

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....                               | 12 |
| Premessa.....                               | 12 |
| Lotto 1.....                                | 13 |
| Descrizione .....                           | 14 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 14 |
| Titolarità .....                            | 14 |
| Confini .....                               | 15 |
| Consistenza .....                           | 15 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 15 |
| Dati Catastali .....                        | 16 |
| Precisazioni.....                           | 16 |
| Patti .....                                 | 17 |
| Stato conservativo .....                    | 17 |
| Parti Comuni.....                           | 17 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....   | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 17 |
| Stato di occupazione .....                  | 18 |
| Provenienze Ventennali .....                | 18 |
| Formalità pregiudizievoli .....             | 19 |
| Normativa urbanistica .....                 | 20 |
| Regolarità edilizia .....                   | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 21 |
| Lotto 2.....                                | 22 |
| Descrizione .....                           | 23 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 23 |
| Titolarità .....                            | 23 |
| Confini .....                               | 24 |
| Consistenza .....                           | 24 |
| Cronistoria Dati Catastali.....             | 24 |
| Dati Catastali .....                        | 25 |
| Precisazioni.....                           | 25 |
| Patti .....                                 | 26 |
| Stato conservativo .....                    | 26 |
| Parti Comuni.....                           | 26 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....   | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 26 |

|  |    |
|--|----|
| Stato di occupazione .....   | 26 |
| Provenienze Ventennali .....   | 26 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 27 |
| Normativa urbanistica .....  | 28 |
| Regolarità edilizia .....  | 28 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 29 |
| Lotto 3.....   | 31 |
| Descrizione .....  | 32 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 32 |
| Titolarità .....   | 32 |
| Confini .....  | 33 |
| Consistenza.....   | 33 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 33 |
| Dati Catastali .....   | 34 |
| Precisazioni.....  | 35 |
| Patti .....  | 35 |
| Parti Comuni.....  | 35 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 35 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 35 |
| Stato di occupazione .....   | 36 |
| Provenienze Ventennali .....   | 36 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 37 |
| Normativa urbanistica .....  | 37 |
| Regolarità edilizia .....  | 37 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 38 |
| Lotto 4.....   | 40 |
| Descrizione .....  | 41 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 41 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1.....    | 42 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 42 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 43 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 44 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 44 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 45 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 45 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 45 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 45 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 45 |
| Titolarità .....   | 45 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 45 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 46 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 47 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 47 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 48 |
| Confini .....  | 48 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 48 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 48 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 49 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 49 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 49 |
| Consistenza .....  | 49 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 49 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 50 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 50 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 50 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 51 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 51 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 51 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 52 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 52 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 53 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 53 |
| Dati Catastali .....   | 54 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 54 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 55 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 55 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 56 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 57 |
| Precisazioni.....  | 57 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 57 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1.....    | 57 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 58 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....   | 58 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 58 |
| Patti.....   | 58 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 58 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1.....    | 58 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 59 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....   | 59 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 59 |
| Stato conservativo .....   | 59 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 59 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1.....    | 59 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 59 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....   | 59 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 59 |
| Parti Comuni.....  | 60 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 60 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1.....    | 60 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 60 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....   | 60 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 60 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 60 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1.....    | 60 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 60 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....   | 60 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....    | 61 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 61 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 61 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 61 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 61 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 61 |
| Stato di occupazione .....   | 62 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 62 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 62 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 62 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 62 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 62 |
| Provenienze Ventennali .....   | 63 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 63 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 64 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 64 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 65 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 66 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 67 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 67 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 67 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 68 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 69 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 69 |
| Normativa urbanistica .....  | 70 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 70 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 71 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 71 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....  | 72 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....   | 72 |
| Regolarità edilizia .....  | 72 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 ..... | 72 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 .....   | 74 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....           | 75 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....          | 76 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....           | 76 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 77 |
| <b>Bene N° 4</b> - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 .....         | 77 |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1.....            | 77 |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....           | 78 |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T .....          | 78 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....            | 78 |
| Lotto 5.....   | 79 |
| Descrizione .....  | 80 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 80 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 80 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 81 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 81 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 81 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 82 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 82 |
| Titolarità .....   | 82 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 82 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 82 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 83 |
| Confini .....  | 84 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 84 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 84 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 84 |
| Consistenza.....   | 84 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 84 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 84 |

|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 85 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 85 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1..... | 85 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 86 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 86 |
| Dati Catastali .....  | 87 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1..... | 87 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 88 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 88 |
| Precisazioni.....   | 88 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1..... | 88 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 89 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 89 |
| Patti.....  | 89 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1..... | 89 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 89 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 89 |
| Stato conservativo .....  | 89 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1..... | 90 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 90 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 90 |
| Parti Comuni.....   | 90 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1..... | 90 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 90 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                       | 90 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....   | 91 |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1..... | 91 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 91  |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 91  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 91  |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 91  |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 91  |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 92  |
| Stato di occupazione .....   | 92  |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 92  |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 92  |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 92  |
| Provenienze Ventennali .....   | 93  |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 93  |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 94  |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 94  |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 95  |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 95  |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 95  |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 96  |
| Normativa urbanistica .....  | 96  |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 96  |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 96  |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 97  |
| Regolarità edilizia .....  | 97  |
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 97  |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 98  |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....                        | 99  |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 100 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 ..... | 100 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1 .....                       | 100 |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1 .....                       | 100 |
| Lotto 6 .....  | 101 |
| Descrizione .....  | 102 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 102 |
| Titolarità .....   | 102 |
| Confini .....  | 103 |
| Consistenza .....  | 103 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 103 |
| Dati Catastali .....   | 104 |
| Precisazioni .....   | 104 |
| Patti .....  | 105 |
| Stato conservativo .....   | 105 |
| Parti Comuni .....   | 105 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 105 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 105 |
| Stato di occupazione .....   | 105 |
| Provenienze Ventennali .....   | 106 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 106 |
| Normativa urbanistica .....  | 106 |
| Regolarità edilizia .....  | 107 |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 109 |
| Lotto 7 .....  | 110 |
| Descrizione .....  | 111 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 111 |
| Titolarità .....   | 111 |
| Confini .....  | 112 |
| Consistenza .....  | 112 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 112 |
| Dati Catastali .....   | 113 |
| Precisazioni .....   | 113 |
| Patti .....  | 114 |
| Stato conservativo .....   | 114 |
| Parti Comuni .....   | 114 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 114 |

|   |     |
|---|-----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 114 |
| Stato di occupazione .....  | 114 |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 115 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 115 |
| Normativa urbanistica.....  | 115 |
| Regolarità edilizia.....  | 116 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 118 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 119 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 119 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 121 |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 122 |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 124 |
| <b>Lotto 5</b> .....  | 128 |
| <b>Lotto 6</b> .....  | 130 |
| <b>Lotto 7</b> .....  | 132 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                         | 133 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 135 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 135 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 135 |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 136 |
| <b>Lotto 4</b> .....  | 137 |
| <b>Lotto 5</b> .....  | 141 |
| <b>Lotto 6</b> .....  | 143 |
| <b>Lotto 7</b> .....  | 145 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E..... | 147 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 159.953,00</b> .....           | 147 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.490,00</b> .....            | 147 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 44.370,00</b> .....            | 148 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.559.361,00</b> .....         | 148 |
| <b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 303.755,00</b> .....           | 151 |
| <b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 76.131,00</b> .....            | 153 |
| <b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 131.100,00</b> .....           | 154 |

All'udienza del 05/03/2024, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in via Nomentana 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303, Fax 06 90997556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n°3, interno 10, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n° 3, interno 7, piano S1
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Via Filippo Turati n° 177, piano T
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1
- **Bene N° 12** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc
- **Bene N° 13** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n°3, interno 10, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano primo interno 3 int 10 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 38, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 84 mq escluse le aree scoperte 72 mq, con una rendita di 387,34 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]. L'appartamento si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenti delle unità abitative poste sopra. L'appartamento è così suddiviso: un monolocale con bagno e angolo cottura e una camera da letto recuperata all'interno di una veranda di circa totali 62.70 mq con un ampio terrazzo di circa di circa 70.35 mq, recentemente ristrutturato, in ottime condizioni con finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [REDACTED] con contratto di locazione sottoscritto in data 01/05/24 e registrato in data 10/05/2024, non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1 [redacted] derivante da: atto del 11/01/1989 notaio Angelo Gaglione rep 13481/1844 per la proprietà di 1/2, successivo atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 per la proprietà 1/2. [redacted] RG n 3052.2014, e infatti con l'atto del notaio Camille Verde redatto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 [redacted] di tutti gli immobili stagiti.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con il vano scala condominiale e int 12; a est con l'int 11 e a nor con il suo terrazzo.

CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 62,70 mq         | 75,90 mq         | 1            | 75,90 mq                 | 2,40 m   | 3     |
| Terrazza                                     | 70,30 mq         | 70,30 mq         | 0,25         | 17,60 mq                 | 0,00 m   | 3     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>93,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>93,50 mq</b>          |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 18/01/1989 al 12/11/1998 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 1198, Sub. 38<br>Categoria C2<br>Cl.2<br>Superficie catastale 46.00 mq |
| Dal 12/11/1998 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 1194, Sub. 38<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 3 vani                    |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Rendita € 387,34  |
| Dal 29/09/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 1194, Sub. 38<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 3 vani<br>Superficie catastale 84 mq escluse le aree scoperte 72.00 mq mq<br>Rendita € 387,34 |

Complata corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali. In seguito ad attenti analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2024 si è riscontrato che la planimetria T 125771 del 12/11/1998, attualmente presente nella banca dati catastale, risulta conforme allo stato dei luoghi e alla pratica sanatoria che ne autorizza il cambio d'uso da C2 (soffitta) a A2 (abitazione tipo civile)

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |   |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |   |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                          | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 32     | 1194  | 38   |                     | A2        | 2      | 3 vani      | 84,00 mq escluse le aree scoperte 72.00 mq mq | 387,34 € | 3     |          |

### Corrispondenza catastale

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

Complata corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali. In seguito ad attenti analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2024 si è riscontrato che la planimetria T 125771 del 12/11/1998, attualmente presente nella banca dati catastale, risulta conforme allo stato dei luoghi e alla pratica sanatoria che ne autorizza il cambio d'uso da C2 (soffitta) a A2 (abitazione tipo civile)

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED], con un canone mensile di 500.00€, non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED] con contratto di locazione sottoscritto in data 01/05/24 e registrato in data 10/05/2024, con un canone mensile di 500€, non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale " Condominio via Silvio Pellico n° 3, avendo C.F. : 96401570583, composto da circa 12 unità, l'appartamento in oggetto confina con gli int 11 e 12, ascoltato l'amministratore di condominio il quale ha confermato che attualmente non risultano pendenze pregresse (vedi allegato lettera dell'amministratore).

NB : SI PRESENTE CHE IN DATA 27/09/2024 Amministratore di condominio invia alla CTU le due rate insolute del condominio al settembre 2024

-3 rata n° 750 con scadenza 28/06/2024 di importo 46.00 euro

-4 rata n° 762 con scadenza 26/09/2024 di importo 46.00 euro  
il pagamento è fissato per il 14 ottobre 2024

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto si presenta in buone condizioni non necessita di interventi urgenti né di manutenzione ordinaria recentemente ristrutturato e rifinito con ottimi materiali. Esternamente il fabbricato è rifinito a pittura si presenta molto signorile, l'unità in oggetto è posta all'ultimo piano, nasce come soffitta, poi con una Sanatoria edilizia ( Legge 794/94) è stata fatta un cambio di destinazione d'uso da non residenziale ad appartamento per circa 42.21 mq e un ampliamento per circa 20.48 mq. L'appartamento è dotato di tutti i confort compreso l'impianto termoa autonomo. La superficie interna è perfettamente conforme rispetto alla planimetria catastale, La superficie utile netta dell'immobile è di 62.70 mq e la superficie non residenziale destinata ai terrazzi è di 70.35 mq. I pavimenti sono in piastrelle di ceramiche di vario tipo dimensione colore ad eccezione della cucina e bagno in cui sono state utilizzate piastrelle in gress porcellanato anche sui muri. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in parte in Pvc con doppio vetro provvisti di tapparelle, la camera ricavata sul terrazzo regolarmente autorizzata è rifinita in ottimo legno di pregio. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento termoa autonomo, impianto elettrico (a norma) e impianto citofonico.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [REDACTED], con un canone mensile di 500.00€, non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento.

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00

\*Cherubini Laura\*

**PROVENIENZE VENTENNALI**

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

| Presso        | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|---------------|------|-----------|------------|
|               |      |           |            |
| Registrazione |      |           |            |
| Presso        | Data | Reg. N°   | Vol. N°    |
|               |      |           |            |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

##### **Oneri di cancellazione**

- 1) Ipoteca giudiziaria Decreto Ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Roma del 14.12.2020 rep. 19803/2020 iscritta il 30.9.2022 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.
  - 2) Atto di Pignoramento del 24.3.2023 rep. 992 trascritto il 11.5.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.
  - 3) Atto di Pignoramento del 27.7.2023 rep. 3124 trascritto il 4.9.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.
- Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale Ordinario di Tivoli del 21.1.2016 rep 1193.2016 e trascritta il 17.2.2016 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma soc. coop. ARI.

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

## NORMATIVA URBANISTICA

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

- fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1229 del 08/09/1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) con cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto edificato dalla ██████████, il relativo elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 Concessione Edilia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della ██████████, il relativo elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 collaudo statico del fabbricato del 10/07/1985 redatto da un ing Mario Zenobi
- fascicolo 58/76 Agibilità 58/76 del 17/07/1986
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 799 del 27/08/1999 legge 724/94, relativa al cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale (soffitta) a superficie Residenziale per mq 62.70, con ampliamento da SNR a SU per 20.48 mq con cui è stata ricavata la cerniera da letto chiudendo parte del terrazzo. La sanatoria e il relativo elaborato grafico, è presente negli allegati, tutto rilasciato dal comune di Monterotondo a nome di ██████████

Ultimo titolo pervenuto è Dia prot 16711 del 21/04/2011 sempre a nome di ██████████ per l'apertura di una portafinestra sul terrazzo e sistemazione del parapetto, di cui in allegato è presente: Dia Completa anche di foto e l'elaborato grafico .

