano/industriale denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per dimensioni territoriali è più esteso del Comune a cui appartiene. Il tutto si trova a circa 2,00 km dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm), che presenta un'estensione territoriale di 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale, alla quale è collegata sia mediante la Via Salaria sia attraverso lo svincolo autostradale di Castelnuovo di Porto.

La zona è posta in prossimità del fiume Tevere e si estende su una superficie di oltre 320,00 ettari.

DATI COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Indirizzo: VIA MONVISO - Sezione - Foglio 24 - Particella 301 - Individuato in zona OMI: E2/Suburbana SCALO (VIA SALARIA), Città: MONTEROTONDO, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00015, Nazione: Italia - Valori OMI 2024/2, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale - Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica - Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 165 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1669, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono

verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 39502 (2011), Popolazione residente: 40898 (2019). Coordinate: Latitudine 42.06592515 Longitudine 12.59191415.

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Monterotondo (Rm) individuano gli immobili nel Piano particolareggiato di Monterotondo Scalo. VINCOLI DEL PTPR Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A n. 24/374 - SISTEMI ED AMBITI; Paesaggio degli insediamenti urbani. TAVOLA B n. 24/374 - BENI PAESAGGISTICI; Aree urbanizzate del PTPR. TAVOLA C n. 24/374 - BENI DEL PATRIMONIO; Schema del Piano Regionale dei Parchi AREALI.

- **BENE N° 1** - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO Sub. 536 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 € Individuato dalla categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo una porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (Consistenza e Superficie Catastale pari a 595,00 m²); mentre la parte residuale è invece interessata dalla superficie spettante al BENE N° 2; entrambi i cespiti, unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura E.I.

L'assenza di tramezzi (elementi divisorii), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzi che costituiscono vari ambienti destinati a bagni, disimpegni, depositi, spogliatoi e magazzini. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 1 riguarda la porzione di piano orientata ad Ovest con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: l'accesso collegato al tapis roulant, un'ampia sala espositiva, un magazzino ed un secondo ambiente collegato, per mezzo di disimpegno, ai servizi igienici, oltre l'uscita di emergenza posta in aderenza ai balconi esterni.

Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente, inoltre, il battiscopa su quasi tutte le pareti. I locali individuati, ad eccezione dei bagni e del vano posto in prossimità del montacarichi, sono provvisti di controsoffitto; apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Le pareti dei bagni risultano rivestite da piastrelle differenti rispetto a quelle utilizzate per ricoprire il solaio di calpestio. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche comuni ad entrambi i beni che riguardano gli impianti: idrico, elettrico, fognario e quello di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato; l'amministratore, tra le spese straordinarie indicate, rappresenta la necessità di installare un contatore elettrico a defalco per la contabilizzazione dell'acqua.

L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico.

Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali.

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 301, Sub. 536, Categoria C1, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 906.520,21

- **BENE N° 2** - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO Sub. 537 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 € Individuato nella categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo la restante porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (Consistenza 595,00 m² e Superficie Catastale 583,00 m²); entrambi i cespiti (BENE N° 1 e N° 2), unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura E.I.

L'assenza di tramezzi (*elementi divisori*), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzature che costituiscono vari ambienti destinati principalmente a sala espositiva, a deposito e a spogliatoi. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 2 riguarda la porzione di piano orientata ad Est con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: un secondo accesso collegato ad una delle due rampe pedonali, un'ampia sala espositiva, un magazzino/locale tecnico, due zone destinate a camerini, oltre l'uscita secondaria d'emergenza, direttamente collegata prima al balcone e poi alla seconda rampa pedonale (*all'interno del BENE N° 2 non sono presenti servizi igienici*). Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente il battiscopa su quasi tutte le pareti.

I locali presenti sono provvisti di controsoffitto, apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche che alimentano entrambi i beni e riguardano la presenza dell'impianto elettrico e dell'impianto di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato. L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico.

Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali.

