

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n° 3, interno 7, piano S1

DESCRIZIONE

Il Box staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano seminterrato interno 7 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 33, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza di 29,00 mq, con una rendita di 95,85 euro. Il Garage risulta di 1/1 di proprietà dell'esecutata sig ra [REDACTED] erivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei benicon [REDACTED]. L'immobile staggito si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compedio è una un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'immobile staggito si trova al piano seminterrato nei pressi della rampa interrata di accesso ed di facile utilizzo risultando agevole negli spazi di manovra. Ad oggi il garage risulta libero.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

L'immobile ha i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile staggito attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1 della sig.ra [REDACTED] rivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e i seguenti atti di proprietà:
-atto del 11/01/1989 notaio Angelo Gaglione rep 13481/1844 per la proprietà di 1/2, successivo atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 per la proprietà 1/2. La sig.ra [REDACTED] lta separata con provvedimento del Trib di Tivoli del 17/01/2014 RG n 3052.2014, e infatti con l'atto del notaio Camille Verde redatto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 i suddetti coniugi [REDACTED] suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili staggiti.

CONFINI

Il garage contraddistinto al n° internop 7, confina a nord con il box int 6, a sud con il box int 8 e a est con lo spazio di manovra comune, mentre a ovest con l'intercapedine presente al piano seminterrato

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1989 al 12/11/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1198, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 29,00 mq

Dal 29/09/2014 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1194, Sub. 33 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 29.00 mq Rendita € 95,85
------------------------------	--

Complata corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, [REDACTED] 1/1 derivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per una migliore comprensione va soltanto allineato al catasto Fabbricati le quote di proprietà in modo tale da far uscire in visura [REDACTED] quota 1/1, con una semplice voltura catastale. In seguito ad attenti analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2024 si è riscontrato che la planimetria T 125771 del 13/05/1986, attualmente presente nella banca dati catastale, risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi autorizzativi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1194	33		C6	3	29	30 mq	95,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Complata corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, [REDACTED] derivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] consiglia, per una migliore comprensione di eseguire un semplice "allineamento al catasto Fabbricati le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in visura [REDACTED] quota 1/1. La pratica catastale per ottemperare a quesat leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricati una semplice voltura catastale rialliando le quote di proprietà. In seguito ad attenti analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2024 si è riscontrato che la planimetria T 125771 del 13/05/1986, attualmente presente nella banca dati catastale, risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi autorizzativi.

Firmato Da: DI PAOLO LARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36d4ba0571a24a787f19b5e3391aa

PRECISAZIONI

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

PATTI

Attualmente il bene è libero e non utilizzato

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il bene è libero e non utilizzato

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale " Condominio via Silvio Pellico n° 3, avendo C.F. : 96401570583, composto da circa 12 unità,il box in oggetto confina con gli int 6 e n° 8, ascoltato l'amministratore di condominio il quale ha confermato che attualmente non risultano pendenze pregresse (vedi allegato lettera dell'amministratore).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile staggito si trova precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3,al piano seminterrato interno 7 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 33, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, con una rendita di 95,85 euro. Il Garage si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi. La palazzina in cui è ubicato il compedio è una un fabbricato molto signorile. L'immobile staggito si trova al piano seminterrato nei pressi della rampa interrata di accesso ed di facile utilizzo risultando agevole negli spazi di manovra. Ad oggi il garage risulta libero, si presenta in buone condizioni non necessita di interventi urgenti ne di manutenzione ordinaria, ed è dotato di impianto elettrico con porta basculante. La superficie interna è di 29.00 mq e risulta perfettamente conforme rispetto alla planimetria catastale. I pavimenti è in marmettoni idonei per l'uso di una zona a parcheggio,si accede tramite la porta basculante perfettamente funzionate ad azione manuale e meccanica. Le pareti interne sono intonacata e tinteggiate, ovviamente privo di infissi essendo un box interrato di dimensioni che rientrano nella normativa previste nell'anticendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

l'immobile attualmente risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1989 al 20/12/1990		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaglione Angelo	11/01/1989	13481	1844
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/1989 al 29/09/2014		atto traslativo di separazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camillo Verde	29/09/2014	38244	26974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

- 1) Ipoteca giudiziaria Decreto Ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Roma del 14.12.2020 rep. 19803/2020 iscritta il 30.9.2022 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.
- 2) Atto di Pignoramento del 24.3.2023 rep. 992 trascritto il 11.5.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.
- 3) Atto di Pignoramento del 27.7.2023 rep. 3124 trascritto il 4.9.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale Ordinario di Tivoli del 21.1.2016 rep 1193.2016 e trascritta il 17.2.2016 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma soc. coop. ARL.

Forlasi Paola

Faccio presente che per i LOTTI N° 1/2/3/4 tra le formalità pregiudizievoli NON CANCELLABILI abbiamo:
Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale Ordinario di Tivoli del 21.1.2016 rep 1193.2016 e trascritta il 17.2.2016 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma soc. coop. ARL.

NORMATIVA URBANISTICA

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16510 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 03/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato:

- fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1229 del 08/09/1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) da cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto edificato dalla Cooperativa edilizia Mazzini Prima srl, elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della Cooperativa edilizia [REDACTED] elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 collaudo statico del fabbricato del 10/07/1985 redatto da un ing. Mario Zenobi
- fascicolo 58/76 Agibilità 58/76 del 17/07/1986

Confrontando la prima concessione edilizia del 84 con quella successiva Concessione Edilizia n° 1355 del 08/06/1985, risulta che proprio quest'ultima variante riguarda il piano seminterrato, infatti dall'elaborato progettuale allegato, è evidente la ridefinizione dei box che vengono così assegnati e assumono la forma e la tipologia attuale.

Controllando la documentazione, confrontandola con la planimetria catastale presente in banca dati avente prot. T 125771 del 125772 del 13/05/1986 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16510 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 03/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato:

- fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1229 del 08/09/1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) da cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto edificato dalla Cooperativa edilizia Mazzini Prima srl, elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della Cooperativa edilizia [REDACTED] elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 collaudo statico del fabbricato del 10/07/1985 redatto da un ing Mario Zenobi
- fascicolo 58/76 Agibilità 58/76 del 17/07/1986

Confrontando la prima concessione edilizia del 84 con quella successiva Concessione Edilizia n°1355 del 08/06/1985, risulta che proprio quest'ultima variante riguarda il piano seminterrato, infatti dall'elaborato progettuale allegato, è evidente la ridefinizione dei box, che con questa ultima variante hanno la forma e la tipologia attuale.

Controllando la documentazione, confrontandola con la planimetria catastale presente in banca dati avente prot T 125771 del 125772 del 13/05/1986 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dallo studio del fascicolo dei titoli autorizzativi in seguito come sopra descritta, da attenta disamina dello stato attuale, confrontando l'ultimo titolo autorizzativo fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n°1355 del 08/06/1985 variante, con lo stato dei luoghi avvenuto con il sopralluogo in data 03/05/2024 e confrontandoli con la planimetria catastale presente in atti registrata prot T 125771 del 13/05/1986, attualmente presente in banca dati catastali;

Posso dichiarare che non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale " Condominio via Silvio Pellico n° 3, avendo C.F. : 96401570583, composto da circa 12 unità, il box in oggetto confina con gli altri box distinti al n° int 6 e 8, ascoltato l'amministratore di condominio il quale ha confermato che attualmente non risultano pendenze pregresse (vedi allegato lettera dell'amministratore).



LOTTO 3