La sottoscritta controllando la documentazione, confrontandola con la planimetria catastale presente in banca dati avente prot T 125771 del 12/11/1998 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

- fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1229 del 08/09/1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) con cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto edificato dalla ██████████, il relativo elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 Concessione Edilia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della ██████████, il relativo elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 collaudo statico del fabbricato del 10/07/1985 redatto da un ing Mario Zenobi
- fascicolo 58/76 Agibilità 58/76 del 17/07/1986
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 799 del 27/08/1999 legge 724/94, relativa al cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale (soffitta) a superficie Residenziale per mq 62.70, con ampliamento da SNR a SU per 20.48 mq con cui è stata ricavata la cerniera da letto chiudendo parte del terrazzo. La sanatoria e il relativo elaborato grafico, è presente negli allegati, tutto rilasciato dal comune di Monterotondo a nome di ██████████

Ultimo titolo pervenuto è Dia prot 16711 del 21/04/2011 sempre a nome di ██████████ per l'apertura di una portafinestra sul terrazzo e sistemazione del parapetto, di cui in allegato è presente: Dia Completa anche di foto e l'elaborato grafico .

La sottoscritta controllando la documentazione, confrontandola con la planimetria catastale presente in banca

dati avente prot T 125771 del 12/11/1998 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

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

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

Dallo studio del fascicolo dei titoli autorizzativi in seguito come sopra descritta, da attenta disamina dello stato attuale, confrontando l'ultimo titolo autorizzativo la Concessione in Sanatoria n° 799 del 27/08/1999 redatto ai sensi della Legge 724/94, relativa al cambio di destinazione d'uso da sup non residenziale (soffitta) ad abitazione per mq 62.70, e ampliamento da snr a su per 20.48 mq; con lo stato dei luoghi avvenuto con il sopralluogo in data 03/05/2024 e confrontandoli con la planimetria catastale presente in atti registrata prot T 125771 del 12/11/1998, attualmente presente in banca dati catastali; Posso dichiarare che non emergono difformità .

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale " Condominio via Silvio Pellico n° 3, avendo C.F. : 96401570583, composto da circa 12 unità,l'appartamento in oggetto confina con gli int 11 e 12, ascoltato l'amministratore di condominio il quale ha confermato che attualmente non risultano pendenze pregresse (vedi allegato lettera dell'amministratore).



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## DESCRIZIONE

Il Box staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano seminterrato interno 7 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 33, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza di 29,00 mq, con una rendita di 95,85 euro. Il Garage risulta di 1/1 di proprietà

. L'immobile staggito si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compedio è una un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'immobile staggito si trova al piano seminterrato nei pressi della rampa interrata di accesso ed di facile utilizzo risultando agevole negli spazi di manovra. Ad oggi il garage risulta libero.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile staggito attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1

, con i seguenti atti di proprietà:  
 -atto del 11/01/1989 notaio Angelo Gaglione rep 13481/1844 per la proprietà di 1/2, successivo atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 per la proprietà 1/2.  
 e infatti con l'atto del notaio Camille Verde redatto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 i sudeeti suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili stagiti.

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

CONSISTENZA

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

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 18/01/1989 al 12/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 1198, Sub. 33<br>Categoria C6<br>Cl.3<br>Superficie catastale 29.00 mq                    |
| Dal 29/09/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 1194, Sub. 33<br>Categoria C6<br>Cl.3<br>Superficie catastale 29.00 mq<br>Rendita € 95,85 |

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

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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

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

### PRECISAZIONI

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

Attualmente il bene è libero e non utilizzato

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente il bene è libero e non utilizzato

## PARTI COMUNI

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile attualmente risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

##### **Oneri di cancellazione**

1) Ipoteca giudiziaria Decreto Ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Roma del 14.12.2020 rep. 19803/2020 iscritta il 30.9.2022 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.

2) Atto di Pignoramento del 24.3.2023 rep. 992 trascritto il 11.5.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.

3) Atto di Pignoramento del 27.7.2023 rep. 3124 trascritto il 4.9.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

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

-fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1229 del 08/09/1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) da cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto edificato dalla

elaborato grafico e cartiglio della concessione

-fascicolo 58/76 Concessione Edilia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della , elaborato grafico e cartiglio della concessione

-fascicolo 58/76 collaudo statico del fabbricato del 10/07/1985 redatto da un ing Mario Zenobi

-fascicolo 58/76 Agibilità 58/76 del 17/07/1986

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato :

-fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1229 del 08/09/1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) da cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto edificato dalla [REDACTED]

[REDACTED] elaborato grafico e cartiglio della concessione

-fascicolo 58/76 Concessione Edilia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della [REDACTED], elaborato grafico e cartiglio della concessione

-fascicolo 58/76 collaudo statico del fabbricato del 10/07/1985 redatto da un ing Mario Zenobi

-fascicolo 58/76 Agibilità 58/76 del 17/07/1986

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

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

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

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

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

Posso dichiarare che non emergono difformità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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



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





LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Via Filippo Turati n° 177, piano T

## DESCRIZIONE

Il Negozio staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente zona "scalo di Monterotondo", sulla via Filippo Turati n° 177, al piano Terra di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 30 part 686 subalterno 502, categoria C/1 classe 4, superficie catastale 24,00 mq, consistenza 19,00 mq con una rendita di 506,33 euro; risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED] derivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]. Il Negozio si affaccia su una strada ad alto scorrimento, visto che è una delle arterie principali che uniscono Monterotondo paese alla zona Scalo, ed una delle vie principali per poi raggiungere la statale provinciale di via Salaria. Il negozio si trova a pochi passi della Stazione ferroviaria del comune di Monterotondo, che consente di collegare il paese di Monterotondo a Roma e alle diverse stazioni ferroviarie. Tutto questo rende aumentare il valore dell'immobile perchè gode di un'ottima posizione come locale destinato a servizi commerciali, dove sono presenti anche altri servizi facilmente accessibili a piedi e soprattutto la vicinanza della stazione ferroviaria, facilita l'immobile all'uso per cui è destinato. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina di cui fa parte il compendio è molto semplice ed è un fabbricato composto da 2 piani fuori terra e un piano terra adibito a negozi. L'immobile è composto da un locale unico di circa 18,00 mq di superficie netta e un piccolo bagno servizi posto all'entrata lato sinistro. Ad oggi l'immobile risulta libero.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

[REDACTED]

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile staggito attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1

con i seguenti atti di proprietà:

-atto del 16.03.1985 notaio Salvatore Rispoli rep 1974 e per la proprietà 1/2, successivo atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 per la proprietà 1/2. 014, e infatti con l'atto del notaio Camille Verde redatto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 i suddetti coniugi suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili stagiti.

## CONFINI

l'immobile confina a est con la strada via Filippo Turati , a nord est con il vano scale dell'abitazione, a sud est con il cortile interno del fabbricato e a ovest con le altre unità immobiliari

## CONSISTENZA

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

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 02/10/1978 al 15/03/1985 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 686, Sub. 501<br>Categoria C1 |
| Dal 15/03/1985 al 14/12/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 686, Sub. 502<br>Categoria C1 |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Cl.4, Cons. 19 mq<br>Rendita € 506,33   |
| Dal 20/07/2011 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 30, Part. 686, Sub. 502<br>Categoria C1<br>Cl.4, Cons. 19 mq<br>Superficie catastale 24.00 mq<br>Rendita € 506,33<br>Piano T |

Complata corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali

per una migliore comprensione va soltanto allineato al catasto Fabbricati le quote di proprietà in modo tale da far uscire in visura quota 1/1, con una semplice voltura catastale. In seguito ad attenti analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2024 si è riscontrato che la planimetria T 125771 del 13/05/1986, attualmente presente nella baca dati catastale, risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi autorizzativi.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 30     | 686   | 502  |                     | C1        | 4      | 19          | 24 mq                | 506,33 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

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

Complata corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali,

Si consiglia, per una migliore comprensione di eseguire un semplice "allineato al catasto Fabbricati le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in visura quota 1/1. La pratica catastale per ottemperare a quesat leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale riallinando le quote di proprietà. In seguito ad attenti analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2024 si è riscontrato che la planimetria RM 862537 del 20/07/2011, attualmente presente nella baca dati catastale, risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi autorizzativi.

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Attualmente il bene è libero e non utilizzato

## PARTI COMUNI

---

l'immobile non è inserito in contesto condominiale

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il Negozio staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente zona "scalo di Monterotondo" in via Filippo Turati n° 177, al piano Terra di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 30 part 686 subalterno 502, categoria C/1 classe 4, superficie catastale 24,00 mq, consistenza 19.00 mq con una rendita di 506,33 euro. Il Negozio si affaccia su una strada ad alto scorrimento, visto che è un delle arterie principali che uniscono Monterotondo paese a zona Scalo che collega entrambe con la provinciale Via Salaria. Il negozio si trova a pochi passi della Stazione ferroviaria del comune di Monterotondo infatti l'immobile è situato in un ottima posizione come locale destinato a servizi commerciali, dove sono presenti anche altri parecchi servi facilmente accessibili a piedi e soprattutto la vicinanza della stazione ferroviari, il che facilita l'immobile all'uso per cui è destinato. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina di cui fa parte il compendio è molto semplice ed è un un fabbricato composto da 2 piani fuori terra e un piano terra adibito a negozi. Ad oggi l'immobile risulta libero. La superficie interna è perfettamente conforme rispetto alla planimetria catastale, La superficie netta dell'immobile è di 18.00 mq, ed composto da un unico locale con un bagnetto servizi posto sul lato sinistro dell' entarta. I pavimenti è in gress porcellanato e le pareti interne sono intonacata e tinteggiate. E' dotato di un unica porta d'ingrso che fa anche da vetrina, completamente in alluminio con vetro doppio. Dotato esternamente da una serranda anche elettrica. All'interno si trova il locale bagno a norma, complessivamente il negozio è in buone condizioni, libero, non è doatto d'impianto di riscaldamento ne l'impianto elettrico risulta a norma.

l'immobile attualmente risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/10/1978 al 16/03/1985 | **** Omissis **** | atto di compravendita          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Salvatore Ripoli               | 15/03/1985 | 1974          |             |
|                              |                   | Trascrizione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                  |            |               |             |
|                              |                   | Reg. N°                        | Vol. N°    |               |             |
| Dal 15/03/1985 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | atto traslativo di separazione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Camillo Verde                  | 29/09/2014 | 38244         | 26974       |
|                              |                   | Trascrizione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                  |            |               |             |
|                              |                   | Reg. N°                        | Vol. N°    |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### *Oneri di cancellazione*

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

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16510 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 03/05/2024 fascicolo ante 67 P.E: 46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato :

- fascicolo 46/54 Accertamento di conformità ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 380/01 con Dia prot 12967 del 29/03/2011 per la realizzazione del bagno interno, comprensivo di elaborato grafico e relazione tecnica, rilasciato anome ██████████
- Agibilità n° 1448 del 15/12/2011

Controllando la documentazione, confrontandola con la planimetria catastale presente in banca dati avente prot RM 0862537 del 20/07/2011 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16510 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 03/05/2024 fascilo ante 67 P.E: 46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato :

-fascicolo 46/54 Accertamento di conformità ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 380/01con Dia prot 12967 del 29/03/2011 per la realizzazione del bagno interno, comprensivo di elaborato grafico e relazione tecnica, rilasciato anome di [REDACTED]  
- Agibilità n° 1448 del 15/12/2011

Controllando la documentazione, confrontandola con la planimetria catastale presente in banca dati avente prot RM 0862537 del 20/07/2011 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato e posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

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

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

Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato :

-fascicolo 46/54 Accertamento di conformità ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 380/01con Dia prot 12967 del 29/03/2011 per la realizzazione del bagno interno,  
- Agibilità n° 1448 del 15/12/2011

Posso dichiarare che non emergono difformità .

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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



L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale





LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

La Villa è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13, composta da un piano terra con destinazione deposito, un piano primo residenziale e un piano secondo destinato a soffitta, distinto catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 501, categoria A7 classe 2, superficie catastale 185,00, consistenza 7.5 vani mq con una rendita di 813,42 euro; risulta di 1/1 di proprietà

La Villa si trova all'interno di terreno agricolo Fg 16 part 725 di circa 93.44 are (circa 9344 mq) ente urbano che è la corte esclusiva del sub 501 sul quale sorgono il bene 1, il bene 2 il bene 3 e bene 4;

Il lotto n° 4 è così suddiviso:

- Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501.
- Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato
- Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501
- Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501
- Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;

La villa si trova all'interno di complesso di terreni agricoli ma attualmente sorgono diversi villini a destinazione residenziale di ampie metrature quasi tutte con piscina il che ha fatto diventare la una località molto pregiata del comune di Palombara Sabina a pochi passi dall'arteria principale strada provinciale Sp35d, visto che è un delle arterie principali per raggiungere il paese. La Zona è priva di servizi, bisogna spostarsi in automobile. La villa è rifinita con materiali di pregio molto lussuosa e soprattutto tenuta molto bene, attualmente ne dimora

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

L'Autorimessa fa parte del piano interrato della Villa distinta al Bene 1) che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 2 in questione è composto da un locale adibito ad autorimessa della villa in questione che si trova al piano interrato, all'interno vi sono anche dei locali destinati a servizi igienici, distinto catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 2, categoria C76 classe 4, superficie catastale 337, consistenza 337 mq con una rendita di 261,07 euro; risulta di 1/1 di proprietà

Il lotto n° 4 è così suddiviso:

- Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501.
- Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato
- Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501
- Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501
- Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

Le tettoie che compongono il bene 3 del Lotto 4, sono disposte all'interno del terreno dove è ubicata la Villa (bene 1) del Lotto 4, che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. I beni 3) sono due tettoie poste sul terreno una di lato alla villa e una sul retro vicino la piscina; sono distinte catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 502, categoria C/7 classe U, superficie catastale 40.00 mq con una rendita di 39.25 euro; l'altra quella sul retro piscina è distinta catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 503, categoria C/7 classe U, superficie catastale 36.00 mq con una rendita di 35.33 euro. Entrambe risultano di proprietà 1/1 di proprietà dell'esecutata

Il lotto n° 4 è così suddiviso:

- Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501.
- Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato
- Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501
- Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501
- Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

Il locale deposito compone il bene 4) del Lotto 4), è disposto all'interno del terreno dove è ubicata la Villa (bene 1), che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 4) è un piccolo locale deposito posto sul terreno adiacente alla piscina ed è in uso ad essa come ricovero dei materiali utilizzati per la piscina stessa.

