

---

## TRIBUNALE DI TIVOLI

---

PROCEDURA LIQUIDAZIONE BENI  
ASTE GIUDIZIARIE® N° 7/2021

Liquidatore Dottor Massimo Pacella  
Esperto Stimatore Arch. Amicone Antonello

AUTORIMESSA, BOX AUTO

**BENE UNICO**

Situato nel Comune di Monterotondo (Rm)

VIA METAURO n. 20/A - Interno Box Auto N° 3 - Piano Seminterrato Secondo

*La rampa di accesso al bene è direttamente collegata a Via delle Fornaci*

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Descrizione.....  | 3  |
| <b>Bene N° 1</b> – Autorimessa, Box Auto situata nel Comune di Monterotondo (RM) – Via Metauro N° 20/A, Interno N° 3, Piano Secondo Seminterrato..... | 3  |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 4  |
| Titolarità.....   | 5  |
| Confini .....   | 5  |
| Consistenza .....   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 5  |
| Dati Catastali.....   | 6  |
| Stato conservativo.....   | 7  |
| Parti Comuni.....   | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 8  |
| Stato di occupazione.....   | 8  |
| Provenienze Ventennali.....   | 8  |
| Formalità pregiudizievoli gravanti.....   | 9  |
| Normativa urbanistica.....  | 10 |
| Regolarità edilizia.....  | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 11 |
| Stima / Formazione <b>Lotto Unico</b> .....   | 11 |

**Lotto Unico** – Valore determinato pari a **16.500,00 €**

In data 06/02/2025 a mezzo E-mail PEC, 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 indicato come Esperto Stimatore dal liquidatore.

## PREMESSA

Il bene in oggetto riguarda il seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Autorimessa, Box auto situata nel Comune di Monterotondo (RM)  
VIA METAURO n. 20/A, Interno Box Auto N° 3, Piano Seminterrato Secondo  
(Coord. Geografiche: Latitudine 42.0503132 Longitudine 12.6126225)

## DESCRIZIONE

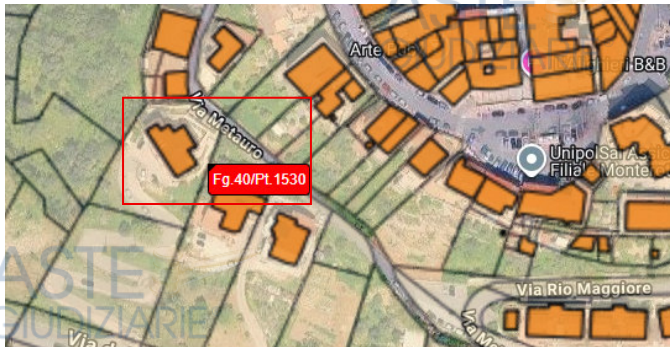
### DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato di maggior consistenza, per tipologia edilizia assimilabile ad una “palazzina” composta da vari livelli tra loro sovrapposti, si trova nel Comune Amministrativo e Censuario di Monterotondo (RM); paese, di medie dimensioni, in costante espansione “poggiato” su un colle, a 165 m sul livello del mare, che domina la Valle del Tevere. Il territorio Comunale si estende complessivamente per circa 41,00 kmq intorno alla campagna eretina che forma una sorta di fascia verde intorno alla città; per posizione ed estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all’interno della città metropolitana di Roma Capitale. Il manufatto, al cui interno ricade anche l’autorimessa in oggetto, si articola lungo tre piani fuori terra (terra/primo/secondo) e due seminterrati. Il percorso carrabile, denominato “Via Metauro”, che consente il raggiungimento del livello destinato al ricovero delle autovetture diparte da Via delle Fornaci inerpandosi lungo una rampa a “serpentina”.

### DATI COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)

Ricerca per dato catastale: - Foglio 40 - Particella 1530 - Via Metauro, Monterotondo, Roma, Lazio, 00015, Italia - Zona OMI C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA GIUSEPPE MAZZINI) - Provincia RM - 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: Collina interna - Altitudine centro: 165 m - 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 forti.

### LOCALIZZAZIONE



Sovrapposizione Estratto di Mappa con immagine satellitare



Porzione Estratto di Mappa

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**  
**VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

## DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

BENE N° 1 – AUTORIMESSA, BOX AUTO, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20,00 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 20,00 m<sup>2</sup>, Rendita 66,11 €; Comune di Monterotondo (Rm), Via Metauro N° 20/A, Piano Secondo Seminterrato, Intero Box Auto N° 3.