La vendita del bene è soggetta IVA, salvo opzione.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 301, Sub. 537, Categoria C1, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 899.465,58

Prezzo base d'asta: € 1.320.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 302/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.320.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 301, Sub. 536, Categoria C1, Graffato NO	Superficie	668,20 mq
Stato conservativo:	"Il Cespite", nella sua interezza volumetrica è il risultato della fusione dei due locali identificati come BENI N° 1 e 2, ricompresi nella consistenza immobiliare oggetto della presente procedura E. I. Gli stessi versano in discrete condizioni di manutenzione, di conservazione e d'uso. Le strutture portanti e le tamponature sono apparse rifinite internamente e rivestite da mattoncini a facciavista sul lato esterno. Gli infissi sono apparsi di notevoli dimensioni, disposti lungo tutti i fronti della struttura e provvisti di uscite di emergenza collegate con i percorsi esterni presenti. La struttura portante è articolata da elementi puntuali individuati nei pilasti e nella muratura portante che sostiene i N° 2 corpi scala. Il controsoffitto è apparso danneggiato in più punti, dai quali fuoriescono le terminazioni impiantistiche in esso contenute, che risultano interrotte, danneggiate e non funzionanti. Gli immobili non sono apparsi di recente ristrutturazione, necessitano di diversi lavori di manutenzione.		
Descrizione:	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO I due cespiti oggetto della presente procedura E.I. interessano l'intera consistenza immobiliare che costituisce il Piano Primo di un corpo di fabbrica polifunzionale, destinato prevalentemente ad abitazioni, uffici e negozi; realizzato alla fine degli anni 90° all'interno, di una porzione, dell'allora particella **** Omissis ****, acquistata dalla Società eseguita con atto di compravendita del **** Omissis ****. Per la costruzione del manufatto sono state rilasciate tre Concessioni Edilizie dal Comune di Monterotondo (Rm), una nel **** Omissis ****, vincolate anche al rispetto dei paramenti previsti nella convenzione urbanistica stipulata con l'Amministrazione Pubblica e regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma II, nell'anno **** Omissis ****. Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare riguardano due "LOCALI COMMERCIALI", di seguito denominati BENE N° 1 e 2, caratterizzati dalla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), attualmente censiti presso N.C.E.U. del Comune amministrativo e censuario di Monterotondo (Rm) con due distinti subalterni e direttamente comunicanti tra loro, circostanza dovuta alla quasi totale assenza di elementi divisorii che ne avrebbero dovuto delimitare i confini interni e definirne la reale consistenza. La planimetria che caratterizza la conformazione dell'intero livello, quindi dell'unicum indistinto indiviso, ha una forma geometrica piuttosto regolare, iscrivibile in due rettangoli affiancati tra loro a formare una "elle", dove, lungo il perimetro esterno sono presenti ballatoi, rampe, percorsi pedonali/carrabili, balconi, una scala mobile ed un montacarichi, tutte porzioni in parte insistenti nel B.C.N.C. distinto dal subalterno **** Omissis ****. La superficie interna è caratterizzata da una maglia strutturale scandita da pilasti, setti murari e tramezzi che suddividono lo spazio composto da locali di deposito, bagni, ripostigli, spogliatoi, ampie aree espositive e disimpegni. Il tutto si "affaccia" verso un'area esterna, identificata dalla particella catastale **** Omissis ****, adibita principalmente a parcheggi, non oggetto della presente procedura E.I. e facilmente raggiungibile da Via Monviso, asse stradale collegato alla Via Salaria (antica Strada Consolare - SS4). I numeri civici che caratterizzano gli accessi ai due beni sono i N° 4, 6 e 8, mentre i N° 2 e 10 consentono il raggiungimento dei piani superiori mediante i due corpi scala che dipartono dal piano pilotis. Entrambi i cespiti presentano, lungo il loro perimetro esterno, diversi accessi e/o uscite di emergenza. L'area esterna, antistante la struttura, nasceva come superficie da adibire a parcheggi pubblici da trasferire successivamente al Comune, per come rappresentato nei titoli amministrativi rilasciati negli anni 90°. La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati con destinazione mista, che si sviluppano all'interno di lotti definiti che compongono l'agglomerato urbano/industriale denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per dimensioni territoriali è più esteso del Comune a cui appartiene. Il tutto si trova a circa 2,00 km dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm), che presenta un'estensione territoriale di 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale, alla quale è collegata sia mediante la Via Salaria sia attraverso lo svincolo autostradale di Castelnuovo di Porto. La zona è posta in prossimità del fiume Tevere e si estende su una superficie di oltre 320,00 ettari. DATI COMUNE DI MONTEROTONDO (RM) Indirizzo: VIA MONVISO - Sezione - Foglio 24 - Particella 301 - Individuato in zona OMI: E2/Suburbana SCALO (VIA SALARIA), Città: MONTEROTONDO, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00015, Nazione: Italia - Valori OMI 2024/2, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale - Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica - Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 165 ml, Zona		