Catastalmente è distinta al foglio 16 part 725 subalterno 504, categoria C/2 classe 7, superficie catastale 25.00 mq e consistenza catastale di 21 mq con una rendita di 36,87 euro;

risulta di proprietà 1/1 di proprietà

Il lotto n° 4 è così suddiviso:

- Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501.
- Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato
- Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501
- Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501
- Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

[REDACTED]

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

il Terreno compone il bene 5) del Lotto 4), ed è una piccola porzione di terreno a destinazione seminativo che fiancheggia il lotto sul lato Nord/est della particella 725 ,forse riconducibile all'antica strada poderale di accesso al lotto rurale.

Catastalmente è distinta al catasto terreni foglio 16 part 497, qualità Seminativo, Classe 3 , superficie catastale 06,23 are ( circa 623 mq ) con un Reddito Dominicale di 2.57 e reddito agrario di 0.97 euro. Attualmente privo di colture e nessuna messa adimora di vegetazione.

Risulta di proprietà 1/1 di proprietà dell'esecutata

[REDACTED]

Il lotto n° 4 è così suddiviso:

- Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501.
- Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato
- Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501
- Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501
- Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

[REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T/1/2

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

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

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO S1

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

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

**BENE N° 6** - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

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

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

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

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

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

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

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

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T/1/2

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile staggito attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1

con i seguenti atti di proprietà:

-atto del 10-03-2003 notaio Verde Camillo rep 11512 e racc 7433 trascritto in data 19-03-2003 per le quote 1/2 atto di compravendita

in regime di comunione legale dei beni ;

successivamente per latra quota di proprietà 1/2 è stato stipulato un atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974

suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili

stagiti.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile staggito attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1 della derivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con i seguenti atti di proprietà:

-atto del 10-03-2003 notaio Verde Camillo rep 11512 e racc 7433 trascritto in data 19-03-2003 per le quote 1/2 atto di compravendita

in regimi di comunione legale dei beni ;

successivamente per latra quota di proprietà 1/2 è stato stipulato un atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974

risulta separata con provvedimento del Trib di Tivoli del 17/.012014 RG n 3052.2014, e infatti con l'atto del notaio Camille Verde redatto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 i suddeti coniugi

suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili stagiti.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile staggito attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1

con i seguenti atti di proprietà:

-atto del 10-03-2003 notaio Verde Camillo rep 11512 e racc 7433 trascritto in data 19-03-2003 per le quote

in regimi di comunione legale dei beni ;

successivamente per altra quota di proprietà 1/2 è stato stipulato un atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974

suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili stagiti.

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile staggito attualmente risulta di proprietà per le

con i seguenti atti di proprietà:

-atto del 10-03-2003 notaio Verde Camillo rep 11512 e racc 7433 trascritto in data 19-03-2003 per le quote 1/2 atto di compravendita

per le quote 1/2 e 1/2 in regimi di comunione legale dei beni ;

successivamente per altra quota di proprietà 1/2 è stato stipulato un atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 in cui

[REDACTED] suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili stagiti.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il terreno staggito attualmente risulta di

[REDACTED], con i seguenti atti di proprietà:  
-atto del 10-03-2003 notaio Verde Camillo rep 11512 e racc 7433 trascritto in data 19-03-2003 per le quote 1/2 atto di compravendita

[REDACTED] per le quote 1/2 e 1/2 in regime di comunione legale dei beni ; Successivamente con il tipo mappale 30/03/2009 Rm 0419068, viene soppressa la particella 496 che genera all'urbano la part 725 su cui sono stati costruiti gli immobile staggiti, e rimane la part 497 a seminativo;

successivamente per l'atra quota di proprietà 1/2 è stato stipulato un atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974

[REDACTED] risulta separata con provvedimento del Trib di Tivoli del 17/.012014 RG n 3052.2014, e infatti con l'atto del notaio Camille Verde redatto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 i suddetti coniugi [REDACTED] suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili stagiti.

CONFINI

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

la particella 725 su cui insite il Bene 1) sub 501 confina con : a Nord con le particelle n°497 e n°106; a Est con le particelle n°497 e n°132; a Sud con a particella n° 90; e ad Ovest con le particel n°103 e n° 104

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

la particella 725 su cui insite il Bene 1) sub 501 confina con : a Nord con le particelle n°497 e n°106; a Est con le particelle n°497 e n°132; a Sud con a particella n° 90; e ad Ovest con le particelle n°103 e n° 104

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

la particella 725 su cui insite il Bene 1) sub 501 confina con : a Nord con le particelle n°497 e n°106; a Est con le particelle n°497 e n°132; a Sud con a particella n° 90; e ad Ovest con le particelle n°103 e n° 104

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

la particella 725 su cui insite il Bene 1) sub 501 confina con : a Nord con le particelle n°497 e n°106; a Est con le particelle n°497 e n°132; a Sud con a particella n° 90; e ad Ovest con le particelle n°103 e n° 104

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

Il terreno confina a nord/est con le particelle 106, part 840 e part 256, a sud ovest con la particella 725

## CONSISTENZA

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Villa piano Primo                            | 105,84 mq        | 122,96 mq        | 1            | 122,96 mq                | 2,75 m  | P 1°  |
| Villa soffitta P2°                           | 56,84 mq         | 72,61 mq         | 0,50         | 36,30 mq                 | 2,20 m  | P2°   |
| Villa terrazza piano 1°                      | 38,90 mq         | 38,90 mq         | 0,45         | 17,50 mq                 | 0,00 m  | P1°   |
| Villa locale deposito PT                     | 330,04 mq        | 360,36 mq        | 0,50         | 180,18 mq                | 2,75 m  | PT    |
| Terreno corte della Villa                    | 9399,00 mq       | 9399,00 mq       | 0,18         | 1691,82 mq               | 0,00 m  | 0     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>2048,76 mq</b>        |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>2048,76 mq</b>        |         |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La piscina di circa 140 mc che fa sempre parte del sub 501 e si trova all'interno della corte esclusiva dovrebbe essere stimata a parte aumentando il valore dell'immobile della stima finale con un coefficiente opportuno.

Infatti Le ville con piscina hanno un incremento di valore di circa 40.000,00€ in piu' rispetto al valore di mercato. Dall'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Palombara non risultano pratiche edilizie nè di Genio civile per la costruzione della piscina, che risulta senza titolo autorizzativo. Verrà detratto dal valore della stima finale, un costo stimato a Corpo che tiene conto delle ammende e le spese per ripristino dello stato dei luoghi (demolizione delle opere difformi, rispetto al titolo autorizzativo.)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                                  | 357,45 mq        | 488,00 mq        | 1            | 488,00 mq                | 3,00 m  | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>488,00 mq</b>         |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>488,00 mq</b>         |         |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'Autorimessa fa parte del piano interrato della Villa distinta al Bene 1) che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 2 in questione è composto da un locale adibito ad autorimessa della villa in questione che si trova al piano interrato, all'interno vi sono anche dei locali destinati a servizi igienici

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Tettoia sub 502                              | 40,00 mq         | 40,00 mq         | 1            | 40,00 mq                 | 1,95 m  | T     |
| Tettoia sub 503                              | 36,00 mq         | 36,00 mq         | 1            | 36,00 mq                 | 2,85 m  | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>76,00 mq</b>          |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>76,00 mq</b>          |         |       |

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|

|  |          |          |   |                 |          |   |
|--|----------|----------|---|-----------------|----------|---|
| Locale di deposito                           | 19,50 mq | 23,22 mq | 1 | 23,22 mq        | 2,40 m   | T |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |   | <b>23,22 mq</b> |          |   |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |   | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |   |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |   | <b>23,22 mq</b> |          |   |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo                             | 623,00 mq        | 623,00 mq        | 1            | 623,00 mq                | 0,00 m   | 0     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>623,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>623,00 mq</b>         |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 10/03/2003 al 23/04/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 650,74 mq   |
| Dal 23/04/2009 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 183 mq escluse le aree scoperte 183 mea mq<br>Rendita € 650,74  |
| Dal 29/09/2014 al 22/07/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 501<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 7.5 vani<br>Superficie catastale 185 mq escluse le aree scoperte 185 mq mq<br>Rendita € 813,42 |

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 10/03/2003 al 23/04/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 650,74 mq  |
| Dal 23/04/2009 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 183 mq escluse le aree scoperte 183 mea mq<br>Rendita € 650,74                 |
| Dal 29/09/2014 al 22/07/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 501<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 185 mq escluse le aree scoperte 185 mq mq<br>Rendita € 813,42<br>Piano T-1-2 |

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 10/03/2003 al 23/04/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 650,74 mq   |
| Dal 23/04/2009 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 183 mq escluse le aree scoperte 183 mea mq<br>Rendita € 650,74  |
| Dal 29/09/2014 al 22/07/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 501<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 185 mq escluse le aree scoperte 185 mq mq<br>Rendita € 813,42 |

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 10/03/2003 al 23/04/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 650,74 mq  |
| Dal 23/04/2009 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 183 mq escluse le aree scoperte 183 mea mq<br>Rendita € 650,74                 |
| Dal 29/09/2014 al 22/07/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 725, Sub. 501<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 185 mq escluse le aree scoperte 185 mq mq<br>Rendita € 813,42<br>Piano T-1-2 |

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 02/03/1985 al 24/08/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 107<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 97,86   |
| Dal 24/08/1993 al 05/07/1996 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 497<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 06.23<br>Reddito dominicale € 257,00<br>Reddito agrario € 97,00 |
| Dal 05/07/1996 al 10/03/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 497<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 06.23<br>Reddito dominicale € 257,00<br>Reddito agrario € 97,00 |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 10/03/2003 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fg. 16, Part. 497<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 06.23<br>Reddito dominicale € 257,00<br>Reddito agrario € 97,00 |
|------------------------------|-------------------|--|

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c, per una migliore corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in [REDACTED] La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale rialliando le quote di proprietà. Attualmente in visura storica si legge: [REDACTED]. Per una migliore comprensione si consiglia quanto detto sopra.

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |  |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |  |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                         | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 16     | 725   | 501  |                     | A7        | 2      | 7,5 vani    | 185 mq escluse le aree scoperte<br>185 mq mq | 813,42 € | PT-1-2 |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

C'è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, [REDACTED]. Per una migliore comprensione si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in visura [REDACTED]. La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale rialliando le quote di proprietà. In seguito ad attenti analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 24/04/2024 si è riscontrato che la planimetria RM 0450202 del 22/07/2016, ultima presente in baca dati che fu presentata in catasto fabbricati per la riduzione della corte per inserire sul corte 501 il locale C/2 ( locale deposito bene 4) e delle C/7 ( tettoie Bene 3), non risulta conforme al solo piano Terra, il piano destinato a

deposito della villa, variano solo alcune tramezzature e le finestature presenti sul lato nord est e ovest, e non risulta nemmeno la scala esterna a chiocciola in cemento armato e muratura che collega il esternamente il piano terra con quello primo. Queste piccole difformità si possono sanare presentando presso il comune di Palombara Sabina una SCIA a sanatoria ai sensi rt 22 del dpr 380/01 e art 36 bis ( ex art 37) del DP.R. 380/01 per l'accertamento i conformità, pagando le un ammende previste per legge oltre alle altre spese di pratica, per le piccole difformità sia interne che esterne, compresa di pratica al Genio civile per sanare la scala esterna, il tutto sarà meglio descritto nella parte relativa alla regolarità urbanistica, controllando anche i titoli autorizzativi rilasciati che in questa parte della relazione mi riservo di menzionare visto che qui viene solo richiesto di riscontrare le difformità catastali.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 16     | 725   | 2    |                     | C6        | 4      |             | 337 mq               | 261,07 € | S1    |          |

#### **Corrispondenza catastale**

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

C'è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali,

. Per una migliore comprensione si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in visura La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale rialliando le quote di proprietà.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|-------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                     | 16     | 725   | 502  |                     | C7        | U      |             | 40 mq                | 39,25 € | T     |          |
|                     | 16     | 725   | 503  |                     | C7        | U      |             | 36 mq                | 35,33 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, [REDACTED]

[REDACTED] \*. Per una migliore comprensione si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in visura [REDACTED]. La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale rialliando le quote di proprietà.

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 16     | 725   | 504  |                     | C2        | 7      | 21          | 25 mq                | 36,87 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c, per una migliore corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in

██████████. La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale riallinando le quote di proprietà. Attualmente in visura storica si legge: ██████████ in regime di separazione dei beni e proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei ██████████. Per una migliore comprensione si consiglia quanto detto sopra.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |            |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 16                   | 497   |      |       |                     | Seminativo | 3      | 06.23 mq              | 2,57 €             | 0,97 €          |          |

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c, per una migliore corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in ██████████ proprietà quota 1/1. La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale riallinando le quote di proprietà. Attualmente in visura storica si legge: ██████████. Per una migliore comprensione si consiglia quanto detto sopra.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c, per una migliore corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in ██████████. La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale riallinando le quote di proprietà. Attualmente in visura storica si legge: ██████████ in regime di separazione dei beni e

proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei [REDACTED]. Per una migliore comprensione si consiglia quanto detto sopra.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c, per una migliore corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in [REDACTED]. La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale riallinando le quote di proprietà. Attualmente in visura storica si legge: [REDACTED]

[REDACTED]. Per una migliore comprensione si consiglia quanto detto sopra.

