

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione situata in Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C, interno 4, piano 2-3....	3
<b>Bene N° 2</b> – Autorimessa situata in Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2024 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.000,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25



In data 07/10/2024, 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, e-mail PEC: a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile situata in Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C, interno 4, piano 2-3 (Coord. Geografiche: Latitudine 42.0597718 Longitudine 12.6317115)
- **Bene N° 2** – Autorimessa situata in Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA, edificio C (Coord. Geografiche: Latitudine 42.0597718 Longitudine 12.6317115)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA IN MONTEROTONDO (RM) VIA LIVENZA N° 12, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 2-3**

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, interessano due unità immobiliari riguardanti un'abitazione di tipo civile (Cat. A/2) ed un'autorimessa (Cat. C/6), poste rispettivamente all'interno di un edificio in linea che si articola orizzontalmente lungo cinque livelli tra loro sovrapposti, precisamente lungo i Piani che vanno dal Seminterrato al Terzo (sottotetto) e verticalmente da varie porzioni, raggiungibili dai tre corpi scala che presentano un fronte aperto rivolto verso Via Livanza. Gli affacci prospettici si trovano lungo i due lati corti e si completano con la presenza di balconi; le aree esterne comuni sono identificate dai B.C.N.C. rappresentati nell'elaborato planimetrico, ogni unità è provvista di accesso indipendente. Il piano seminterrato, adibito principalmente ad autorimesse, è raggiungibile percorrendo prima la rampa che diparte dal cancello carrabile posto sulla medesima Via e poi transitando all'interno dell'area di manovra comune.

Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso in un tessuto urbano consolidato, che presenta un'edificazione composta prevalentemente da palazzine e si trova in una zona non distante dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm). Il territorio Comunale ha un'estensione di circa 41,00 km<sup>2</sup>, sorge a Nord/Est di Roma tra la Via Salaria e la Via Nomentana e per estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

## DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO

Via: Livenza N° 12, Città: Monterotondo, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00015, Nazione: Italia, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA GIUSEPPE MAZZINI), Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città Metropolitana, Popolazione residente: 40898 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 165 slm, Zona climatica: 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, Coordinate geografiche: Latitudine 42.0597718 Longitudine 12.6317115.

## DESCRIZIONE BENE N° 1

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 2, 4,5 vani, Rendita 581,01 €), Monterotondo (Rm), Via Livenza N° 12, Edificio C, Int. 4, Piani Secondo e Terzo (sottotetto). Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>) in 4,5 vani "catastali" che si

sviluppano lungo due livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di una scala interna che collega il Piano Secondo con il Piano Terzo. L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal pianerottolo collegato al vano scala esterno, posto in aderenza a Via Livenza ed accessibile dal portone comune, contraddistinto dal Civico N° 12. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisori) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati:

#### PIANO SECONDO

Ad ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due balconi a livello, raggiungibili rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno.

#### PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

A disimpegno collegato allo sbarco della scala interna che mette in diretta comunicazione tra loro i vani presenti, destinati a locali soffitta ma adibiti a due camere da letto e bagno.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità della scala e dei vani serviti (cucina, soggiorno, camera e locali di servizio), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate, tinteggiate e/o rivestite da carta da parati, il solaio di calpestio risulta sormontato da pavimentazione, le pareti dei bagni come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e tapparelle avvolgibili. L'impropria trasformazione, variazione e conseguenziale cambio di destinazione dell'ultimo piano ne hanno di fatto modificato sostanzialmente il corretto utilizzo, rendendo illegittima l'attuale distribuzione. Si rileva la presenza di umidità e di esfoliazioni superficiali dell'intonaco presente nei locali posti nel livello sottotetto.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

- L'impianto elettrico; sono presenti punte luci, prese e contatore.
- L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia.
- L'impianto idrico è presente, il sistema di adduzione sembrerebbe essere di natura comune, i vari condomini ripartiscono la spesa sulla base del loro consumo e l'importo dovuto, viene ripartito tra i costi indicati nella rata condominiale che ammontano a 57,90 €/bimestre.
- L'impianto fognario è collegato alla condotta Comunale (non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna).
- L'impianto del gas è presente.
- L'impianto citofonico è presente.
- L'impianto di condizionamento è mal funzionale, sono presenti tre elementi interni.

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Non sono stati reperiti i Certificati degli impianti, Abitabilità/Agibilità e di Collaudo Statico.

#### SOPRALLUOGO

In data 12/11/2024 alle ore 10:00 veniva regolarmente effettuato un primo accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori eseguiti; in tale data si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e la documentazione posta a corredo dell'ultimo "Titolo Edilizio" rilasciato, per verificarne la reale corrispondenza. In data 29/11/2024 alle ore 09:30 veniva eseguito un secondo accesso per consentire al Fotografo, incaricato dallo scrivente, di effettuare il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA IN MONTEROTONDO (RM) VIA LIVENZA (CATASTALMENTE VIA LIRI N. SNC) EDIFICIO C**

#### DESCRIZIONE BENE N° 2

AUTORIMESSA (Cat. A/6, Cl. 2, 33 m<sup>2</sup>, Rendita 92,03 €) MONTEROTONDO (Rm), Via Livenza (Catastalmente Via Liri snc), Edificio C, Piano S1.

Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ed adibita ad autorimessa composta da un unico vano di forma rettangolare che occupa una superficie catastale complessiva pari a 33,00 m<sup>2</sup>.

L'accesso avviene mediante il vano d'ingresso provvisto di serranda basculante posta in aderenza all'area di manovra distinta come B.C.N.C. e direttamente collegata al cancello carrabile situato su Via Livenza.