Trattasi di una porzione di fabbricato posta al Piano Seminterrato Secondo, adibita ad autorimessa ed individuata interamente dalla categoria catastalmente C/6.

Il cespite si compone di un unico vano di forma geometrica regolare, assimilabile ad un trapezio provvisto di vano murario d'ingresso e munito di serranda avvolgibile.

La superficie complessiva è di circa 20,00 m<sup>2</sup>, per come rappresentato nella consistenza catastale, nella superficie catastale e per come rilevato in sede di accesso.

Il raggiungimento dell'accesso avviene sia dall'area di manovra antistante l'ingresso, individuata dal B.C.N.C. sia dal percorso pedonale caratterizzato dalla rampa di scale esterna.

La rampa di accesso al bene è direttamente collegata a Via delle Fornaci.

Internamente non sono presenti tramezzature ed il perimetro che definisce la consistenza del bene è caratterizzato da partizioni murarie ed elementi strutturali (*pilastrini*).

Il solaio di calpestio è composto da un battuto di cemento.

L'ambiente è apparso parzialmente rifinito e provvisto di un unico vano murario caratterizzato dall'accesso.

Il cespite necessita di lavori di rifinitura.

Non è stata verificata la conformazione assunta dal cespite rispetto ai titoli amministrativi edilizi rilasciati.

La planimetria catastale differisce rispetto alla restituzione grafica del rilievo eseguito in sede di accesso.

## LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE PRESENTI RIGUARDANO

- L'impianto elettrico: obsoleto, da raccordare (*non sono state reperite certificazioni*)

- L'impianto idrico: No

L'impianto è stato realizzato sottotraccia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## SOPRALLUOGO

Il giorno 18/02/2025 alle ore 09:00, in accordo con il liquidatore nella persona del Dott. Pacella Massimo, veniva effettuato regolarmente l'accesso presso il cespite oggetto della presente relazione; in tale data venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Autorimessa, Box auto situato nel Comune di Monterotondo (RM)  
VIA METAURO n. 20/A, Interno Box Auto N° 3, Piano Seminterrato Secondo  
(Coord. Geografiche: Latitudine 42.0503132 Longitudine 12.6126225)



Accesso al livello



Accesso al cespite



Superficie interna

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO

Il bene appartiene al seguente soggetto:

- (PROPRIETA')  
nato il  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Camillo Verde con studio in Roma del 19/10/2005 Rep. 17158 Racc. 11612 trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2, in data 29/10/2005 ai numeri di Reg. Gen. 71261 e Reg. Part. 41354 il signor acquista dalla Società “  
” due autorimessa, tra le quali anche quella oggetto della presente relazione.

Nel suddetto atto il signor ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni

Il signor ha poi venduto l'altra autorimessa in data 24/06/2009.

## CONFINI

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO

IL BENE N° 1 – AUTORIMESSA, BOX AUTO (Categoria C/6), PIANO S2, distinta dal Sub 19, confina con:  
Distacco con l'area esterna di manovra, Box Auto N° 1 (autorimessa identificata dal sub 17), Box Auto N° 2 (autorimessa identificata dal sub 18), Box Auto N° 4 (autorimessa identificata dal sub 20), locale autoclave ed intercapedine (identificati dal sub 2); salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO

| Destinazione  | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza  | Piano                   |
|---|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|----------|-------------------------|
| Bene n° 1 – Autorimessa,<br>Box Auto - SUPERFICIE<br>RESIDENZIALE | 18,00 mq            | 20,00 mq            | 1            | 20,00 mq                    | 3,00 ml  | SEMINTERRATO<br>SECONDO |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                           |                     |                     |              | <b>20,00 mq</b>             |          |                         |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                                    |                     |                     |              | <b>0,00</b>                 | <b>%</b> |                         |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>                      |                     |                     |              | <b>20,00 mq</b>             |          |                         |
| Il bene non è comodamente divisibile in natura.                   |                     |                     |              |                             |          |                         |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)**  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO

| Periodo                                      | Proprietà | Dati catastali   |
|--|-----------|--|
| Situazione degli intestati dal<br>29/10/1997 |           | <b>Catasto Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1530, Sub. 19 |

|   |  |
|---|--|
|   | Categoria C/6, Cl. 3, Cons. 20 m <sup>2</sup> , Sup. catastale Totale: 20,00 m <sup>2</sup> , Rendita 66,11 €, Interno 3, Piano S2 - Graffato No   |
| Situazione degli intestati dal 19/10/2005 | <b>Catasto Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1530, Sub. 19<br>Categoria C/6, Cl. 3, Cons. 20 m <sup>2</sup> , Sup. catastale Totale: 20,00 m <sup>2</sup> , Rendita 66,11 €, Interno 3, Piano S2 - Graffato No |
|   | Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni   |