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c, per una migliore corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in visura [REDACTED]. La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale riallinando le quote di proprietà. Attualmente in visura storica si legge: [REDACTED]

[REDACTED]. Per una migliore comprensione si consiglia quanto detto sopra.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllate la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c, per una migliore corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali, si consiglia di eseguire un semplice "Allineamento al catasto Fabbricati per le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in [REDACTED]. La pratica catastale per ottemperare a questa leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricato una semplice voltura catastale riallinando le quote di proprietà. Attualmente in visura storica si legge: [REDACTED]

[REDACTED]. Per una migliore comprensione si consiglia quanto detto sopra.

**PATTI**

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

Attualmente il bene utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] eseguita che vi abita

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

Attualmente il bene è utilizzato dalla sig.ra esegutata

**BENE N° 6** - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

Attualmente il bene è utilizzato dalla sig.ra esegutata

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

Attualmente il bene è utilizzato dalla sig.ra esegutata

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

Attualmente il bene è utilizzato dalla sig.ra esegutata

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T/1/2

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED] che ci abita regolarmente.

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO S1

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED] che ci abita regolarmente.

**BENE N° 6** - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED] che ci abita regolarmente.

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED] che ci abita regolarmente.

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

Attualmente il terreno fa parte del compedio ed utilizzato è regolarmente [REDACTED] che ci abita regolarmente.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2

L'immobile pignorato è una villa monofamiliare non vi è inserita in un contesto di condominio ne ci sono parti comuni con altre unità

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1

L'immobile pignorato è si trova al piano sminterrato della villa monofamiliare non vi è inserita in un contesto di condominio ne ci sono parti comuni con altre unità

**BENE N° 6** - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

L'immobile pignorato è si trova al piano sminterrato della villa monofamiliare non vi è inserita in un contesto di condominio ne ci sono parti comuni con altre unità

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

il locale deposito si trova sul terreno che è la corte esterna della vialla ( part 725 sub 501) adiacene alla piscina .

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2

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

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1

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

**BENE N° 6** - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

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

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

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

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

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

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2

La villa è rifinita con materiali di pregio molto lussuosa e soprattutto tenuta molto bene, attualmente ne dimora [REDACTED] non necessita di manutenzione ne di lavori urgenti. E' rifinita con materiali di altissimo pregio, molto lussuosa, ampie metrature, spazi esterni ed interni tenuti molto bene, dotati di una piscina esterna interrato fatta in c.a , che ne da ancora piu' pregio. All'interno sono presenti diverse pavimetazioni in marmo e cotto di altrisso valore, le finestature sono tutte recenti con vetri termici e periziane zincate, il mattonato fuori è in ottimo stato cosi come il portico rifinito tutto in ottime condizioni. Il piano secondo collegato il piano primo da una scala interna amovibile posta all'entrata rifinita in legno pregiato, da direttamente sul piano primo a cui si accedono alle camera da letto da un ballatoio tutto il legno. Anche la Copertura internamente è il travi di legno pregiato. Camere , cucina e bagni rifiniti tutto con materiali pregio. E' dotata di tutti i confort ( acqua luce e gas)

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1

L'autorimessa è rifinita con materiali di pregio molto lussuosa e soprattutto tenuta molto bene, veniva utilizzata anche salone per feste ovviamente solo per i familiari. Attualmente è utilizzata come autormissa [REDACTED] che dimora all'interno della villa ( bene 1).Non necessita di manutenzione ne di lavori urgenti. E' rifinita con materiali di altissimo pregio, ampie metarture spazi interni tenuti molto bene, dotati di una zona destinata a servizi igenci con la presenza di un antibagno e due diversi bagni soparati, un piccolo locale ripostiglio, e la scala per poi accedere al piano Terra destinato a locale di di deposito del bene 1) All'interno sono presenti diverse pavimetazioni in marmo di altrisso valore, le finestature sono tutte recenti con vetri coibentati, sono poste in alto essendo un locale interrato sui tre lati.Tramite una ampia rampa esterna si accede all'interno da una serranda basculante elettrica. L'autorimessa si presenta in ottimo stato cosi come l'esterno rifinito a pittura tutto in ottime condizioni.

**BENE N° 6** - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

le tettoie bene 6) sono entrambe in legno pregiato e non necessitano di manutenzione, risultano attualmente in ottimo stato,

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

il fabbricato deposito è una struttura amovibile posta sul terreno, un piccolo manufatto in legno, che si trova in ottime condizioni e non necessita di lavori urgenti, dotato di aperture laterali e porta d'ingresso , tetto a falda tutto in legno. verte in ottime condizioni ed ad uso come locale deposito per l'attrezzatura della piscina presente li vicino.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2

l'immobile risulta attualmente occupato [REDACTED] che ne ha la residenza e ve ne dimora.

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1

l'immobile risulta attualmente occupato [REDACTED] che ne ha la residenza e ve ne dimora.

**BENE N° 6** - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

l'immobile risulta attualmente occupato dall' esecutata [REDACTED] che ne ha la residenza e ve ne dimora.

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

l'immobile risulta attualmente occupato [REDACTED] che ne ha la residenza e ve ne dimora.

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

attualmente il terreno è libero con nessuna messa a dimora di coltivazioni, nè è presenta nessuna vegetazione praticamente è a prato semplice

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2

| Periodo                                    | Proprietà         | Atti                                  |             |                      |                    |
|--|-------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>10/03/2003</b> al <b>29/09/2014</b> | **** Omissis **** | <b>atto di compravendita</b>          |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   | Camillo verde                         | 10/03/2003  | 11512                | 7433               |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |                   | Roma 2                                | 19/03/2003  | 11495                | 7717               |
|  |                   | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal <b>29/09/2014</b> al <b>22/07/2017</b> | **** Omissis **** | <b>atto traslativo di separazione</b> |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   | Camillo Verde                         | 29/09/2014  | 38244                | 26974              |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |                   | Roma 2                                | 09/10/2014  | 43796                | 28385              |
|  |                   | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/03/2003 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | <b>atto di compravendita</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Camillo verde                         | 10/03/2003  | 11512                | 7433               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                                | 19/03/2003  | 11495                | 7717               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                       |             |                      |                    |
| Dal 29/09/2014 al 22/07/2017 | **** Omissis **** | <b>atto traslativo di separazione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Camillo Verde                         | 29/09/2014  | 38244                | 26974              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                                | 09/10/2014  | 43796                | 28385              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                       |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/03/2003 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | <b>atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Camillo verde                | 10/03/2003  | 11512                | 7433               |

|                              |                   |                                     |                |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/09/2014 al 22/07/2017 | **** Omissis **** | <b>Trascrizione</b>                 |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                              | 19/03/2003     | 11495                | 7717               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                     |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>atto traslivo di separazione</b> |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Camillo Verde                       | 29/09/2014     | 38244                | 26974              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                              | 09/10/2014     | 43796                | 28385              |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                                     |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                      | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                              |                   |                                     |                |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

|                              |                   |                              |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/03/2003 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | <b>Atti</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Camillo verde                | 10/03/2003  | 11512                | 7433               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                       | 19/03/2003  | 11495                | 7717               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                              |             |                      |                    |

|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/09/2014 al 22/07/2017 | **** Omissis **** | atto traslativo di separazione |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Camillo Verde                  | 29/09/2014  | 38244                | 26974              |
|                              |                   | Trascrizione                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                         | 09/10/2014  | 43796                | 28385              |
|                              |                   | Registrazione                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/03/2003 al 29/09/2014 | **** Omissis **** | atto di compravendita          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Camillo verde                  | 10/03/2003  | 11512                | 7433               |
|                              |                   | Trascrizione                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                         | 19/03/2003  | 11495                | 7717               |
|                              |                   | Registrazione                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 29/09/2014 al 22/07/2017 | **** Omissis **** | atto traslativo di separazione |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Camillo Verde                  | 29/09/2014  | 38244                | 26974              |
|                              |                   | Trascrizione                   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                         | 09/10/2014  | 43796                | 28385              |

| Registrazione |      |         |         |
|---------------|------|---------|---------|
| Presso        | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|               |      |         |         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2

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

#### *Oneri di cancellazione*

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

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



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

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1

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

**Oneri di cancellazione**

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

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

██████████

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

**BENE N° 6 - TETTOIA UBIcata A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

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

**Oneri di cancellazione**

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

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

██████████

Faccio presente che per i LOTTI N° 1/2/3/4 tra le formalità pregiudizievoli NON CANCELLABILI abbiamo: Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale Ordinario di Tivoli del 21.1.2016 rep

1193.2016 e trascritta il 17.2.2016 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma soc. coop. ARI.

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

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

**Oneri di cancellazione**

1) Ipoteca giudiziaria Decreto Ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Roma del 14.12.2020 rep. 19803/2020 iscritta il 30.9.2022 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.

2) Atto di Pignoramento del 24.3.2023 rep. 992 trascritto il 11.5.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.

3) Atto di Pignoramento del 27.7.2023 rep. 3124 trascritto il 4.9.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.

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

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

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

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

**Oneri di cancellazione**

1) Ipoteca giudiziaria Decreto Ingiuntivo atto Tribunale Ordinario di Roma del 14.12.2020 rep. 19803/2020 iscritta il 30.9.2022 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.

2) Atto di Pignoramento del 24.3.2023 rep. 992 trascritto il 11.5.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.

3) Atto di Pignoramento del 27.7.2023 rep. 3124 trascritto il 4.9.2023 a favore di Amco- asset Management Company SpA.

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, ulteriore sollecito prot 11735 del 30/04/2024

Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune, viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti.

Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato:

- Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorele del comune;

- Volura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e l'elaborato grafico;

- Dia prot 26611 del 29/10/09 a [REDACTED]

- lettera di sospensione della della Dia prot 26611 del 29/10/09 [REDACTED]

L'immobile nasce come un fabbricato rurale con una piccola parte residenziale che veniva concesso su terreni agricoli di superficie minima 10.000 mq con l'obbligo del proprietario di essere un coltivatore diretto (legge 10/97 art 9). La prima concessione n° 4559 del 18/12/1998, viene infatti rilasciata a nome della la sig.ra [REDACTED] del terreno agricolo fg 16 part 496 (oggi part 725) e 497. La stessa signora in data 26/02/2006 prot 5584 chiede il rinnovo della concessione, che le viene concesso con l'ordnaza del comune prot 106442 del 15/03/2002. In Data 24/06/2002 viene voltura la concessione sopra [REDACTED] con la VOLTURA Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, il quale rappresenta l'ultimo titolo autorizzativo presente dell'immobile in archivio Urbanistico comunale. Confrontando l'elaborato grafico di quest'ultimo con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente Prot RM 0450202 DEL 22/07/2016 EMERGONO ALCUNE DIFFORMITÀ sostanziali relativi:

differente sagoma dell'edificio, mutamento della destinazione d'uso di alcuni piani, differente tipologia e sagoma del tetto di copertura, differente disposizione di alcune finestre e soprattutto diversa disposizione degli spazi interni e destinazioni d'uso, rispetto al progetto approvato. La concessione che lo autorizza era previsto un piano interrato adibito locale ricove attrezzi agricoli e catine, un piano terra destinato a magazzino agricolo e deposito, e un piano primo residenziale ad uso del coltivatore diretto. Attualmente al piano interrato (sub 2) è disposta un autorimessa, al piano terra (sub 501) locali depositi, e il piano primo risulta tutto a destinazione residenziale. In fine il piano secondo destinato a soffitte, ma attualmente è presente la zona notte del villino con camere da letto e bagni. Posso dichiarare che l'immobile attualmente è in tutto on parte differisce dall'ultimo titolo autorizzativo. Essendo delle variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio esistente, potrebbe rientrare negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ecc...per Sanare tale difformità andrebbe richiesto una variante in sanatoria al permesso di costruire ai sensi dell'art 3 comma d), art 10 comma c) dell DPR 380/01, e art 16 e 17 L/R 15/08 con le sanzioni applicate al art 22 comma a) bis. Cercando un riscontro piu' volte con l'ufficio tecnico di Palombara, essendo un edificio che sorge su un terreno agricolo, non è possibile utilizzare tale strumento urbanistico, sarà piu' opportuno un ripristino dello stato dei luoghi con un costo calcolato a corpo di circa 600.000, 00€, comprensivo di pratica edilizia, ammende e costo per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione delle opere difformi e ripristino delle destinazioni d'uso, rispetto alla concessione edilizia n° 4964

del 24/06/2002). Anche la Dia urbanistica prot 26611 del 29/10/09 presentata a nome della [REDACTED] è un'opera difforme in quanto è stata presentata come richiesta per il posizionamento di alcuni pannelli solari posti su tettoia per lo sfruttamento di energie rinnovabili, ma in DATA 13/11/2009 la stessa signora chiede al comune la SOSPENSIONE dell'istruttoria della Dia Sopraccitata per sopraggiunte problematiche tecniche ( lettera prot 28195 del 13/11/2009)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, e sollecito prot 11735 del 30/04/2024

Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti .

Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato :

- Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorevole del comune;
- Volura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e l'elaborato grafico;

- Dia prot 26611 del 29/10/09 a nome [REDACTED]

- lettera di sospensione della della Dia prot 26611 del 29/10/09 a nome [REDACTED]

L'immobile nasce come un fabbricato rurale con una piccola parte residenziale che veniva concesso su terreni agricoli di superficie minima 10.000mq con l'obbligo del proprietario di essere un coltivatore diretto (legge 10/97 art 9). La prima concessione n° 4559 del 18/12/1998, viene infatti rilasciata a nome della [REDACTED]

[REDACTED] chiede il rinnovo della concessione, che le viene concesso con l'ordinanza del comune prot 106442 del 15/03/2002. In Data 24/06/2002 viene voltura la concessione sopra [REDACTED]

[REDACTED] con la VOLTURA Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002 , che l'ultimo titolo autorizzativo presente dell'immobile in oggetto. Confrontando l'elaborato grafico di quest'ultimo con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente Prot RM 0548638 DEL 23/04/2009 EMERGONO ALCUNE DIFFORMITÀ:

differente è la tipologia e la sagoma del piano interrato, disposizione delle finestre e mutamento della destinazione d'uso; in quanto in concessione il piano interrato era destinato al ricovero di mezzi agricoli, oggi è accatastato e utilizzato come Autorimessa .