L'immobile è situato nel livello più basso del corpo di fabbrica (Piano Seminterrato) ed è apparso privo di elementi divisorii, con una distribuzione degli spazi interni che si compone di un unico ambiente scandito da una serie di pilastri che occupano parte delle pareti laterali.

La superficie è utilizzata per il ricovero delle autovetture e l'accantonamento di materiale ed oggetti di varia forma e dimensione. Le partizioni interne sono risultate parzialmente rifinite da intonaco con porzioni tinte, il solaio di calpestio è composto da un battuto in cemento ed è presente l'impianto elettrico.

Il Cespite presenta una superficie maggiore rispetto a quella assentita nella Concessione Edilizia; pertanto, dovrà essere accertata la sua reale consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile situata in Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C, interno 4, piano 2-3 (Coord. Geografiche: Latitudine 42.0597718 Longitudine 12.6317115)
- **Bene N° 2** – Autorimessa situata in Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA, edificio C (Coord. Geografiche: Latitudine 42.0597718 Longitudine 12.6317115)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

**BENE N° 2** - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

**BENE N° 2** - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

**ATTO DI COMPRAVENDITA:**

I debitori esecutati hanno acquistato i cespiti oggetto della presente relazione, in forza di Atto di Compravendita a Rogito del Notaio DI PIETRO FRANCESCO con sede in Monterotondo (Rm) in data 29/04/2009 Rep. 47187 Racc. 26014, trascritto in data 05/05/2009 ai nn 14099/26684; dichiarando di essere rispettivamente celibe e nubile.

**CERTIFICATO DI STATO CIVILE**

Entrambi i soggetti fisici, in precedenza generalizzati, risultano di Stato Civile libero, per come rappresentato nei rispettivi Certificati e per come potuto verificare presso l'Ufficio Preposto del Comune di Monterotondo.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), Piani Secondo e Terzo, Sub 504

La porzione immobiliare, ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza, nel suo insieme confina con: L'abitazione posta sugli stessi livelli (2 e 3) e contraddistinta dall'interno 3/C, il vano scala, distacco con Via Livenza, porzioni condominiali alla stessa particella; salvo altri e più precisi confini.

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. C/6), Piano Seminterrato, Sub 81

La porzione immobiliare, ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza, nel suo insieme confina con: Le due autorimesse poste in aderenza ed identificate rispettivamente dai subalterni 80 e 82, il terrapieno e l'area di manovra; salvo altri e più precisi confini.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, superficie residenziale, PIANO SECONDO	35,00 mq	41,50 mq	1	41,50 mq	2,70 m	SECONDO
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, Balcone anteriore, PIANO SECONDO	4,70 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	SECONDO
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, Balcone posteriore, PIANO SECONDO	8,30 mq	8,60 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	SECONDO
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, locali di servizio	34,50 mq	42,50 mq	0,50	21,25 mq	2,20 m	TERZO

comunicanti, esclusa la scala, PIANO TERZO					
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>66,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>66,15 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 2 - Autorimessa, superficie PIANO SEMINTERRATO	30,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,80 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1992 al 05/09/2012	ENTE URBANO - VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/07/1992 Pratica n. RM0902363 in atti dal 05/09/2012 ATTIVITA' A 16 - TM5505/92 (n. 9588.1/2012)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 1103 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2674
Dal 18/04/1996 al 29/12/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1103, Sub. 71 Categoria A2, Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 516,46, Piano 2-3, Graffato NO
Dal 29/12/2005 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 1103, Sub. 504 Categoria A2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 62 mq, Totale: escluse aree scoperte: 62 mq Rendita € 581,01 Piano 2-3, Graffato NO

#### DATI DERIVANTI DA

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2006 Pratica n. RM1064835 in atti dal 29/12/2006
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143347.1/2006)
- AMPLIAMENTO del 29/12/2005 Pratica n. RM0991688 in atti dal 29/12/2005 AMPLIAMENTO (n. 216835.1/2005)
- COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 (n. F04003.1/1997)

### BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1992 al 05/09/2012	ENTE URBANO - VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/07/1992 Pratica n. RM0902363 in atti dal 05/09/2012 ATTIVITA' A 16 - TM5505/92 (n. 9588.1/2012)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 27, Part. 1103 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2674
Dal 18/04/1996 al 29/04/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 27, Part. 1103, Sub. 81 Categoria C6, Cons. 33 Superficie catastale 33 mq Rendita € 92,03, Piano S1, Graffato NO
Dal 29/04/2009 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 27, Part. 1103, Sub. 81 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 92,03 Piano S1 Graffato NO

#### DATI DERIVANTI DA:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 (n. F04003.1/1997).

#### DATI CATASTALI

#### **BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1103	504		A2	2	4,5 vani	Totale: 62 mq, Totale: escluse aree scoperte: 62 mq	581,01 €	2-3	NO

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il suddetto cespite in precedenza era distinto presso NCEU del Comune di Monterotondo al Foglio 27 Particella 1103 Subalterno 71.

Gli attuali dati catastali consentono la corretta individuazione dell'immobile.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato costruito agli inizi degli anni 90°.

#### **DIFFORMITA' CATASTALI RICONTRATE - REGOLARIZZABILI**

La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale, differisce rispetto alla rappresentazione ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- Diversa posizione e dimensione dei vani murari prospettici ed interni (il bagno al Piano Secondo è stato rappresentato senza finestra).

- Diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni.

- Piccole difformità grafiche rappresentative, di lieve entità.

- Diversa conformazione dei balconi indicati come terrazzi.

- Al Piano Terzo (sottotetto) è stato realizzato un bagno nel locale destinato a ripostiglio.

Dette difformità potranno essere sanate mediante la presentazione della nuova planimetria catastale, con

software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate - Territorio (Ufficio Catasto) dopo aver provveduto a regolarizzare la situazione tecnica ed urbanistica dell'immobile, anche mediante l'esecuzione di diversi lavori edili. Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato e sottratto dal valore di stima.