#### DATI DERIVANTI DA

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2022 Pratica n. RM0178367 in atti dal 09/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 178367.1/2022).*
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *COSTITUZIONE del 29/10/1997 in atti dal 29/10/1997 (n. M03807.1/1997).*

#### MAPPALI TERRENI CORRELATI

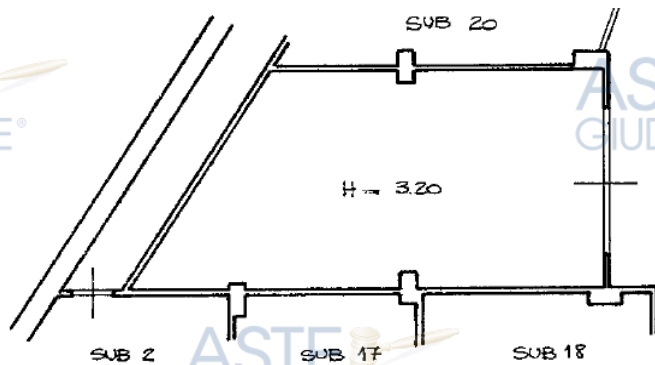
Codice Comune F611 - Foglio 40 - Particella 1530

#### BENI COMUNI NON CENSIBILI

*Individuano: percorsi, accessi, scale, aree di manovra, locale autoclave ed intercapedine.*

ELABORATO PLANIMETRO DEL 10/10/1995

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 10/10/1995



#### SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

*La Visura Catastale Storica risulta correttamente intestata; le Voltura Catastale sono giustamente associate ai vari passaggi di proprietà interscisi.*

IL BENE RISULTA ATTUALEMENTE INTESTATO AL SIGNOR:

*Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni*

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |                   |                           |         |                      |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|---------|----------------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |                   |                           |         |                      |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale      | Rendita | Piano                | Graffato |
|                         | 40     | 1530  | 19   |                     | C/6       | 3      | 20 m <sup>2</sup> | Totale: 20 m <sup>2</sup> | 66,11 € | Seminterrato Secondo | No       |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria associata al bene in oggetto.

### **DIFFORMITA' RISCONTRATE**

Dalla comparazione tra la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso e l'ultima planimetria catastale presente in atti sono emerse numerose difformità, in quanto, quest'ultima rappresenta:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Una diversa conformazione planimetrica.

Sarà necessario procedere alle variazioni/aggiornamenti della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto" dopo aver verificato l'aspetto tecnico ed urbanistico del cespite denominato BENE N° 1.

Dato l'esiguo valore dell'immobile i costi da sostenere per la regolarizzazione della planimetria catastale non verranno sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

---

Il cespite è apparso parzialmente ultimato, non completamente rifinito, provvisto di piccoli arredi e non del tutto funzionale al proprio scopo; necessita di lavori di completamento, di rifinitura e di manutenzione.

In Stato Conservativo complessivo è discreto.

Le componenti impiantistiche presenti necessitano di verifiche ed adeguamenti.

### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

---

Il fabbricato composto da vari livelli sovrapposti e da diversi beni immobili, per conformazione volumetrica, per caratteristiche, per tipologia edilizia e per posizione presenta porzioni comuni alle varie unità che lo costituiscono.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione delle parti comuni.

Il cespite in oggetto, come le varie unità ricomprese nel medesimo fabbricato fanno parte di un condominio costituito.



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

---

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

---

Non sono state effettuate verifiche in tal senso.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

#### CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazioni, locali di deposito e garage che si articola lungo cinque piani tra loro sovrapposti oltre le aree esterne.

La costruzione è cominciata agli inizi degli anni 90° e la struttura presenta un'intelaiatura composta da travi e pilastri in cemento armato.

Lo sviluppo verticale avviene lungo tre livelli sovrapposti e comunicati mediante aree e porzioni comuni.

Il cespite della presente relazione occupa il piano seminterrato secondo.



### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

In sede di sopralluogo il cespite è risultato libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

| Periodo   | Proprietà   | Atti  |            |               |             |
|---|---|---|------------|---------------|-------------|
| Dal<br>28/01/1989<br>al<br>29/10/2005                                 | <i>A favore</i>                                     | <b>COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)</b>           |            |               |             |
|   |   | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|   | Per il diritto di PROPRIETA'<br>Per la quota di 1/1 | Notaio<br>ENZO RICCARDI<br>D'ADAMO<br>con studio in Ardea | 28/01/1989 | 18364         | 3541        |
|   | <i>Contro</i>                                       | <b>Trascrizione</b>                                       |            |               |             |
|   | a   | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Codice fiscale<br>Per il diritto di PROPRIETA'<br>Per la quota di 1/1 | Ufficio Provinciale di<br>ROMA - Territorio         | 21/02/1989  | 6993       | 4950          |             |

|   |  |   |            |                              |
|---|--|---|------------|------------------------------|
|   | In regime di <i>COMUNIONE DI BENI</i><br>Terreno censito al foglio 40 particelle 188, 798.   | Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II   |            |                              |
| <b>Registrazione</b>                            |  |   |            |                              |
|   |  | Presso  | Data       | Reg. N°<br>Vol. N°           |
|   |  |   |            |                              |
| Dal<br>19/10/2005                               | <i>A favore</i><br><br>Codice fiscale<br>Per il diritto di <i>PROPRIETA'</i><br>Per la quota di 1/1<br>In regime di <i>SEPARAZIONE DI BENI</i><br><br><i>Contro</i><br><br>Per il diritto di <i>PRPRIETA'</i><br>Per la quota di 1/1 |   |            |                              |
| <b>COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)</b> |  |   |            |                              |
|   |  | Rogante   | Data       | Repertorio N°<br>Raccolta N° |
|   |  | Notaio<br>VERDE CAMILLO<br>con studio in Roma   | 19/10/2005 | 17158<br>11612               |
| <b>Trascrizione</b>                             |  |   |            |                              |
|   |  | Presso  | Data       | Reg. gen.<br>Reg. part.      |
|   |  | Ufficio Provinciale di<br>ROMA - Territorio<br>Servizio di Pubblicità<br>Immobiliare di ROMA II | 29/10/2005 | 71261<br>41354               |
| <b>Registrazione</b>                            |  |   |            |                              |
|   |  | Presso  | Data       | Reg. N°<br>Vol. N°           |
|   |  |   |            |                              |

Con l'atto di compravendita del 19/10/2005 il signor compra due autorimesse attigue e distinte rispettivamente con i subalterni 20 e 19 (*quest'ultimo oggetto della presente relazione*); con successivo atto del 24/06/2009 trasferisce ad un soggetto terzo la sola autorimessa distinta dal subalterno 20 tenendo per sé l'altro immobile. Il signor è proprietario del suddetto bene da ormai oltre venti anni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

**BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

### Iscrizioni

- IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 (Cod. 0300) Iscritta a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II  
 Del 13/04/2010 ai numeri Reg. gen. 23148 - Reg. part. 5185 - Quota: 1/1  
 Importo: 38.273,22 € Capitale totale: 19.136,61 €  
 A favore di  
 Contro  
 Percentuale interessi: - Durata: -  
 Pubblico Ufficiale con sede in Roma, atto del 29/03/2010 Rep. 110213/97  
 Annotazione n. 1520 del 13/02/2023 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
- IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE EX ART. 77 DPR 602/73 E SUCC.VE MODIFICHE (Cod. 0300) Iscritta a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II  
 Del 04/05/2011 ai numeri Reg. gen. 23423 - Reg. part. 4512 - Quota: 1/1  
 Importo: 21.471,30 € Capitale totale: 42.942,60 €  
 A favore di con sede in  
 Contro

**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI Descrizione ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/11/1990 ai numeri Reg. gen. 44381 - Reg. part. 31284 - Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Rogante: Notaio ENZO RICCARDI D'ADAMO con studio in Ardea (Rm)  
Data: 29/10/1990 Repertorio: 27619/5402
- **ATTO TRA VIVI Descrizione ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 31/10/1994 ai numeri Reg. gen. 37934 - Reg. part. 24753 - Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Rogante: Notaio ENZO RICCARDI D'ADAMO con studio in Ardea (Rm)  
Data: 10/10/1994 Repertorio: 35419/7870