Posso dichiarare che l'immobile attualmente è in tutto o in parte differisce dall'ultimo titolo autorizzativo. Essendo affetto da "variazioni essenziali" rispetto al titolo edilizio esistente, ubicato su un terreno agricolo, cercando più volte un riscontro con l'ufficio tecnico di Palombara, non è possibile utilizzare strumento urbanistico di "accertamento di conformità" o una sanatoria al permesso a costruire, sarà più opportuno un ripristino dello stato dei luoghi che verrà stimato a corpo e sottratto alla stima fidejussoria del bene

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, e sollecito prot 11735 del 30/04/2024

Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti .

Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato :

-Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorevole del comune;

- Volura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e l'elaborato grafico;

-Dia prot 26611 del 29/10/09 a nome della [REDACTED]

- lettera di sospensione della della Dia prot 26611 del 29/10/09 a [REDACTED] prot

Ed è proprio quest'ultima con la quale [REDACTED], va ad annullare la Dia richiesta per poter allagiare dei pannelli fotovoltaici ( Dia prot 26611 del 29/10/09 ) su alcune tettoie all'interno del lotto di terreno. Con la lettera prot 28195 del 13/11/2009 la stessa committente chiede la sospensione della Dia prot 26611 del 29/10/09 per sopraggiunte problematiche tecniche, la quale annulla la loro autorizzazione.

Sarà piu' opportuno un ripristino dello stato dei luoghi che verrà stimato a corpo e sottratto alla stima finale del bene

**BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

Facendo un accesso al comune non vi è riscontrata la presenza di richieste di autorizzazioni per l'alloggiamento di tale struttura, attualmente in uso della piscina come locale di deposito.

Sara' anche'sso computato nel costo del ripristino dello stato dei luoghi al termine della perizia di stima del lotto 4)

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

Il terreno staggito attualmente risulta di proprietà [REDACTED] derivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei [REDACTED] con i seguenti atti di proprietà, nasce catastalmente nell'impianto meccanografico nel 02/03/1985, denominato part 107, successivamente frazionato con con il tipo mappale 24/08/1993 in atti dal 24/08/1993 6022.1/1993.

Con atto del 10-03-2003 notaio Verde Camillo rep 11512 e racc 7433 trascritto in data 19-03-2003 per le quote 1/2 atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] per le quote 1/2 e 1/2 in regime di comunione legale dei beni ; Successivamente con il tipo mappale 30/03/2009 Rm 0419068, viene soppressa la particella 496 che genera all'urbano la part 725 su cui sono stati costruiti gli immobile staggiti, e rimane la part 497 a seminativo;

successivamente per l'altra quota di proprietà 1/2 è stato stipulato un atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 [REDACTED]

[REDACTED] risulta separata con provvedimento del Trib di Tivoli del 17/.012014 RG n 3052.2014, e infatti con l'atto del notaio Camille Verde redatto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 i suddetti coniugi [REDACTED] suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili staggiti.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, ulteriore sollecito prot 11735 del 30/04/2024

Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune, viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti. Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato :

-Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorevole del comune;

- Voltura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e l'elaborato grafico;

-Dia prot 26611 del 29/10/09 a nome [REDACTED]

- lettera di sospensione della della Dia prot 26611 del 29/10/09 [REDACTED]

L'immobile nasce come un fabbricato rurale con una piccola parte residenziale che veniva concesso su terreni agricoli di superficie minima 10.000 mq con l'obbligo del proprietario di essere un coltivatore diretto (legge 10/97 art 9). La prima concessione n° 4559 del 18/12/1998, viene infatti rilasciata a nome [REDACTED] che all'epoca era proprietaria del terreno agricolo fg 16 part 496 (oggi part 725) e 497 . La stessa signora in data 26/02/2006 prot 5584 chiede il rinnovo della concessione, che le viene concesso con l'ordnaza del comune prot 106442 del 15/03/2002. In Data 24/06/2002 viene voltura la concessione sopra descritta [REDACTED] con la VOLTURA Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002 , il quale rappresenta l'ultimo titolo autorizzativo presente dell'immobile in archivio Urbanistico comunale. Confrontando l'elaborato grafico di quest'ultimo con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente Prot RM 0450202 DEL 22/07/2016 EMERGONO ALCUNE DIFFORMITÀ sostanziali relative:

differente sagoma dell'edificio, mutamento della destinazione d'uso di alcuni piani, differente tipologia e sagoma del tetto di copertura, differente disposizione di alcune finestre e soprattutto diversa disposizione degli spazi interni e destinazioni d'uso, rispetto al progetto approvato. La concessione che lo autorizza era previsto un piano interrato adibito locale ricove attrezzi agricoli e catine, un piano terra destinato a magazzino agricolo e deposito, e un piano primo residenziale ad uso del coltivatore diretto. Attualmente al piano interrato ( sub 2) è disposta un autorimessa, al piano terra ( sub 501) locali depositi, e il piano primo risulta tutto a destinazione residenziale,. In fine il piano secondo destinato a soffitte, ma attualmente è presente la zona notte del villino con camere da letto e bagni. Posso dichiarare che l'immobile attualmente è in tutto on parte differisce dall'ultimo titolo autorizzativo. Essendo delle variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio esistente, potrebbe rientrare negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ecc....per Sanare tale difformità andrebbe richiesto una variante in sanatoria al permesso di costruire ai sensi dell'art 3 comma d), art 10 comma c) dell DPR 380/01, e art 16 e 17 L/R 15/08 con le sanzioni applicate al art 22 comma a) bis. Cercando un riscontro piu' volte con l'ufficio tecnico di Palombara, essendo un edificio che sorge su un terreno agricolo, non è possibile utilizzare tale strumento urbanistico, sarà piu' opportuno un ripristino dello stato dei luoghi con un costo calcolato a corpo di circa 600.000, 00€, comprensivo di pratica edilizia, ammende e costo per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione delle opere difformi e ripristino delle destinazioni d'uso, rispetto alla concessione edilizia n° 4964 del 24/06/2002). Anche la Dia urbanistica prot 26611 del 29/10/09 presentata [REDACTED]

[REDACTED] è un'opera difforme in quanto è stata presentata come richiesta per il posizionamento di alcuni pannelli solari posti su tettoia per lo sfruttamento di energie rinnovabili, ma in DATA 13/11/2009 la stessa signora chiede al comune la SOSPENSIONE dell'istruttoria della Dia Sopracitata per sopraggiunte problematiche tecniche ( lettera prot 28195 del 13/11/2009)

- 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.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, e sollecito prot 11735 del 30/04/2024

Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti.

Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato :

-Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorevole del comune;

- Volura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e l'elaborato grafico;

-Dia prot 26611 del 29/10/09 a [REDACTED]

- lettera di sospensione della della Dia prot 26611 del 29/10/09 [REDACTED]

L'immobile nasce come un fabbricato rurale con una piccola parte residenziale che veniva concesso su terreni agricoli di superficie minima 10.000mq con l'obbligo del proprietario di essere un coltivatore diretto (legge 10/97 art 9). La prima concessione n° 4559 del 18/12/1998, viene infatti rilasciata [REDACTED]

[REDACTED] in data 26/02/2006 prot 5584 chiede il rinnovo della concessione, che le viene concesso con l'ordinanza del comune prot 106442 del 15/03/2002. In Data 24/06/2002 viene voltura la concessione sopra descritta [REDACTED]

[REDACTED] con la VOLTURA Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, che l'ultimo titolo autorizzativo presente dell'immobile in oggetto. Confrontando l'elaborato grafico di quest'ultimo con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente Prot RM 0548638 DEL 23/04/2009 EMERGONO ALCUNE DIFFORMITÀ:

differente è la tipologia e la sagoma del piano interrato, disposizione delle finestre e mutamento della destinazione d'uso; in quanto in concessione il piano interrato era destinato al ricovero di mezzi agricoli, oggi è accatastato e utilizzato come Autorimessa.

Posso dichiarare che l'immobile attualmente è in tutto o in parte differisce dall'ultimo titolo autorizzativo. Essendo affetto da "variazioni essenziali" rispetto al titolo edilizio esistente, ubicato su un terreno agricolo, cercando più volte un riscontro con l'ufficio tecnico di Palombara, non è possibile utilizzare strumento urbanistico di "accertamento di conformità" o una sanatoria al permesso a costruire, sarà più opportuno un

ripristino dello stato dei luoghi che verrà stimato a corpo e sottratto alla stima finale del bene

### **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.

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, e sollecito prot 11735 del 30/04/2024

Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti.

Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato:

-Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorevole del comune;

- Volura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e l'elaborato grafico;

-Dia prot 26611 del 29/10/09

[REDACTED], va ad annullare la Dia richiesta per poter allagare dei pannelli fotovoltaici ( Dia prot 26611 del 29/10/09 ) su alcune tettoie all'interno del lotto di terreno. Con la lettera prot 28195 del 13/11/2009 la stessa committente chiede la sospensione della Dia prot 26611 del 29/10/09 per sopraggiunte problematiche tecniche, la quale annulla la loro autorizzazione.

Sarà più opportuno un ripristino dello stato dei luoghi che verrà stimato a corpo e sottratto alla stima finale del bene

### **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.

\* Forlasi Paola\*

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Facendo un accesso al comune non vi è riscontrata la presenza di richieste di autorizzazioni per l'alloggiamento di tale struttura, attualmente in uso della piscina come locale di deposito.

Sara' anche'sso computato nel costo del ripristino dello stato dei luoghi al termine della perizia di stima del lotto 4)

#### **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.

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il terreno staggito attualmente risulta di [REDACTED], derivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] con i seguenti atti di proprietà, nasce catastalmente nell'impianto meccanografico nel 02/03/1985, denominato part 107, successivamente frazionato con con il tipo mappale 24/08/1993 in atti dal 24/08/1993 6022.1/1993.

Con atto del 10-03-2003 notaio Verde Camillo rep 11512 e racc 7433 trascritto in data 19-03-2003 per le quote 1/2 atto di compravendita [REDACTED] che vende il terreno composto dalle particelle 496 e 497

su cui sorge il compendio pignorato [REDACTED] per le quote 1/2 e 1/2 in regime di comunione legale dei beni ; Successivamente con il tipo mappale 30/03/2009 Rm 0419068, viene soppressa la particella 496 che genera all'urbano la part 725 su cui sono stati costruiti gli immobile staggit, e rimane la part 497 a seminativo;

successivamente per l'altra quota di proprietà 1/2 è stato stipulato un atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 [REDACTED]

[REDACTED] suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili staggit.

#### *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° 4** - VILLA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO T/1/2

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

L'immobile pignorato è una villa monofamiliare non vi è inserita in un contesto di condominio ne ci sono parti comuni con altre unità

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13, PIANO S1

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

L'immobile pignorato è il piano seminterrato di una villa monofamiliare non vi è inserita in un contesto di condominio ne ci sono parti comuni con altre unità

**BENE N° 6** - TETTOIA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

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

L'immobile pignorato è il piano seminterrato di una villa monofamiliare non vi è inserita in un contesto di condominio ne ci sono parti comuni con altre unità

**BENE N° 7** - DEPOSITO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il locale deposito si trova sul terreno che è la corte esterna della vialla ( part 725 sub 501) adiacene alla piscina .

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA TORRE DELLA FIORA N° 13,  
PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, al piano primo interno 1 int 2 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 506, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 163 mq escluse le aree scoperte 154 mq, con una rendita di 774,69 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]. L'appartamento si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servi accessibili a piedi. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'appartamento ha un'ampia metratura circa 135 mq si presenta molto lussuoso ed è così suddiviso: una zona soggiorno con spazi per la lettura e di accoglienza degli ospiti, una cucina con annesso una sala da pranzo, numero 3 camere da letto e n°2 bagni, esternamente ci sono due ampi terrazzi uno che dà sulla zona soggiorno pranzo di circa 26.70 mq e uno che dà nella zona notte di circa 12.40 mq. L'appartamento recentemente ristrutturato, in ottime condizioni di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [REDACTED] che lo occupa in modo gratuito.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano sminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 503, categoria, classe 2, C/2 consistenza 56 mq, superficie catastale 63mq, con una rendita di 104,12 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED]. Il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune

di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali ma con pochi i servi accessibili a piedi. La palazzina in cui è ubicato il compendio è un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 60.00 mq, molto rustico, pavimento in cemento e pareti intonacate, con una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzata anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [REDACTED],

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano sminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 508, categoria, classe 3, C/2 consistenza 40 mq, superficie catastale 48 mq, con una rendita di 74.37 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED] il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servi. La palazzina in cui è ubicato il compendio è un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 52.00 mq, molto rustico, NON RIFINITO, IL SOLAIO RISULTA ANCORA CON TRAVETTI E PIGNETTE, LE PARETI SONO A BLOCCHETTI DI TUFO. Provvisto di una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzata anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato dalla [REDACTED]

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1**

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

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

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

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

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Provenienza :

Atto di successione [redacted] (acc. tacita a firma del Notaio Di Pietro Francesco rep 1470/1060) per la proprietà di 1/6. Atto di successione [redacted]

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data 20.1.2017 rep 1470/1060 per la proprietà di 1/2 [redacted]

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

[redacted] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Provenienza :

Atto di successione p

[REDACTED] (acc. tacita a firma del Notaio DiPietro Francesco rep 1470/1060) per la quotadi 4/12.

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data 20.1.2017 rep 1470/1060 per la proprietà di 1/2

[REDACTED] risultano separati (come da provvedimento del Trib. di Tivoli del 22.1.2019 RG n. 4305.2018).

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

Il 23.2.2016 è stato sottoscritto dal [REDACTED] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

#### **BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Provenienza :

[REDACTED] (acc. tacita a firma del Notaio Di Pietro Francesco rep 1470/1060) per la proprietà di 1/6. Atto di successione [REDACTED]

[REDACTED] (acc. tacita a firma del Notaio DiPietro Francesco rep 1470/1060) per la quotadi 4/12.

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data 20.1.2017 rep 1470/1060 per la proprietà di 1/2

[REDACTED] risultano separati (come da provvedimento del Trib. di Tivoli del 22.1.2019 RG n. 4305.2018).

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il 23.2.2016 è stato sottoscritto [REDACTED] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## CONFINI

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento confina con il vano scala ,affaccio su corte comune e su via san Matteo.