## **BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1103	81		C6	2	33 m <sup>2</sup>	33 mq	92,03 €	S1	NO

### **Corrispondenza catastale**

Il fabbricato di maggior consistenza è stato costruito agli inizi degli anni 90°.

Gli attuali dati catastali consentono la corretta individuazione dell'immobile.

**DIFFORMITA' CATASTALI RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI**

La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso pertinenziale, differisce rispetto alla rappresentazione ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- Diversa posizione, dimensione e conformazione dei pilasti.
- Diversa conformazione planimetrica.
- Piccole difformità grafiche rappresentative, di lieve entità.
- Diversa dimensione dell'ingresso.

Dette difformità potranno essere sanate mediante la presentazione della nuova planimetria catastale, con software DOCFA, all'Agenzia delle Entrate - Territorio (Ufficio Catasto) dopo aver provveduto a regolarizzare la situazione tecnica ed urbanistica dell'immobile. Il costo da sostenere verrà opportunamente quantificato e sottratto dal valore di stima.

## **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

- Sono presenti B.C.N.C. privi di rendita e di intestatari, che individuano le aree e le porzioni comuni che insistono nella particella 1103.
- È presente l'elaborato planimetrico del fabbricato del 17/12/1992, dove sono rappresentati tutti i cespiti che costituiscono il corpo di fabbrica.
- È inserita la sagoma del fabbricato, all'interno dell'estratto di mappa, che presenta il simbolo della graffatura con la porzione residuale della particella 1103, distinta presso NCT come ENTE URBANO.
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà dell'intero; intestato a due soggetti distinti, per la quota pari ad 1/2 ciascuno.
- I due beni sono accessibili da due ingressi distinti e non sono tra loro comunicanti.
- Le planimetrie catastali e gli elaborati grafici posti a corredo del Permesso di Costruire differiscono dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo.
- Sono presenti difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ad una diversa destinazione degli ambienti e ad una diversa posizione e conformazione dei vani murari. Le irregolarità di natura Tecnica, Urbanistica e Catastale potranno essere regolarizzate.
- La vendita non è soggetta ad IVA, gli eseguiti sono due soggetti fisici.
- L'Attestato di Prestazione Energetica, il Certificato di Agibilità ed il Certificato di Collaudo Statico non sono stati reperiti.
- Il fabbricato di maggior consistenza è stato costruito negli anni 90°.

- L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria, di ripristini, di opere di rifinitura e di interventi mirati alla rimozione della presenza di umidità rilevata nei vani assentiti a locali di deposito e diversamente adibiti (Piano Terzo).

- Gli impianti sono apparsi funzionanti e ad eccezione dell'impianto idrico, che è di natura comune, sono autonomi.

- I cespiti sono ricompresi in Condominio ed il costo per l'approvvigionamento idrico è computato all'interno delle rate condominiali.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

I cespiti versano in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, necessitano di lavori di ripristino e di rifinitura.

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

Proporzionali quote e diritti di proprietà sulle parti, spazi, impianti, strutture ed aree comuni per come meglio individuate nel Regolamento di Condominio.

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

I cespiti sono ricompresi in un Condominio costituito ed amministrato.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

L'area, su cui insiste il fabbricato di maggior consistenza, individuata al Foglio 27 Particella 1103 non risulta gravata da usi civici; sia per come rappresentato nella cartografia presente sul sito istituzionale del Comune di Monterotondo, in atti dal 19/07/2024 Prot. 5470 sia per come comunicato, in data 10/03/2025 a mezzo e-mail, dall'istruttore Tecnico preposto.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

In sede di sopralluogo gli immobili sono apparsi arredati, funzionali al proprio scopo ed occupati dai debitori eseguiti.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1991 al 19/04/1996		<b>ATTO TRA VIVI (Cod. 112) COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Giuseppe Pensabene Perez, Roma	12/03/1991	75950	15328
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	19/03/1991	14680	9742
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 18/04/1996 al 05/05/2009		<b>ATTO TRA VIVI (Cod. 112) COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Giuseppe Pensabene Perez, Roma	18/04/1996	96504	20315
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	18/04/1996	14789	8470
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 29/04/2009 al 11/06/2018		<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (Cod. 112) SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Di Pietro Francesco, MONTEROTONDO (RM)	29/04/2009	47187	26014
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/05/2009	26684	14099
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Dal 30/03/2018

**ATTO GIUDIZIARIO (Cod. 637) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI	30/03/2018	2036	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	11/06/2018	27973	19469
<b>Registrazione</b>			
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SI PRECISA CHE

Il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto in data 11/06/2018 riguarda la sola abitazione distinta dal subalterno 504.

Nei diversi passaggi di proprietà intercorsi, per come in precedenza rappresentato, viene descritta l'esistenza di usi civici di tipo pubblicistico gravanti sulle particelle oggetto di successiva edificazione; lo scrivente ha effettuato le necessarie ricerche presso l'Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, all'esito delle quali non sono emerse trascrizioni riguardanti atti di affrancazione.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 0176)  
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il  
05/05/2009  
Reg. gen. 26685 - Reg. part. 7819  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA 24-7 S.P.A.  
Contro  
Formalita a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 5,45 %  
Rogante: NOTAIO DI PIETRO FRANCESCO, MONTEROTONDO (Rm)  
Data: 29/04/2009

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE (Cod. 726) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 16/09/2024  
Reg. gen. 49347 - Reg. part. 36335  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