	climatica: Zona D, Gradi giorno: 1669, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 39502 (2011), Popolazione residente: 40898 (2019). Coordinate: Latitudine 42.06592515 Longitudine 12.59191415. • BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO Sub. 536 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 € Individuato dalla categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo una porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (Consistenza e Superficie Catastale pari a 595,00 m²); mentre la parte residuale è invece interessata dalla superficie spettante al BENE N° 2; entrambi i cespiti, unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura E.I. L'assenza di tramezzi (elementi divisorii), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzi che costituiscono vari ambienti destinati a bagni, disimpegni, depositi, spogliatoi e magazzini. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 1 riguarda la porzione di piano orientata ad Ovest con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: l'accesso collegato al tapis roulant, un'ampia sala espositiva, un magazzino ed un secondo ambiente collegato, per mezzo di disimpegno, ai servizi igienici, oltre l'uscita di emergenza posta in aderenza ai balconi esterni. Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente, inoltre, il battiscopa su quasi tutte le pareti. I locali individuati, ad eccezione dei bagni e del vano posto in prossimità del montacarichi, sono provvisti di controsoffitto; apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Le pareti dei bagni risultano rivestite da piastrelle differenti rispetto a quelle utilizzate per ricoprire il solaio di calpestio. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche comuni ad entrambi i beni che riguardano gli impianti: idrico, elettrico, fognario e quello di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato; l'amministratore, tra le spese straordinarie indicate, rappresenta la necessità di installare un contatore elettrico a defalco per la contabilizzazione dell'acqua. L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico. Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Vendita soggetta a IVA:	SI, salvo opzione.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - Località Monterotondo Scalo, Via Monviso (Catastalmente ai N° 4, 6 e 8), interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 301, Sub. 537, Categoria C1, Graffato NO.	Superficie	663,00 mq
Descrizione:	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO I due cespiti oggetto della presente procedura E.I. interessano l'intera consistenza immobiliare che costituisce il Piano Primo di un corpo di fabbrica polifunzionale, destinato prevalentemente ad abitazioni, uffici e negozi; realizzato alla fine degli anni 90° all'interno, di una porzione, dell'allora particella **** Omissis ****, acquistata dalla Società eseguita con atto di compravendita del **** Omissis ****. Per la costruzione del manufatto sono state rilasciate tre Concessioni Edilizie dal Comune di Monterotondo (Rm), una nel **** Omissis ****, vincolate anche al rispetto dei paramenti previsti nella convenzione urbanistica stipulata con l'Amministrazione Pubblica e regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma II, nell'anno **** Omissis ****. Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare riguardano due "LOCALI COMMERCIALI", di seguito denominati BENE N° 1 e 2, caratterizzati dalla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), attualmente censiti presso N.C.E.U. del Comune amministrativo e censuario di Monterotondo (Rm) con due distinti subalterni e direttamente comunicanti tra loro, circostanza dovuta alla quasi totale assenza di elementi divisorii che ne avrebbero dovuto delimitare i confini interni e definirne la reale consistenza. La planimetria che caratterizza la conformazione dell'intero livello, quindi dell'unicum indistinto indiviso, ha una forma geometrica piuttosto regolare, iscrivibile in due rettangoli affiancati tra loro a formare una "elle", dove, lungo il perimetro esterno sono presenti ballatoi, rampe, percorsi pedonali/carrabili, balconi, una scala mobile ed un montacarichi, tutte porzioni in parte insistenti nel B.C.N.C. distinto dal subalterno **** Omissis ****. La superficie interna è caratterizzata da		

una maglia strutturale scandita da pilasti, setti murari e tramezzi che suddividono lo spazio composto da locali di deposito, bagni, ripostigli, spogliatoi, ampie aree espositive e disimpegni. Il tutto si "affaccia" verso un'area esterna, identificata dalla particella catastale **** Omissis ****, adibita principalmente a parcheggi, non oggetto della presente procedura E.I. e facilmente raggiungibile da Via Monviso, asse stradale collegato alla Via Salaria (antica Strada Consolare - SS4). I numeri civici che caratterizzano gli accessi ai due beni sono i N° 4, 6 e 8, mentre i N° 2 e 10 consentono il raggiungimento dei piani superiori mediante i due corpi scala che dipartono dal piano pilotis. Entrambi i cespiti presentano, lungo il loro perimetro esterno, diversi accessi e/o uscite di emergenza. L'area esterna, antistante la struttura, nasceva come superficie da adibire a parcheggi pubblici da trasferire successivamente al Comune, per come rappresentato nei titoli amministrativi rilasciati negli anni 90°. La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati con destinazione mista, che si sviluppano all'interno di lotti definiti che compongono l'agglomerato urbano/industriale denominato Monterotondo Scalo; che pur essendo un "rione", per dimensioni territoriali è più esteso del Comune a cui appartiene. Il tutto si trova a circa 2,00 km dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm), che presenta un'estensione territoriale di 20,00 Km e fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale, alla quale è collegata sia mediante la Via Salaria sia attraverso lo svincolo autostradale di Castelnuovo di Porto. La zona è posta in prossimità del fiume Tevere e si estende su una superficie di oltre 320,00 ettari.