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

Il PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 20 365

SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO



Passaggio dei centri e nuclei storici  
con relativa fascia di rispetto.  
Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

TAVOLA B. 20 365

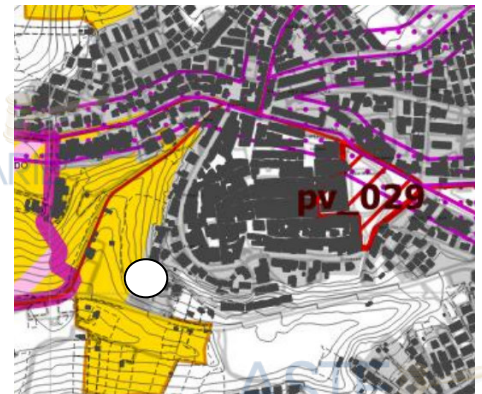
BENI PAESAGGISTICI



Insedimenti urbani storici e fascia  
e fascia di rispetto.  
Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

TAVOLA C. 20 365

BENI DEL P. NATURALE E CULT.



Tessuto Urbano

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM)  
VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

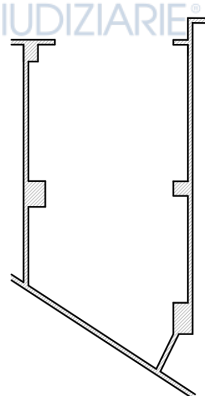
Quanto in oggetto, unitamente al fabbricato di cui è parte integrante, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia N° 645 rilasciata dal Comune di Monterotondo il giorno 11/01/1991, Pratica Edilizia N° 162/89, rinnovata con Concessione Edilizia N° 1424 del giorno 11/08/1994 e successiva Variante N° 1504 del 28/03/1995.

(Il tutto per come rappresentato nell'atto di Compravendita a favore del signor del 19/10/2005).

## FOTO SATELLITARE



## PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito il certificato statico delle strutture.
- Non sono stati reperiti i titoli abitativi relativi al cespite.
- Non è stato reperito il certificato di Agibilità/Abitabilità.
- Non sono state acquisite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 – AUTORIMESSA SITUATA NEL COMUNE DI MONTEROTONDO (RM) VIA METAURO N. 20/A, INTERNO BOX AUTO N° 3, PIANO SEMINTERRATO SECONDO**

Il cespite ricade all'interno di un condominio costituito.

Sono presenti oneri condominiali insoluti, per come comunicato dall'amministratrice pro tempore in carica.

Dato l'esiguo valore dell'immobile gli oneri condominiali insoluti non verranno sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

## 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 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 2025 - Semestre 1, Provincia: ROMA;, Comune di Monterotondo (Rm), Fascia/zona: C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA GIUSEPPE MAZZINI), Tipologia prevalente: Abitazioni, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio, in stato conservativo normale, per i BOX AUTO pari a **975,00 €/mq** (800,00/1.150,00 €/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), zona: "Semicentrale, Via Giuseppe Mazzini" è emerso che viene attribuito un valore medio per i Box Auto & Autorimesse pari a **939,00 €/mq** (757,00 e 1.1220,00).

- **BIR** - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare; COMUNE DI MONTEROTONDO (Rm) - C65, Settore NORD/EST; per Abitazioni Box e posti auto viene attribuito un valore pari a **700,00 €/mq**.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile è pari a **871,33 €/mq**.

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

#### VALORE DETERMINATO

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - AUTORIMESSA<br>posta al piano secondo<br>seminterrato<br>Monterotondo (RM) | 20,00 mq                 | 871,33 €/mq     | 17.426,66 €        | 100,00%          | 17.426,66 € |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | 17.426,66 € |

#### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti | 5,00   | %    |

**Valore finale di stima: 16.500,00 €** indicato per arrotondamento

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 09/12/2025

L'Esperto Stimatore  
Arch. Amicone Antonello

#### ALLEGATI ALLA PRESENTE SUDDIVISI PER CATEGORIE:

- ✓ Conferimento incarico a mezzo E-mail PEC.
- ✓ Estratto di Mappa, Visure Catastali Storiche, Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale associata.
- ✓ Ispezioni Ipotecarie.
- ✓ NOTE di trascrizione atti precedentemente intercorsi.
- ✓ NOTE formalità pregiudizievoli.

Gli allegati sono stati ricompresi in un unico FILE PDF composto da 80 pagine.