**Formalità non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni**

- **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 24/12/1990 Reg. gen. 49492 - Reg. part. 34881; Quota: 1/1  
A favore del COMUNE DI MONTEROTONDO  
Contro la Società  
*La Società si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione ed a cedere parte del terreno.*
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA**  
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 21/09/1991 Reg. gen. 41051 - Reg. part. 6574; Quota: 1/1  
A favore dell'  
Contro l:  
*Riguarda i terreni oggetto di edificazione.  
Annotazione n. 4376 del 23/04/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 03/04/1992 Reg. gen. 17200 - Reg. part. 11737; Quota: 1/1  
A favore del COMUNE DI MONTEROTONDO  
Contro la Società  
*La società costruttrice si impegna ad assumere i dovuti accorgimenti per evitare l'allagamento dei piani posti al di sotto del livello stradale.*
- **ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 08/10/1992 Reg. gen. 39555 - Reg. part. 26125; Quota: 1/1  
A favore di  
Contro i signor  
*Per il passaggio di tubazioni e componenti impiantistiche del fabbricato, su altra particella.*
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA**  
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 26/10/1992 Reg. gen. 41923 - Reg. part. 7598; Quota: 1/1  
A favore della  
Contro la Società  
*Riguarda i terreni oggetto di edificazione e non è stata oggetto di iscrizione in rinnovazione.*
- **ATTO TRA VIVI - VENDITA SERVITU'**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il  
14/12/1993 Reg. gen. 29621 - Reg. part. 44325; Quota: 1/1  
A favore dell'ENEL S.P.A.

Contro la

*L'ENEL per effettuare la fornitura di energia anche dello stabile ha chiesto ed ottenuto l'utilizzo di uno dei locali.*

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il  
28/07/1994 Reg. gen. 28164 - Reg. part. 18551; Quota: 1/1  
A favore del COMUNE DI MONTEROTONDO

Contro la Socie'

*La società si impegna a vincolare la destinazione d'uso degli immobili.*

Nel corpo dei suddetti atti, sono rappresentate le particelle oggetto di edificazione, di cui gli immobili, sono parte integrante

Non è chiara né la misura né la "quota" in cui i suddetti gravami, non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni, vanno ad interessare gli immobili oggetto della Procedura E.I.

Per completezza e per opportuna conoscenza si è ritenuto opportuno darne evidenza.

#### **Oneri di cancellazione**

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

PIANO REGOLATORE GENERALE - Zona C - NUOVA ESPANSIONE

PTPR Vigente – Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in:

TAVOLA A 25\_375: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

TAVOLA B 25\_375: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR.

TAVOLA C 25\_375: Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi AREALI - Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

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 non risulta agibile.

Quanto in oggetto, unitamente al fabbricato ed al complesso edilizio di cui è parte integrante, è stato costruito in forza di due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Monterotondo in data 12/12/1990; la N° 632 per la costruzione di un edificio per Civile abitazione in località Casaletto - EDIFICIO B - e la N° 633 per la costruzione

di un edificio per Civile abitazione in località Casaletto - EDIFICIO A; rilasciate alla Società DIAL 1989 S.r.l. e successivamente volturate alle Società in data 05/12/1991. I cespiti in oggetto rientrano nella consistenza del fabbricato denominato -COMPLESSO EDIFICI A SCHIERA - "EDIFICIO A" a sua volta composto da due volumi distinti.

Si precisa che l'atto di Compravendita, l'atto di Mutuo e le Visure Catastali Storiche identificano il fabbricato, in cui sono ricompresi i cespiti, con la lettera "C".

Non sono stati reperiti il Certificato di Collaudo Statico, il Certificato di Agibilità/Abitabilità, l'Attestato di Prestazione Energetica e le Certificazioni Impiantistiche.

**DIFFORMITA' RISCOINTRATE EMERSE DAL RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE**

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo dei Titoli Edilizi visionati e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che sono presenti le seguenti difformità:

**BENE N° 1 - ABITAZIONE SITUATA A MONTEROTONDO (RM) - VIA LIVENZA N° 12**

**PIANO SECONDO**

- Piccole difformità rappresentative riguardanti le dimensioni dei vani murari interni ed esterni.

- Diversa superficie dei balconi.

**PIANO TERZO (Sottotetto)**

- È risultato frazionato in tre ambienti distinti oltre al disimpegno.

- È stato realizzato un bagno all'interno del ripostiglio.

- È stata ricavata una finestra all'interno del suddetto bagno.

- All'interno di una delle due soffitte sono presenti due finestre.

Le difformità riscontrate riguardano la diversa destinazione degli spazi interni, la diversa distribuzione e la diversa conformazione dei vani murari sia prospettici sia interni.

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA A MONTEROTONDO (RM) - VIA LIVENZA N° 12**

- Presenta una conformazione planivolumetrica maggiore rispetto a quella assentita.

- Non è accessibile dal vano scala adiacente.

Si dovrà procedere alla nomina di un tecnico abilitato, da incaricare per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per come previsto dal DPR 380/01 e dal decreto "Salva Casa" riguardante l'accertamento della reale consistenza di entrambi gli immobili; oltre i lavori edili che dovranno riguardare la demolizione degli elementi costitutivi del bagno. Successivamente si dovrà procedere alla variazione delle Planimetrie Catastali da presentare con software DOCFA all'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Di detti costi se ne terrà conto in sedi di determinazione del valore di stima.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

L'importo della rata condominiale ammonta ad 104,00 €/bimestre.

In questa rata è comprensiva la quota "Acea" che ammonta ad 347,42 €/anno.