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

il locale deposito confina con il vano scala ,affaccio su corte comune e su via san Matteo.

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

il deposito confina con il vano scala ,affaccio su corte comune e su via san Matteo.

## CONSISTENZA

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 135,40 mq        | 155,50 mq        | 1            | 155,50 mq                | 3,00 m   | 1     |
| Terrazza                                     | 26,70 mq         | 26,70 mq         | 0,25         | 6,67 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Terrazza                                     | 12,40 mq         | 12,40 mq         | 0,25         | 3,10 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>165,27 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>165,27 mq</b>         |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------|------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
|--------------|------------|------------|--------------|--------------------------|---------|-------|

|  | Netta    | Lorda    | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|----------|----------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Locale di deposito                           | 60,00 mq | 69,20 mq | 0,50         | 34,60 mq                 | 2,90 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |              | <b>34,60 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |              | <b>34,60 mq</b>          |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Locale di deposito                           | 52,00 mq         | 63,20 mq         | 0,50         | 31,60 mq                 | 3,00 m   | s1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>31,60 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>31,60 mq</b>          |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/06/1999 al 20/09/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 506<br>Categoria A2  |
| Dal 20/09/1999 al 30/07/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 506<br>Categoria A2  |
| Dal 30/07/2015 al 23/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 506<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 163 mq escluse le aree scoperte 154 mq mq<br>Rendita € 774,69<br>Piano 1 |

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

\_\_\_\_\_ (acc. tacita a firma del Notaio Di Pietro Francesco rep 1470/1060) per la proprietà di 1/6. Atto di successione per morte di \_\_\_\_\_

acc. tacita a firma del Notaio DiPietro Francesco rep 1470/1060) per la quotadi 4/12.

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data 20.1.2017 rep 1470/1060 per la proprietà di 1/2

risultano separati (come da provvedimento del Trib. di Tivoli del 22.1.2019 RG n. 4305.2018).

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

Il 23.2.2016 è stato sottoscritto atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/06/1999 al 20/09/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503<br>Categoria C2   |
| Dal 20/09/1999 al 30/07/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503<br>Categoria C2   |
| Dal 30/07/2015 al 23/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503<br>Categoria C2<br>Cl.3<br>Superficie catastale 56 mq<br>Rendita € 104,12<br>Piano S1 |

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

Atto di successione

(acc. tacita a firma del Notaio DiPietro Francesco rep 1470/1060) per la quotadi 4/12.

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data 20.1.2017 rep 1470/1060 per la proprietà di 1/2

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/06/1999 al 20/09/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503<br>Categoria C2 |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 20/09/1999 al 30/07/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503<br>Categoria C2  |
| Dal 30/07/2015 al 23/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503<br>Categoria C2<br>Cl.3, Cons. 40<br>Superficie catastale 48 mq<br>Rendita € 74,37<br>Piano S1 |

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

Atto di successione per

[REDACTED] (acc. tacita a firma del Notaio DiPietro Francesco rep 1470/1060) per la quotadi 4/12.

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data 20.1.2017 rep 1470/1060 per la proprietà di 1/2

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

[REDACTED] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |              |  |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|--------------|--|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |              |  |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consiste nza | Superficie catastal e                        | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 40     | 1118  | 506  |                     | A2         | 2      | 6 vani       | 163 mq escluse le aree scoperte<br>154 mq mq | 774,69 € | 1     |          |

**Corrispondenza catastale**

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

Regolare:

Dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, confrontandolo con la planimetria catastale presente in banca dati al T 136864 del 08/06/1999, l'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi.

**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 40     | 1118  | 503  |                     | C2        | 3      | 56          | 63 mq                | 104,12 € | S1    |          |  |

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 40     | 1118  | 503  |                     | C2        | 3      | 40          | 48 mq                | 74,37 € | S1    |          |  |

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1**

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

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

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

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

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

PATTI

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Attualmente il bene occupato

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

Attualmente il bene occupato è regolarmente

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

Attualmente il bene occupato è regolarmente dagli

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

Attualmente il bene occupato

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

) atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

pur essendo separati (come da provvedimento del Trib. di Tivoli del 22.1.2019 RG n. 4305.2018).

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

pur essendo separati (come da provvedimento del Trib. di Tivoli del 22.1.2019 RG n. 4305.2018).

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

l'immobile è all'interno di una palazzina posto al piano primo, ma non inserito all'interno di un condominio, le parti comuni sono il vano scala e la corte esterna

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

l'immobile è all'interno di una palazzina posto al piano seminterrato, ma non inserito all'interno di un condominio, le parti comuni sono il vano scala e la corte esterna

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

l'immobile è all'interno di una palazzina posto al piano seminterrato, ma non inserito all'interno di un condominio, le parti comuni sono il vano scale e la corte esterna

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

---

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

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

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

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

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

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

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento in oggetto si presenta in buone condizioni non necessita di interventi urgenti né di manutenzione ordinaria recentemente ristrutturato e rifinito con materiali di pregio. Esternamente il fabbricato è rifinito a pittura si presenta molto signorile, l'unità in oggetto è posta all'ultimo piano, di ampie metrature, internamente è diviso molto bene, una zona giorno con soggiorno, sala da pranzo separata e cucina, una zona notte con tre camere da letto e due bagni. I pavimenti in marmi e pitture in stucco veneziano. L'appartamento è dotato di tutti i comfort compreso l'impianto termoa autonomo. La superficie interna è perfettamente conforme rispetto alla planimetria catastale, La superficie utile netta dell'immobile è di 135.40 mq e la superficie non residenziale destinata ai terrazzi è di 26.70 mq e uno di 12.40 mq. I pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramiche di vario tipo dimensione colore ad eccezione della cucina e bagno in cui sono state utilizzate piastrelle in gres porcellanato anche sui muri, gli infissi in parte in legno con doppio vetro con persiane esterne. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento termoa autonomo, impianto elettrico (a norma) e impianto citofonico.

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano seminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58. Il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servi facilmente accessibili anche a piedi. La palazzina in cui è ubicato il deposito è un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenti alle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 60.00 mq, è molto rustico, si presenta non rifinito il pavimento in cemento e pareti intonacate, con una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzata anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato dalla sig

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano sminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58. Il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi imbbili residenziali pochi i servi facilmente accessibili anche a piedi. La palazzina in cui è ubicato il compedio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di sui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. il locale ha un ampia metratura circa 52.00 mq si molto rustico, NON RIFINITO, IL SOLAIO RISULTA ANCORA CON TRAVETTI E PIGNETTE, LE PARETI SONO A BLOCCHETTI DI TUFO, provvisto di una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzato anche come garage. Il locale non necessita nè di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [REDACTED]

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1**

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED]

[REDACTED] lo occupa a titolo gratuito.

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED]

[REDACTED] lo occupa a titolo gratuito.

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED]

[REDACTED] lo occupa a titolo gratuito.

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/07/2015 al 23/12/2016 | **** Omissis **** | successione         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                     |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                     |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                     |            |               |             |
| Dal 23/12/2016 al 20/01/2017 | **** Omissis **** | Atto di divisione   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Di Pietro Francesco | 20/01/2017 | 1470          | 1060        |
|                              |                   | Trascrizione        |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                     |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                     |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

Atto di successione [redacted] trascritto in data 20.9.1999 rep 13/11431 (acc. tacita a firma del Notaio Di Pietro Francesco rep 1470/1060) per la proprietà di 1/6. Atto di successione per morte [redacted] trascritto in data 6.6.2016 rep 1944/9990 (acc. tacita a firma del Notaio Di Pietro Francesco rep 1470/1060) per la quotadi 4/12.

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data 20.1.2017 rep 1470/1060 per la proprietà di 1/2

[redacted]  
Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

[redacted] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

**BENE N° 10 - DEPOSITO UBIcato A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

Atto di successione per morte di [redacted], trascritto in data [redacted] (acc. tacita a firma del Notaio Di Pietro Francesco rep 1470/1060) per la proprietà di 1/6. Atto di successione [redacted]

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data [redacted] per la proprietà di 1/2

[redacted]  
Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

[redacted] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBIcato A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

[REDACTED] (acc. tacita a firma del Notaio DiPietro Francesco rep 1470/1060) per la quotadi 4/12.

Atto di divisione a firma del Notaio Di Pietro Francesco trascritto in data 20.1.2017 rep 1470/1060 per la proprietà di 1/2

[REDACTED] risultano separati (come da provvedimento del Trib. di Tivoli del 22.1.2019 RG n. 4305.2018).

Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.

[REDACTED] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

### **Oneri di cancellazione**

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

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

### **Oneri di cancellazione**

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

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

**Oneri di cancellazione**

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

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato :

- Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia

-NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975

-VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione -CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999;

L'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra , successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale declivio del terreno e sopraelevando costruendovun piano soffitta.

Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 vengono sanate le superficie ampliate rispetto alla licenza del 78, situate al piano seminterrato destinate a cantine e garage e viene anche sanato il cambio di destinazione d'uso al piano ultimo da locali soffitte ad abitazione. Attualmente l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto nasce già così come è oggi dalla licenza edilizia n° N°215 del 01/09/1978, il resto viene sanato con il condono edilizio L 47/85, espletato.

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato :

- Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia

-NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975

-VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione -CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999;

l'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra, successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale declivio del terreno e sopraelevando facendo un piano soffitta.

Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 vengono sanate le superficie in eccesso rispetto alla licenza del 78 al piano seminterrato, e viene regolarizzato anche il piano soffitta facendo un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale ad abitazione. Dal sopralluogo eseguito in data 03/05/2024, lo stato dei luoghi dell'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto nasce già così come è oggi dalla licenza edilizia n° N°215 del 01/09/1978, il resto viene sanato.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato:

- Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia

- NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975

- VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999;

l'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra, successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale declivio del terreno e sopraelevando facendo un piano soffitta.

Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 sanatoria N°1303 del 12/04/1999, vengono sanate le superficie fatte in più rispetto alla licenza del 78 al piano seminterrato, e il cambio di destinazione d'uso al piano ultimo da soffitte ad abitazione. Attualmente l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto infatti nasce in parte con la Licenza n° 215 del 01/09/1978 e in parte con la sanatoria edilizia legge 47/85 N°1303 EL 12/04/1999, che ne dà titolo e che attualmente è regolare allo stato dei luoghi

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato:

- Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia

- NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975

- VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999;

l'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra, successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale

declivio del terreno e sopraelevando costruendo un piano soffitta.

Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 vengono sanate le superficie ampliate rispetto alla licenza del 78, situate al piano seminterrato destinate a cantine e garage e viene anche sanato il cambio di destinazione d'uso al piano ultimo da locali soffitte ad abitazione. Attualmente l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto nasce già così come è oggi dalla licenza edilizia n° N°215 del 01/09/1978, il resto viene sanato con il condono edilizio L 47/85, espletato.

#### **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.

#### **BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato :

- Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia

-NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975

-VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione -CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999;

l'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra, successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale declivio del terreno e sopraelevando facendo un piano soffitta.

Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 vengono sanate le superficie in eccesso rispetto alla licenza del 78 al piano seminterrato, e viene regolarizzato anche il piano soffitta facendo un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale ad abitazione. Dal sopralluogo eseguito in data 03/05/2024, lo stato dei luoghi dell'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto nasce già così come è oggi dalla licenza edilizia n° N°215 del 01/09/1978, il resto viene sanato.

#### **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.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato :

- Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia

-NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975

-VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione -CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999;

l'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra , successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale declivio del terreno e sopraelevando facendo un piano soffitta.

Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 sanatoria N°1303 del 12/04/1999, vengono sanate le superficie fatte in piu rispetto alla licenza del 78 al piano seminterrato, e il cambio di destinazione d'uso al piano eultimo da soffitte ad abitazione. Attualmente l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto infatti nasce in parte con la Licenza n° 215 del 01/09/1978 e in parte con la sanatoria edilizia legge 47/85 N°1303 EL 12/04/1999, che ne da titolo e che attualmente è regolare allo stato dei luoghi

**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° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile è all'interno di una palazzina posto al piano primo , ma non inserito all'interno di un condominio.

**BENE N° 10** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

l'immobile è all'interno di una palazzina posto al piano seminterrato , ma non inserito all'interno di un condominio.

**BENE N° 11** - DEPOSITO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO N°58, PIANO S1

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

l'immobile è all'interno di una palazzina posto al piano seminterrato , ma non inserito all'interno di un condominio.



LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc

## DESCRIZIONE

Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precisamente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1594 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1 di [REDACTED]. Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immobili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggito. Si trova in una ottima posizione su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico e comune posto su via dei Cannetacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto intercluso, il terreno unico in realtà risulta unico con la part 1595, non ci sono recinzioni ne delimitazioni, quindi per accedervi bisognerà creare una servitu' di passaggio tra le due unita territoriali.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Provenienza :

1)Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 per la proprietà di 1/2. Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2.

## CONFINI

Il fabbricato grezzo insiste sulla particella al terreni fg 8 part 1594 che poi ne è la sua corte all'urbano distinta al sub 1,infatti essa è distinto al catasto fabbricato al sub 1 come corte annessa sub 2 (vedere elaborato planimetrico ed estratto di mappa ) ; CONFINA CON: a nord/est con la particella 1529, a sud/est con la particella 1594, e a sud ovest con larticella 254 , a Nord/ovest con la particella 253

## CONSISTENZA

| Destinazione                                  | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano   |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Fabbricato agricolo sup residenziale          | 153,00 mq        | 185,00 mq        | 1            | 185,00 mq                | 3,00 m   | T e 1   |
| Fabbricato agricolo piano interrato e portici | 203,10 mq        | 245,30 mq        | 0,50         | 122,65 mq                | 3,00 m   | pS1 e T |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>       |                  |                  |              | <b>307,65 mq</b>         |          |         |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |         |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>  |                  |                  |              | <b>307,65 mq</b>         |          |         |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

visto che il fabbricato è grezzo e in stato di abbandono le superfici sia quelle utili che quelle non residenziali sono state ragguagliate con un coefficiente

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 04/10/1999 al 19/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 8, Part. 255<br>Qualità Vigneto<br>Superficie (ha are ca) 16.10 |
| Dal 19/06/2000 al 27/10/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1594, Sub. 2<br>Categoria F3                        |
| Dal 27/10/2014 al 15/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1594, Sub. 2<br>Categoria F3                        |

i dati catastali corrispondono a quelli reali.