DATI COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Indirizzo: VIA MONVISO - Sezione - Foglio 24 - Particella 301 - Individuato in zona OMI: E2/Suburbana SCALO (VIA SALARIA), Città: MONTEROTONDO, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00015, Nazione: Italia - Valori OMI 2024/2, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica: Istat Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale - Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica - Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 165 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1669, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 39502 (2011), Popolazione residente: 40898 (2019). Coordinate: Latitudine 42.06592515 Longitudine 12.59191415.

• **BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO ADIBITO A NEGOZIO** Sub. 537 - ex 526, 527 e 528, Rendita 15.856,26 € Individuato nella categoria catastale C/1, ha uno sviluppo volumetrico che si articola unicamente lungo la restante porzione del Piano Primo, di cui ne occupa circa la metà dello spazio (*Consistenza 595,00 m² e Superficie Catastale 583,00 m²*); entrambi i cespiti (*BENE N° 1 e N° 2*), unitamente alle aree esterne di pertinenza, individuano la consistenza di detto livello e vanno a costituire "l'estensione" immobiliare ricompresa nel LOTTO UNICO, oggetto della presente procedura E.I. L'assenza di tramezzi (*elementi divisori*), non presenti tra i due immobili, rendono l'intera superficie come un unicum indistinto indiviso, frazionato solo da tramezzature che costituiscono vari ambienti destinati principalmente a sala espositiva, a deposito e a spogliatoi. La superficie catastalmente assegnata al BENE N° 2 riguarda la porzione di piano orientata ad Est con affacci prospettici rivolti sia a Nord sia a Sud, dove sono presenti: un secondo accesso collegato ad una delle due rampe pedonali, un'ampia sala espositiva, un magazzino/locale tecnico, due zone destinate a camerini, oltre l'uscita secondaria d'emergenza, direttamente collegata prima al balcone e poi alla seconda rampa pedonale (*all'interno del BENE N° 2 non sono presenti servizi igienici*). Il solaio di calpestio è composto prevalentemente da una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro e di forma quadrata, disposta in maniera omogenea in tutti gli ambienti ed interrotta dalla presenza degli elementi verticali, principalmente di natura strutturale; è presente il battiscopa su quasi tutte le pareti. I locali presenti sono provvisti di controsoffitto, apparso complessivamente danneggiato, incompleto e privo di tutti gli elementi di chiusura, dai quali fuoriescono numerose componenti impiantistiche ammalorate e/o danneggiate. Sono sicuramente presenti dotazioni impiantistiche che alimentano entrambi i beni e riguardano la presenza dell'impianto elettrico e dell'impianto di condizionamento; tutti realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso non funzionanti sia perché "staccati" dalle linee di approvvigionamento sia perché ammalorati. Il tutto è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato. L'immobile non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di lavori di rifinitura e di interventi volti all'adeguamento impiantistico.

Il cespite presenta delle irregolarità tecniche, urbanistiche e catastali.

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

Vendita soggetta a IVA:	SI, salvo opzione.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 1, PIANO 1

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - INTERNO 2, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUONO (Cod. 424)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
17/11/2017 ai Reg. gen. 53802 - Reg. part. 9516
Quota: 1/1
Importo: € 532.047,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 266.023,94
Rogante: **** Omissis ****
Data: 14/11/2017 - N° repertorio: 10804 - N° raccolta: 9717
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 668)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
01/02/2023 ai Reg. gen. 5191 - Reg. part. 626
Quota: 1/1
Importo: € 2.065.828,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.032.914,00
Data: 10/02/2003 - N° repertorio: 14301

Trascrizione

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
16/09/2024 ai Reg. gen. 49341 - Reg. part. 36330
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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^a 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: 3.083,00 €.
(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).