In ogni rata invece, per l'importo totale di 104,00 €/bimestre, l'importo "dell'Acea" ammonta a 57,90 €/bimestre.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### STIMA

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

**CRITERIO DI STIMA** Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: MONTEROTONDO, Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA GIUSEPPE MAZZINI), Codice zona: C1, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio per le Abitazioni Civili, in stato conservativo normale pari a 1.750,00 €/mq (1.400,00/2.100,00 €/mq) e per i box, in stato conservativo normale pari a 1.000,00 €/mq (800,00/1.200,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione industriale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di febbraio 2025, nel Comune di MONTEROTONDO (Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a 2.150,00 €/mq (2.100,00/2.200,00 €/mq).

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di MONTEROTONDO (Rm) in Zona Semicentrale Via Giuseppe Mazzini; relativamente ad Abitazioni in stabili di fascia media viene attribuito un valore medio pari a 1.615,00 €/mq (1.229,00 e 2.001,00 €/mq) e per Box auto & Autorimesse un valore medio pari a 946,00 €/mq (764,00 e 1.129,00 €/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 Abitazioni I FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.500,00 €/mq e per i Box e posti Auto un valore pari a 700,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a: per le ABITAZIONI: 1.753,75 €/mq e per le AUTORIMESSE: 882,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo Civile situata nel Comune di Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C, interno 4, piano 2-3

#### INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, interessano due unità immobiliari riguardanti un'abitazione di tipo civile (Cat. A/2) ed un'autorimessa (Cat. C/6), poste rispettivamente all'interno di un edificio in linea che si articola orizzontalmente lungo cinque livelli tra loro sovrapposti,

precisamente lungo i Piani che vanno dal Seminterrato al Terzo sottotetto e verticalmente da varie porzioni, raggiungibili dai tre corpi scala che presentano un fronte aperto rivolto verso Via Livanza. Gli affacci prospettici si trovano lungo i due lati corti e si completano con la presenza di balconi, le aree esterne comuni sono identificate da B.C.N.C. rappresentati nell'elaborato planimetrico ed ogni unità è provvista di accesso indipendente. Il piano seminterrato, adibito principalmente ad autorimesse, è raggiungibile percorrendo prima la rampa che diparte dal cancello carrabile posto sulla medesima Via e poi transitando all'interno dell'area di manovra comune. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso in un tessuto urbano consolidato, che presenta un'edificazione composta prevalentemente da palazzine e si trova in una zona non distante dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm). Il territorio Comunale ha un'estensione di circa 41,00 km<sup>2</sup>, sorge a Nord/Est di Roma tra la Via Salaria e la Via Nomentana e per estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

#### DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO

Via: Livenza N° 12, Città: Guidonia Monterotondo, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00015, Nazione: Italia, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA GIUSEPPE MAZZINI), Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città Metropolitana, Popolazione residente: 40898 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 165 slm, Zona climatica: 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, Coordinate geografiche: Latitudine 42.0597718 Longitudine 12.6317115.

#### DESCRIZIONE BENE N° 1

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 2, 4,5 vani, Rendita 581,01 €), Monterotondo (Rm), Via Livanza N° 12, Edificio C, Int. 4, Piani Secondo e Terzo sottotetto. Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>) in 4,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo due livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di una scala interna che collega il Piano Secondo con il Piano Terzo. L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal pianerottolo collegato al vano scala esterno, posto in aderenza a Via Livanza ed accessibile dal portone comune, contraddistinto dal Civico N° 12. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: PIANO SECONDO, ad ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due balconi a livello, raggiungibili rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno. PIANO TERZO (SOTTOTETTO), a disimpegno collegato allo sbarco della scala interna che mette in diretta comunicazione tra loro i vani presenti, destinati a locali soffitta ma adibiti a due camere da letto e bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità della scala e dei vani serviti (cucina, soggiorno, camera e locali di servizio), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate, tinteggiate e/o rivestite da carta da parati, il solaio di calpestio risulta sormontato da pavimentazione, le pareti dei bagni come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e tapparelle avvolgibili. L'impropria trasformazione, variazione e conseguenziale cambio di destinazione dell'ultimo piano ne hanno di fatto modificato sostanzialmente il corretto utilizzo, rendendo illegittima l'attuale distribuzione. Si rileva la presenza di umidità e di esfoliazioni superficiali dell'intonaco presente nei locali posti nel livello sottotetto.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

-L'impianto elettrico; sono presenti punte luci, prese e contatore. -L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia. -L'impianto idrico è presente, il sistema di adduzione sembrerebbe essere di natura comune, i vari condomini ripartiscono la spesa sulla base del loro consumo e l'importo dovuto, viene ripartito tra i costi indicati nella rata condominiale che ammontano a 57,90 €/bimestre.

-L'impianto fognario è collegato alla condotta Comunale (non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna). -L'impianto del gas è presente. -L'impianto citofonico è presente. - L'impianto di condizionamento è mal funzionale, sono presenti tre elementi interni. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Non sono stati reperiti i Certificati degli impianti, Abitabilità/Agibilità e di Collaudo Statico.

#### SOPRALLUOGO

In data 12/11/2024 alle ore 10:00 veniva regolarmente effettuato un primo accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori eseguiti; in tale data si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e la documentazione posta a corredo dell'ultimo "Titolo Edilizio" rilasciato, per verificarne la reale corrispondenza. In data 29/11/2024 alle ore 09:30 veniva eseguito un secondo accesso per consentire al Fotografo, incaricato dallo scrivente, di effettuare il rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1103, Sub. 504, Categoria A2, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 116.010,56

- **Bene N° 2** – Autorimessa situata nel Comune di Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C DESCRIZIONE BENE N° 2 – AUTORIMESSA (Cat. A/6, Cl. 2, 33 m<sup>2</sup>, Rendita 92,03 €) MONTEROTONDO (Rm), Via Livenza (Catastalmente Via Liri snc), Edificio C, Piano S1. Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ed adibita ad autorimessa composta da un unico vano di forma rettangolare che occupa una superficie catastale complessiva pari a 33,00 m<sup>2</sup>.