Regolari come risulta dagli atti di Provenienza :

- 1) Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 al numero di registro generale 25304 e registro particolare 16534 da [REDACTED]
- 2) Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2.al numero di registro generale 48001 e registro particolare 31354 [REDACTED]

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 8      | 1594  | 2    |                     | F3        |        |             |                      |         |       |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

in seguito ad attenta analisi della documentazione e al sopralluogo effettuato nelle date 22/04/2024 e 03/05/2024 esiste corrispondenza tra i dati catastale e lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

## PATTI

---

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo non finito e verte però in uno stato di abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

---

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verte però in uno stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

---

Come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto di terreno unico con la part 1595, non ci sono recinzioni né delimitazioni, quindi per accedervi bisognerà creare una servitù di passaggio tra le due unità territoriali. La situazione è meglio descritta catastalmente dall'estratto di mappa allegato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, dall'estatto del Cdu si evince che sia la part 1594 che la 1595 ricadono all'interno dei beni lianeri a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto (Art 46 delle NTA)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte però in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto di terreno unico con la part 1595, non ci sono recinzioni né delimitazioni, quindi per accedervi bisognerà creare una servitù di passaggio tra le due unità territoriali. Il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte però in uno stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verde però in uno stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

- 1) Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 al numero di registro generale 25304 e registro particolare 16534 da [REDACTED]
- 2) Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2.al numero di registro generale 48001 e registro particolare 31354 [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dall'accesso atti richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Mentana e ufficio condono avvento con con protocollo 12632 25/03/2024, sollecitato 18/04/2024,

Fatta richiesta di CDU in data 25/04/2024 prot 12633 ,  
in data 22/04/2024 ho estrapolati i seguenti documenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 18 DEL 03/12/1999 rilasciata [REDACTED] per la costruzione di due fabbricati A) fabbricato Residenziale e B) fabbricato agricolo, in allegato il cartiglio della concessione con il relativo elaborato grafico .
- Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici,

- [REDACTED] concessa in data 19/02/2000 della C.E. 18 DEL 13/12/2000 E VARIANTE IN c.e n° 68 DEL 07/06/2000;

-Domanda di Condono Edilizio 21439 del 09-12-2004, con relativo Elaborato grafico

-Lettera di diffida inoltrando documenti per definizione sanatoria edilizia prot 1753 del 17/06/2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21439 del 09/12/2004.

-CDU prot 15485 del 11/04/2024 richiesto per le particelle 1594/1595

IL FABBRICATO in questione, come si evince dalla documentazione edilizia, nasce con la C.E 18 del 03/12/1999 rilasciata per un fabbricato in parte agricolo e in parte residenziale a servizio agricolo che venivano dati a chi era coltivatore diretto proprietario di lotti di terreno agricolo con una metratura minima di circa 10.000 mq.

Nel Febbraio 2000 i proprietari di allora chiedono al comune di Mentana, una variante per lo spostamento di sagome dei fabbricati denominati A) per il residenziale e B) per l'agricolo, ( Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilizia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici) ;

Gli immobili allo stato grezzo vengono poi venduti agli esecutori in data 19/06/2000 per poi essere divisi con l'atto di divisione del 27/10/2014. Gli esecutori nel dicembre 2004, tramite la legge dell'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e L.R 12/2004, presentano due domande di condono; per il Lotto 6), la domanda in questione ha il prot 21439 del 09/12/2004, che comprendeva "lavori eseguiti senza autorizzazione" in tipologia 1) consistenti in diversi abusi così descritti:

-Ampliamento al piano terra di superficie residenziale, cambio d'uso della parte agricola a residenziale, realizzazione di un locale soffitta ed apertura di abbaini al piano stesso, realizzazione del piano seminterrato ad uso garage a servizio dell'abitazione soprastante.

Per tale sanatoria sono stati anche pagati in parte oneri sia di oblazione che di oneri concessori. Ad oggi dopo numerosi tentativi da parte dell'amministrazione comunale richiedendo ulteriore documentazione per attestare la validità delle dichiarazioni redatte in sede di domanda di sanatoria oltre alla richiesta di ottemperare ai versamenti mancanti per espletare l'istruttoria di condono edilizio, il comune stesso in data 17/03/2013 invia una lettera di diffida prot 17533 del 17/07/2013. In questa comunicazione chiede di nuovo l'inoltro dei documenti e avverte che in caso di mancata presentazione verrà applicato dell'art 39 comma 4 della L 724/94 per improcedibilità della domanda ad emettere parere di diniego per carenza di documentazione. La stessa Ctu si è rivolta più volte alla società esterna Cogesi che attualmente gestisce l'espletamento delle domande di condono nel comune di Mentana, avendo preso appuntamento tramite email il gg 22/04/2024, [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara l'improcedibilità delle domande di condono L.326/03 in quanto gli abusi sia per la parte ampliata ( tipologia 1) che per il resto ( tipologia 2 e 3) ricadendo l'immobile in un terreno agricolo e vincolo ( beni lineari a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto Art 46 delle NTA) la Legge 326/03 e L.R 12/2004 non può essere applicata. Intima il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle "opere abusive" , quindi un ritorno alla concessione iniziale che ne è l'unico titolo autorizzativo. Nella fase di stima verranno calcolati i costi a corpo per il ripristino con le demolizioni degli abusi sottraendolo poi al valore finale di stima.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso atti richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Mentana e ufficio condono avventato con protocollo 12632 25/03/2024, sollecitato 18/04/2024,

Fatta richiesta di CDU in data 25/04/2024 prot 12633 ,

in data 22/04/2024 ho estrapolato i seguenti documenti edilizi:

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 18 DEL 03/12/1999 rilasciata dal comune di Mentana [REDACTED] per la costruzione di due fabbricati A) fabbricato Residenziale e B) fabbricato agricolo, in allegato il cartiglio della concessione con il relativo elaborato grafico .

- Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici,

- Domanda di Condono Edilizio 21439 del 09-12-2004, con relativo Elaborato grafico

- Lettera di diffida inoltrando documenti per definizione sanatoria edilizia prot 1753 del 17/06/2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21439 del 09/12/2004.

- CDU prot 15485 del 11/04/2024 richiesto per le particelle 1594/1595

IL FABBRICATO in questione, come si evince dalla documentazione edilizia, nasce con la C.E 18 del 03/12/1999 rilasciata per un fabbricato in parte agricolo e in parte residenziale a servizio agricolo che venivano dati a chi era coltivatore diretto proprietario di lotti di terreno agricolo con una metratura minima di circa 10.000 mq.

Nel Febbraio 2000 i proprietari di allora chiedono al comune di Mentana, una variante per lo spostamento di sagome dei fabbricati denominati A) per il residenziale e B) per l'agricolo, ( Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici) ;

Gli immobili allo stato grezzo vengono poi venduti agli esecutori in data 19/06/2000 per poi essere divisi con l'atto di divisione del 27/10/2014. Gli esecutori nel dicembre 2004, tramite la legge dell'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e L.R 12/2004, presentano due domande di condono; per il Lotto 6), la domanda in questione ha il prot 21439 del 09/12/2004, che comprendeva "lavori eseguiti senza autorizzazione" in tipologia 1) consistenti in diversi abusi così descritti:

- Ampliamento al piano terra di superfici residenziali, cambio d'uso della parte agricola a residenziale, realizzazione di un locale soffitta ed apertura di abbaini al piano stesso, realizzazione del piano seminterrato ad uso garage a servizio dell'abitazione soprastante.

Per tale sanatoria sono stati anche pagati in parte oneri sia di oblazione che di oneri concessori. Ad oggi dopo numerosi tentativi da parte dell'amministrazione comunale richiedendo ulteriore documentazione per attestare la validità delle dichiarazioni redatte in sede di domanda di sanatoria oltre alla richiesta di ottemperare ai versamenti mancanti per espletare l'istruttoria di condono edilizio, il comune stesso in data 17/03/2013 invia una lettera di diffida prot 17533 del 17/03/2013. In questa lettera si chiede di nuovo l'inoltro dei documenti e avverte che in caso di mancata presentazione verrà applicato dell'art 39 comma 4 della L 724/94 per improcedibilità della domanda ad emettere parere di diniego per carenza di documentazione. La stessa Ctu si è rivolta più volte [redatto] che attualmente gestisce l'espletamento delle domande di condono nel comune di Mentana, avendo preso appuntamento tramite email il gg 22/04/2024, [redatto]

[redatto] il quale dichiara l'improcedibilità delle domande di condono L.326/03 in quanto gli abusi sia per la parte ampliata ( tipologia 1) che per il resto ( tipologia 2 e 3) ricadendo l'immobile in un terreno agricolo e vincolo ( beni liberi a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto Art 46 delle NTA) la Legge 326/03 e L.R 12/2004 non può essere applicata. Intima il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle "opere abusive", quindi un ritorno alla concessione iniziale che ne è l'unico titolo autorizzativo. Nella fase di stima verranno calcolati i costi a corpo per il ripristino con le demolizioni degli abusi sottraendolo poi al valore finale di stima.

Inoltre come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. Il lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto di terreno unico con la part 1595, non ci sono recinzioni né delimitazioni, quindi per accedervi ( anche catastalmente vedi estratto di mappa) per accedervi bisognerà creare una servitù di passaggio tra le due unità territoriali.

**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

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verde pero' in uno stato di abbandono.



LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc

DESCRIZIONE

Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precimemente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1595 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1 di [REDACTED]. Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immbili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggito. Si trova in una ottima posizine, su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estartto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico comune alle 2 particelle posto su via dei Cannetacci snc ma mentre per il fabbricato posto sulla part 1594 essendo un lotto intercluso dovrà essere fatta una servitu di passaggio per accedervi, per questo l'accesso è diretto.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Provenienza :

1)Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 per la proprietà di 1/2. Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2.

## CONFINI

Il fabbricato grezzo insiste sulla particella al terreni fg 8 part 1595 che poi ne è la sua corte all'urbano distinta al sub 1,infatti essa è distinto al catasto fabbricato al sub 1 come corte annessa sub 2 (vedere elaborato planimetrico ed estratto di mappa ) ; CONFINA CON: a nord/est con la particella 1529, a sud/est con la particella 1815, e a sud ovest con via dei Cannetacci, a Nord/ovest con la particella 1594 e part n°254

## CONSISTENZA

| Destinazione                                  | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano   |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Fabbricato agricolo sup residenziale          | 250,00 mq        | 310,00 mq        | 1            | 310,00 mq                | 3,00 m   | T e 1   |
| Fabbricato agricolo piano interrato e portici | 310,00 mq        | 310,00 mq        | 0,50         | 155,00 mq                | 3,00 m   | pS1 e T |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>       |                  |                  |              | <b>465,00 mq</b>         |          |         |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |         |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>  |                  |                  |              | <b>465,00 mq</b>         |          |         |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

visto che il fabbricato è grezzo e in stato di abbandono le superfici sia quelle utili che quelle non residenziali sono state ragguagliate con un coefficiente

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 04/10/1999 al 19/06/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 8, Part. 517<br>Qualità Vigneto<br>Superficie (ha are ca) 39.60 |
| Dal 19/06/2000 al 27/10/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1595, Sub. 2<br>Categoria F3                        |
| Dal 27/10/2014 al 15/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 1595, Sub. 2<br>Categoria F3                        |

i dati catastali corrispondono a quelli reali.

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

1) Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 al numero di registro generale 25304 e registro particolare 16534 [REDACTED]

2) Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2.al numero di registro generale 48001 e registro particolare 31354 [REDACTED]

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 8      | 1594  | 2    |                     | F3        |        |             |                      |         |       |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

in seguito ad attenta analisi della documentazione e al sopralluogo effettuato nelle date 22/04/2024 e 03/05/2024 esiste corrispondenza tra i dati catastale e lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

## PATTI

---

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verte però in uno stato di abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

---

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verte però in uno stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

---

Come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1595) ha l'accesso diretto su via dei cannetacci ma per accedere invece alla particella 1594 bisognerà creare una servitù di passaggio tra le due unità territoriali, essendo quest'ultimo un lotto intercluso. La servitù graverà su entrambe le particelle.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, dall'estratto del Cdu prot 15845 del 11/04/2024 si evince che sia la part 1595 ricade all'interno dei beni lianeri a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto (Art 46 delle NTA), Inoltre ricade nella "Viabilità territoriale e urbana secondaria" e su "Percorsi ciclo pedonali di progetto"

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte però in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1595) si trova su via dei cannetacci ma si dovrà predisporre una servitù di passaggio per accedere alla particella 1594 essendo quest'ultimo un lotto intercluso. Il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte però in uno stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verde però in uno stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Regolari come risulta dagli di Provenienza :

- 1) Atto di compravendita a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 22.6.2000 rep 6602/3689 al numero di registro generale 25304 e registro particolare 16534 [REDACTED]
- 2) Atto di divisione a firma del Notaio Verde Camillo trascritto in data 27.10.2014 rep 38409/27105 per la proprietà di 1/2.al numero di registro generale 48001 e registro particolare 31354 [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dall'accesso atti richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Mentana e ufficio condono avvento con con protocollo 12632 25/03/2024, sollecitato 18/04/2024,

Fatta richiesta di CDU in data 25/04/2024 prot 12633 ,

in data 22/04/2024 ho estrapolati i seguenti documenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 18 DEL 03/12/1999 rilasciata dal comune di Mentana [REDACTED] per la costruzione di due fabbricati A) fabbricato Residenziale e B) fabbricato agricolo, in allegato il cartiglio della concessione con il relativo elaborato grafico .
- Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici,

- [REDACTED] concessa in data 19/02/2000 della C.E. 18 DEL 13/12/2000 E VARIANTE IN c.e n° 68 DEL 07/06/2000;

- Domanda di Condono Edilizio 21437 del 09-12-2004, con relativo Elaborato grafico

- Lettera di diffida inoltrando documenti per definizione sanatoria edilizia prot 17532 del 17/06/2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21437 del 09/12/2004.