L'accesso avviene mediante il vano d'ingresso provvisto di serranda basculante posta in aderenza all'area di manovra distinta come B.C.N.C. e direttamente collegata al cancello carrabile situato su Via Livenza. L'immobile è situato nel livello più basso del corpo di fabbrica (Piano Seminterrato) ed è apparso privo di elementi divisorii, con una distribuzione degli spazi interni che si compone di un unico ambiente scandito da una serie di pilastri che occupano parte delle pareti laterali.

La superficie è utilizzata per il ricovero delle autovetture e l'accantonamento di materiale ed oggetti di varia forma e dimensione. Le partizioni interne sono risultate parzialmente rifinite da intonaco con porzioni tinteggiate, il solaio di calpestio è composto da un battuto in cemento ed è presente l'impianto elettrico. Il Cespite presenta una superficie maggiore rispetto a quella assentita nella Concessione Edilizia; pertanto, dovrà essere accertata la sua reale consistenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1103, Sub. 81, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 29.106,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C, interno 4, piano 2-3	66,15 mq	1.753,75 €/mq	€ 116.010,56	100,00%	€ 116.010,56
Bene N° 2 - Posto auto Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C	33,00 mq	882,00 €/mq	€ 29.106,00	100,00%	€ 29.106,00
				Valore di stima:	€ 145.116,56

Valore di stima: € 145.116,56

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di differenziazione per età, vetusta, stato conservativo, ecc	10,00	%
Costi per la Pratica Edilizia in Sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune, da parte di un professionista	3.200,00	€
Costi per la regolarizzazione catastale mediante la presentazione di planimetria aggiornata con software DOCCA	800,00	€
Costi per lavori edili da eseguire	1.500,00	€
Oneri Condominiali insoluti	6,00	€
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti	10,00	%

**Valore finale di stima per arrotondamento: € 113.000,00**

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 15/03/2025

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

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Verbali di accesso del 12.11.24 e del 29.11.24
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Certificati di residenza e di Stato Civile
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, B.C.N.C. e Visura ENTE URBANO
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Visure Catastali Storiche e Planimetrie Catastali
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_TITOLO e NOTE atti del 18.04.96 e del 12.03.1991
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_TITOLO e NOTA di trascrizione Atto di Compravendita del 29.04.09\_PROVENIENZA
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Ispezioni Ipotecarie Soggetti Coinvolti ed Immobili
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_TITOLI e NOTE delle formalità gravanti oltre la relazione notarile
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Nota di trascrizione formalità gravante non oggetto di annotamento in restrizione dei beni\_Atto d'obbligo del 1990



✓ All. 11. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Cartografia esistenza Usi Civici del Foglio 27\_NON PRESENTI

✓ All. 12. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere 632 del 12.12.90 e variante del 11.12.92

✓ All. 13. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere 633 del 12.12.90

✓ All. 14. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Documentazione Condominiale\_Estratto Conto, Regolamento e Tabelle Millesimali

✓ All. 15. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Rilievo Fotografico dello stato dei luoghi

✓ All. 16. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy



✓ All. 17. Proc. EI RGEI 352.24 LOTTO UNICO\_ricevute invio Perizia alle parti



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile situata nel Comune di Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C, interno 4, piano 2-3  
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, interessano due unità immobiliari riguardanti un'abitazione di tipo civile (Cat. A/2) ed un'autorimessa (Cat. C/6), poste rispettivamente all'interno di un edificio in linea che si articola orizzontalmente lungo cinque livelli tra loro sovrapposti, precisamente lungo i Piani che vanno dal Seminterrato al Terzo sottotetto e verticalmente da varie porzioni, raggiungibili dai tre corpi scala che presentano un fronte aperto rivolto verso Via Livanza. Gli affacci prospettici si trovano lungo i due lati corti e si completano con la presenza di balconi, le aree esterne comuni sono identificate da B.C.N.C. rappresentati nell'elaborato planimetrico ed ogni unità è provvista di accesso indipendente. Il piano seminterrato, adibito principalmente ad autorimesse, è raggiungibile percorrendo prima la rampa che diparte dal cancello carrabile posto sulla medesima Via e poi transitando all'interno dell'area di manovra comune. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso in un tessuto urbano consolidato, che presenta un'edificazione composta prevalentemente da palazzine e si trova in una zona non distante dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm). Il territorio Comunale ha un'estensione di circa 41,00 km<sup>2</sup>, sorge a Nord/Est di Roma tra la Via Salaria e la Via Nomentana e per estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

**DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO**

Via: Livenza N° 12, Città: Monterotondo, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00015, Nazione: Italia, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA GIUSEPPE MAZZINI), Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città Metropolitana, Popolazione residente: 40898 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 165 slm, Zona climatica: 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, Coordinate geografiche: Latitudine 42.0597718 Longitudine 12.6317115.

DESCRIZIONE BENE N° 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 2, 4,5 vani, Rendita 581,01 €), Monterotondo (Rm), Via Livenza N° 12, Edificio C, Int. 4, Piani Secondo e Terzo sottotetto. Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>) in 4,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo due livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di una scala interna che collega il Piano Secondo con il Piano Terzo. L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal pianerottolo collegato al vano scala esterno, posto in aderenza a Via Livenza ed accessibile dal portone comune, contraddistinto dal Civico N° 12. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: PIANO SECONDO, ad ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due balconi a livello, raggiungibili rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno. PIANO TERZO (SOTTOTETTO), a disimpegno collegato allo sbarco della scala interna che mette in diretta comunicazione tra loro i vani presenti, destinati a locali soffitta ma adibiti a due camere da letto e bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità della scala e dei vani serviti (cucina, soggiorno, camera e locali di servizio), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate, tinteggiate e/o rivestite da carta da parati, il solaio di

calpestio risulta sormontato da pavimentazione, le pareti dei bagni come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e tapparelle avvolgibili. L'impropria trasformazione, variazione e conseguenziale cambio di destinazione dell'ultimo piano ne hanno fatto modificato sostanzialmente il corretto utilizzo, rendendo illegittima l'attuale distribuzione. Si rileva la presenza di umidità e di esfoliazioni superficiali dell'intonaco presente nei locali posti nel livello sottotetto.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

-L'impianto elettrico; sono presenti punte luci, prese e contatore. -L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia. -L'impianto idrico è presente, il sistema di adduzione sembrerebbe essere di natura comune, i vari condomini ripartiscono la spesa sulla base del loro consumo e l'importo dovuto, viene ripartito tra i costi indicati nella rata condominiale che ammontano a 57,90 €/bimestre.

-L'impianto fognario è collegato alla condotta Comunale (non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna). -L'impianto del gas è presente. -L'impianto citofonico è presente. - L'impianto di condizionamento è mal funzionale, sono presenti tre elementi interni. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Non sono stati reperiti i Certificati degli impianti, Abitabilità/Agibilità e di Collaudo Statico.

#### SOPRALLUOGO

In data 12/11/2024 alle ore 10:00 veniva regolarmente effettuato un primo accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori esecutati; in tale data si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e la documentazione posta a corredo dell'ultimo "Titolo Edilizio" rilasciato, per verificarne la reale corrispondenza. In data 29/11/2024 alle ore 09:30 veniva eseguito un secondo accesso per consentire al Fotografo, incaricato dallo scrivente, di effettuare il rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1103, Sub. 504, Categoria A2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE - Zona C - NUOVA ESPANSIONE PTPR Vigente - Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in: TAVOLA A 25\_375: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani. TAVOLA B 25\_375: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR. TAVOLA C 25\_375: Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi AREALI - Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C  
DESCRIZIONE BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. A/6, Cl. 2, 33 m<sup>2</sup>, Rendita 92,03 €) MONTEROTONDO (Rm), Via Livenza (Catastalmente Via Liri snc), Edificio C, Piano S1. Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ed adibita ad autorimessa composta da un unico vano di forma rettangolare che occupa una superficie catastale complessiva pari a 33,00 m<sup>2</sup>.  
L'accesso avviene mediante il vano d'ingresso provvisto di serranda basculante posta in aderenza all'area di manovra distinta come B.C.N.C. e direttamente collegata al cancello carrabile situato su Via Livenza. L'immobile è situato nel livello più basso del corpo di fabbrica (Piano Seminterrato) ed è apparso privo di elementi divisorii, con una distribuzione degli spazi interni che si compone di un unico ambiente scandito da una serie di pilastri che occupano parte delle pareti laterali.  
La superficie è utilizzata per il ricovero delle autovetture e l'accantonamento di materiale ed oggetti di varia forma e dimensione. Le partizioni interne sono risultate parzialmente rifinite da intonaco con porzioni tinteggiate, il solaio di calpestio è composto da un battuto in cemento ed è presente l'impianto elettrico. Il Cespite presenta una superficie maggiore rispetto a quella assentita nella Concessione Edilizia; pertanto, dovrà essere accertata la sua reale consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1103, Sub. 81, Categoria C6, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta per arrotondamento: 113.000,00 €**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 352/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 113.000,00 €**

<b>Bene N° 1 - Abitazione di Tipo Civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA N° 12, edificio C, interno 4, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione di tipo civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1103, Sub. 504, Categoria A2, Graffato NO	<b>Superficie</b>	66,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso, necessita di lavori di ripristino e di rifinitura.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO</b></p> <p>I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, interessano due unità immobiliari riguardanti un'abitazione di tipo civile (Cat. A/2) ed un'autorimessa (Cat. C/6), poste rispettivamente all'interno di un edificio in linea che si articola orizzontalmente lungo cinque livelli tra loro sovrapposti, precisamente lungo i Piani che vanno dal Seminterrato al Terzo sottotetto e verticalmente da varie porzioni, raggiungibili dai tre corpi scala che presentano un fronte aperto rivolto verso Via Livanza. Gli affacci prospettici si trovano lungo i due lati corti e si completano con la presenza di balconi, le aree esterne comuni sono identificate da B.C.N.C. rappresentati nell'elaborato planimetrico ed ogni unità è provvista di accesso indipendente. Il piano seminterrato, adibito principalmente ad autorimesse, è raggiungibile percorrendo prima la rampa che diparte dal cancello carrabile posto sulla medesima Via e poi transitando all'interno dell'area di manovra comune. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza è ricompreso in un tessuto urbano consolidato, che presenta un'edificazione composta prevalentemente da palazzine e si trova in una zona non distante dal centro della cittadina di Monterotondo (Rm). Il territorio Comunale ha un'estensione di circa 41,00 km<sup>2</sup>, sorge a Nord/Est di Roma tra la Via Salaria e la Via Nomentana e per estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.</p> <p><b>DATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO</b></p> <p>Via: Livenza N° 12, Città: Guidonia Monterotondo, Provincia: Roma, Regione: Lazio, CAP: 00015, Nazione: Italia, Codice catastale: F611, Codice Istat: 058065, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Zona OMI: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA GIUSEPPE MAZZINI), Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città Metropolitana, Popolazione residente: 40898 (2019), Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 165 slm, Zona climatica: 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, Coordinate geografiche: Latitudine 42.0597718 Longitudine 12.6317115.</p> <p><b>DESCRIZIONE BENE N° 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 2, 4,5 vani, Rendita 581,01 €), Monterotondo (Rm), Via Livenza N° 12, Edificio C, Int. 4, Piani Secondo e Terzo sottotetto. Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita ed adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale: escluse Aree scoperte: 62 m<sup>2</sup>) in 4,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo due livelli tra loro sovrapposti e direttamente comunicanti per mezzo di una scala interna che collega il Piano Secondo con il Piano Terzo. L'unità è provvista di ingresso indipendente raggiungibile dal pianerottolo collegato al vano scala esterno, posto in aderenza a Via Livenza ed accessibile dal portone comune, contraddistinto dal Civico N° 12. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisori) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: PIANO SECONDO, ad ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due balconi a livello, raggiungibili rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno. PIANO TERZO (SOTTOTETTO), a disimpegno collegato allo sbarco della scala interna che mette in diretta comunicazione tra loro i vani presenti, destinati a locali soffitta ma adibiti a due camere da letto e bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità della scala e dei vani serviti (cucina, soggiorno, camera e locali di servizio), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate, tinteggiate e/o rivestite da carta da parati, il solaio di calpestio risulta sormontato da pavimentazione, le pareti dei bagni come quelle della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e tapparelle avvolgibili. L'impropria trasformazione, variazione e conseguenziale cambio di destinazione dell'ultimo piano ne hanno di fatto modificato sostanzialmente il corretto utilizzo, rendendo illegittima l'attuale distribuzione. Si rileva la presenza di umidità e di esfoliazioni superficiali dell'intonaco presente nei locali posti nel livello sottotetto.</b></p> <p><b>LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:</b></p> <p>-L'impianto elettrico; sono presenti punte luci, prese e contatore. -L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia. -L'impianto idrico è presente, il sistema di adduzione sembrerebbe essere di natura comune, i vari condomini ripartiscono la spesa sulla base del loro consumo e l'importo dovuto, viene ripartito tra i costi indicati nella rata condominiale che ammontano a 57,90 €/bimestre.</p>		

Firmato Da: ANTONELLO AMICONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 699de59889350282a1102f815a18226c

	<p>-L'impianto fognario è collegato alla condotta Comunale (non è stato reperito il certificato di allaccio in fogna). - L'impianto del gas è presente. -L'impianto citofonico è presente. - L'impianto di condizionamento è mal funzionale, sono presenti tre elementi interni. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Non sono stati reperiti i Certificati degli impianti, Abitabilità/Agibilità e di Collaudo Statico.</p> <p><b>SOPRALLUOGO</b></p> <p>In data 12/11/2024 alle ore 10:00 veniva regolarmente effettuato un primo accesso alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e di uno dei due debitori esecutati; in tale data si procedeva ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nei rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e la documentazione posta a corredo dell'ultimo "Titolo Edilizio" rilasciato, per verificarne la reale corrispondenza. In data 29/11/2024 alle ore 09:30 veniva eseguito un secondo accesso per consentire al Fotografo, incaricato dallo scrivente, di effettuare il rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1103, Sub. 504, Categoria A2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p> <p>Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE - Zona C - NUOVA ESPANSIONE PTPR Vigente - Piano Territoriale Paesaggistico Regione Lazio, approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024, ricade in: TAVOLA A 25_375: Sistemi ed ambiti del Paesaggio, Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli Insediamenti Urbani. TAVOLA B 25_375: Beni Paesaggistici, Aree Urbanizzate del PTPR. TAVOLA C 25_375: Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi AREALI - Beni del Patrimonio culturale, Tessuto Urbano.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dai debitori

<b>Bene N° 2 - Autorimessa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monterotondo (RM) - VIA LIVENZA (Catastalmente Via Liri snc), Edificio C, Piano S1.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1103, Sub. 81, Categoria C6, Graffato NO	<b>Superficie</b>	33,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>DESCRIZIONE BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. A/6, Cl. 2, 33 m<sup>2</sup>, Rendita 92,03 €) MONTEROTONDO (Rm), Via Livenza (Catastalmente Via Liri snc), Edificio C, Piano S1. Individuata dalla categoria catastralmente C/6, appare assentita ed adibita ad autorimessa composta da un unico vano di forma rettangolare che occupa una superficie catastale complessiva pari a 33,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'accesso avviene mediante il vano d'ingresso provvisto di serranda basculante posta in aderenza all'area di manovra distinta come B.C.N.C. e direttamente collegata al cancello carrabile situato su Via Livenza. L'immobile è situato nel livello più basso del corpo di fabbrica (Piano Seminterrato) ed è apparso privo di elementi divisorii, con una distribuzione degli spazi interni che si compone di un unico ambiente scandito da una serie di pilastri che occupano parte delle pareti laterali. La superficie è utilizzata per il ricovero delle autovetture e l'accantonamento di materiale ed oggetti di varia forma e dimensione. Le partizioni interne sono risultate parzialmente rifinite daintonaco con porzioni tinteggiate, il solaio di calpestio è composto da un battuto in cemento ed è presente l'impianto elettrico. Il Cespite presenta una superficie maggiore rispetto a quella assentita nella Concessione Edilizia; pertanto, dovrà essere accertata la sua reale consistenza.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dai debitori		

**BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**BENE N° 2 - AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 0176)  
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il  
05/05/2009  
Reg. gen. 26685 - Reg. part. 7819  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA 24-7 S.P.A.  
Contro  
Formalita a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 5,45 %  
Rogante: NOTAIO DI PIETRO FRANCESCO, MONTEROTONDO (Rm)  
Data: 29/04/2009  
N° repertorio: 47188  
N° raccolta: 26015
- **ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE (Cod. 726) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il  
16/09/2024  
Reg. gen. 49347 - Reg. part. 36335  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalita a carico della procedura