- CDU prot 15485 del 11/04/2024 richiesto per le particelle 1594/1595

IL FABBRICATO in questione, come si evince dalla documentazione edilizia, nasce con la C.E 18 del 03/12/1999 rilasciata per un fabbricato in parte agricolo e in parte residenziale a servizio agricolo che venivano dati a chi era coltivatore diretto proprietario di lotti di terreno agricolo con una metratura minima di circa 10.000 mq.

Nel Febbraio 2000 i proprietari di allora chiedono al comune di Mentana, una variante per lo spostamento di sagome dei fabbricati denominati A) per il residenziale e B) per l'agricolo, ( Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilizia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici) ;

Gli immobili allo stato grezzo vengono poi venduti agli esecutori in data 19/06/2000 per poi essere divisi con l'atto di divisione del 27/10/2014. Gli esecutori nel dicembre 2004, tramite la legge dell'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e L.R 12/2004, presentano due domande di condono; per il Lotto 7), la domanda in questione ha il prot 21437 del 09/12/2004, che comprendeva "lavori eseguiti senza autorizzazione" in tipologia 1) consistenti in diversi abusi così descritti:

- Ampliamento al piano terra di superfici residenziali, cambio d'uso della parte agricola a residenziale, realizzazione di un locale soffitta ed apertura di abbaini al piano stesso, realizzazione del piano seminterrato ad uso garage a servizio dell'abitazione soprastante.

Per tale sanatoria sono stati anche pagati in parte oneri sia di oblazione che di oneri concessori. Ad oggi dopo numerosi tentativi da parte dell'amministrazione comunale richiedendo ulteriore documentazione per attestare la validità delle dichiarazioni redatte in sede di domanda di sanatoria oltre alla richiesta di ottemperare ai versamenti mancanti per espletare l'istruttoria di condono edilizio, il comune stesso in data 17/03/2013 invia una lettera di diffida prot 17533 del 17/07/2013. In questa comunicazione chiede di nuovo l'inoltro dei documenti e avverte che in caso di mancata presentazione verrà applicato dell'art 39 comma 4 della L 724/94 per improcedibilità della domanda ad emettere parere di diniego per carenza di documentazione.

Dal Cdu prot 15485 del 11/04/2024 le particelle 1594 e 1595 ricadono in ZONA E "agricolo tutelato" nastro verde" ed entrambi ricadono nel vincolo dei beni bianchi a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto Art 46 delle NTA). Quest'ultima particella dal Cdu prot 15485 del 11/04/2024 ricade inoltre ricade "Viabilità territoriale e urbana secondaria" e su "Percorsi ciclopedonali di progetto".

La stessa Ctu si è rivolta più volte alla società esterna Cogesi che attualmente gestisce l'espletamento delle domande di condono nel comune di Mentana, avendo preso appuntamento tramite email il gg 22/04/2024, con [REDACTED] il quale dichiara l'improcedibilità delle domande di condono L.326/03 in quanto gli abusi sia per la parte ampliata ( tipologia 1) che per il resto ( tipologia 2 e 3) essendo un immobile che insiste su un terreno agricolo e vincolato ( beni bianchi a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto Art 46 delle NTA) la Legge 326/03 e L.R 12/2004 non può essere applicata. Intima il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle "opere abusive", quindi un ritorno alla concessione iniziale che ne è l'unico titolo autorizzativo. Nella fase di stima verranno calcolati i costi a corpo per il ripristino con le demolizioni degli abusi sottraendolo poi al valore finale di stima.

Inoltre come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. Il lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto di terreno unico con la part 1595, non ci sono recinzioni né delimitazioni, quindi per accedervi ( anche catastalmente vedi estratto di mappa) per accedervi bisognerà creare una servitù di passaggio tra le due unità territoriali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso atti richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Mentana e ufficio condono avvento con con protocollo 12632 25/03/2024, sollecitato 18/04/2024,

Fatta richiesta di CDU in data 25/04/2024 prot 12633 ,

in data 22/04/2024 ho estrapolati i seguenti documenti edilizi:

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 18 DEL 03/12/1999 rilasciata dal comune di Mentana [redacted] per la costruzione di due fabbricati A) fabbricato Residenziale e B) fabbricato agricolo, in allegato il cartiglio della concessione con il relativo elaborato grafico .

- Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici,

- [redacted] concessa in data 19/02/2000 della C.E. 18 DEL 13/12/2000 E VARIANTE IN c.e n° 68 DEL 07/06/2000;

-Domanda di Condono Edilizio 21437 del 09-12-2004, con relativo Elaborato grafico

-Lettera di diffida inoltrata documenti per definizione sanatoria edilizia prot 17532 del 17/06/2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21437 del 09/12/2004.

-CDU prot 15485 del 11/04/2024 richiesto per le particelle 1594/1595

IL FABBRICATO in questione, come si evince dalla documentazione edilizia, nasce con la C.E 18 del 03/12/1999 rilasciata per un fabbricati in parte agricolo e in parte residenziale a servizio agricolo che venivano dati a chi era coltivatore diretto proprietario di lotti di terreno agricolo con una metratura minima di di circa 10.000 mq.

Nel Febbraio 2000 i proprietari di allora chiedono al comune di Mentana, una variante per lo spostamento di sagome dei fabbricati denominati A) per il residenziale e B) per l'agricolo, ( Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici) ;

Gli immobili allo stato grezzo vengono poi venduti agli esecutati in data 19/06/2000 per poi essere divisi con l'atto di divisione del 27/10/2014. Gli esecutati nel dicembre 2004, tramite la legge dell'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e L.R 12/2004, presentano due domande di condono; per il Lotto 7), la domanda in questione ha il prot 21437 del 09/12/2004, che comprendeva "lavori eseguiti senza autorizzazione" in tipologia 1) consistenti in diversi abusi così descritti:

-Ampliamento al piano terra di superfici residenziale, cambio d'uso della parte agricola a residenziale, realizzazione di un locale soffitta ed apertura di abbaini al piano stesso, realizzazione del piano seminterrato ad uso garage a servizio dell'abitazione soprastante.

Per tale sanatoria sono stati anche pagati in parte oneri sia di oblazione che di oneri concessori. Ad oggi dopo numerosi tentativi da parte dell'amministrazione comunale richiedendo ulteriore documentazione per attestare la validità delle dichiarazioni redatte in sede di domanda di sanatoria oltre alla richiesta di ottemperare ai versamenti mancanti per espletare l'istruttoria di condono edilizio, il comune stesso in data 17/03/2013 invia una lettera di diffida prot 17533 del 17/03/2013. In questa comunicazione chiede di nuovo l'inoltro dei documenti e avverte che in caso di mancata presentazione verrà applicato dell'art 39 comma 4 della L 724/94 per improcedibilità della domanda ad emettere parere di diniego per carenza di documentazione.

Dal Cdu prot 15485 del 11/04/2024 le particelle 1594 e 1594 ricadono in ZONA E "agricolo tutelato" nastro verdi" ed entrambi ricadono nel vincolo dei beni lianeri a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto Art 46 delle NTA). Quest'ultima particella dal Cdu prot 15485 del 11/04/2024 ricade inoltre ricade "Viabilità territoriale e urbana secondaria" e su "Percorsi ciclopedonali di progetto" .

La stessa Ctu si è rivolta più volte [redacted] che attualmente gestisce l'espletamento delle domande di condono nel comune di Mentana, avendo preso appuntamento tramite email il gg 22/04/2024, con il Geom \* Simone Sforza\* il quale dichiara l'improcedibilità delle domande di condono L.326/03 in quanto gli abusi sia per la parte ampliata ( tipologia 1) che per il resto ( tipologia 2 e 3) essendo un immobile che insiste su un terreno agricolo e vincolato ( beni lianeri a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto Art 46 delle NTA) la Legge 326/03 e L.R 12/2004 non può essere applicata. Intima il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle "opere abusive" , quindi un ritorno alla concessione iniziale che ne è l'unico titolo autorizzativo. Nella fase di stima verranno calcolati i costi a corpo per il ripristino con le demolizioni degli

abusi sottraendolo poi al valore finale di stima .

Inoltre come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc.IL lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto di terreno unico con la part 1595, non ci sono recinzioni ne delimitazioni, quindi per accedervi ( anche catastalmente vedi estarto di mappa) per accedervi bisognerà creare una servitu' di passaggio tra le due unita territoriali.

#### **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**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Attualmente il bene riulta libero allo stato grezzo e verte pero' in uno stato di abbandono.

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. la stessa ctu ha ritenuto congruo dividerli per natura, in base agli esecutati e soprattutto in base ai vari beni presenti nell'atto di pignoramento che si può descrivere

LOTTO 1) Bene 1) immobile distinto catastalmente al comune di Monterotondo AL FG 32 PART 1194 SUB 38 A/2

LOTTO 2) Bene 2) immobile distinto catastalmente al comune di Monterotondo AL FG 32 PART 1194 SUB 33 C/6

LOTTO 3) Bene 3) immobile distinto catastalmente al comune di Monterotondo AL FG 30 PART 686 SUB 501 C/1

LOTTO 4) sito nel comune di Palombara Sabina composto da quattro beni è così suddiviso:

-Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501.

-Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato

-Bene 6) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501

-Bene 7) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501

-Bene 8) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;

LOTTO 5) composto da tre beni così suddivisi

Bene 9) immobile distinto catastalmente al comune di Monterotondo AL FG 40 PART 1118 SUB 506 A/1

Bene 10) immobile distinto catastalmente al comune di Monterotondo AL FG 40 PART 1118 SUB 503 C/2

Bene 11) immobile distinto catastalmente al comune di Monterotondo AL FG 40 PART 1118 SUB 508 C/2

LOTTO 6) Bene 12) immobile distinto catastalmente al comune di Mentana AL FG 8 PART 1594 SUB 2 F/3

LOTTO 7) Bene 13) immobile distinto catastalmente al comune di Mentana AL FG 8 PART 1595 SUB 2 F/3

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n°3, interno 10, piano 3  
Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano primo interno 3 int 10 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 38, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 84 mq escluse le aree scoperte 72 mq, con una rendita di 387,34 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]. L'appartamento si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compendio è un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'appartamento è così

suddiviso: un monolocale con bagno e angolo cottura e una camera da letto recuperata all'interno di una veranda di circa totali 62.70 mq con un ampio terrazzo di circa 70.35 mq, recentemente ristrutturato, in ottime condizioni confiniture normali, non necessita nè di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [REDACTED] con contratto di locazione sottoscritto in data 01/05/24 e registrato in data 10/05/2024, non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1194, Sub. 38, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 177.650,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Monterotondo, tutto questo per avere una dato il più' possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi: 177.650,00 EURO -10% dei vizi occulti

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI ) : 159.953,00€ EURO

NB : SI PRESENTE CHE IN DATA 27/09/2024 Amministratore di condominio invia alla CTU le due rate insolute del condominio al settembre 2024

-3 rata n° 750 con scadenza 28/06/2024 di importo 46.00 euro

-4 rata n° 762 con scadenza 26/09/2024 di importo 46.00 euro

il pagamento è fissato per il 14 ottobre 2024

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Monterotondo (RM) -<br>Via Silvio Pellico n°3,<br>interno 10, piano 3 | 93,50 mq                 | 1.900,00 €/mq   | € 177.650,00       | 100,00%          | € 177.650,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 177.650,00 |

Valore di stima: € 177.726,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                   | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 10,00  | %    |

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Monterotondo, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi: 177.726,00 EURO -10% dei vizi occulti

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI) : 159.953,00€ EURO

NB : SI PRESENTE CHE IN DATA 27/09/2024 Amministratore di condominio invia alla CTU le due rate insolute del condominio al settembre 2024

-3 rata n° 750 con scadenza 28/06/2024 di importo 46.00 euro

-4 rata n° 762 con scadenza 26/09/2024 di importo 46.00 euro

il pagamento è fissato per il 14 ottobre 2024

## LOTTO 2

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

Il Box staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano seminterrato interno 7 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 33, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza di 29,00 mq, con una rendita di 95,85 euro. Il Garage risulta di 1/1 di proprietà

. L'immobile staggito si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'immobile staggito si trova al piano seminterrato nei pressi della rampa interrata di accesso ed di facile utilizzo risultando agevole negli spazi di manovra. Ad oggi il garage risulta libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1194, Sub. 33, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.100,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di garge e box analoghi per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Monterotondo, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per

l'assenza della garanzia per vizi: 26.100,00 EURO -10% dei vizi occulti

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI) : 23.490,00 €

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Garage Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n° 3, interno 7, piano S1 | 29,00 mq                 | 900,00 €/mq     | € 26.100,00        | 100,00%          | € 26.100,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 26.100,00 |

Valore di stima: € 26.100,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                   | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 23.490,00**

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di garge e box analoghi per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Monterotondo, tutto questo per avere una dato il più' possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi: 26.100,00,00 EURO -10% dei vizi occulti

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI) : 23.490,00 € EURO

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Via Filippo Turati n° 177, piano T  
Il Negozio staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente zona "scalo di Monterotondo", sulla via Filippo Turati n° 177, al piano Terra di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 30 part 686 subalterno 502, categoria C/1 classe 4, superficie catastale 24,00 mq, consistenza 19.00 mq con una rendita di 506,33 euro; risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]

Il Negozio si affaccia su una strada ad alto scorrimento, visto che è un delle arterie principali che uniscono Monterotondo paese alla zona Scalo, ed una delle vie principali per poi raggiungere la statale provinciale di via Salaria. Il negozio si trova a pochi passi della Stazione ferroviaria del comune di Monterotondo, che consente di collegare il paese di Monterotondo a Roma e alle diverse stazioni ferroviarie. Tutto questo rende aumentare il valore dell'immobile perchè gode di un'ottima posizione come locale destinato a servizi commerciali, dove sono presenti anche altri servizi facilmente accessibili a piedi e soprattutto la vicinanza della stazione ferroviaria, facilita l'immobile all'uso per cui è destinato. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina di cui fa parte il compendio è molto semplice ed è un fabbricato composto da 2 piani fuori terra e un piano terra adibito a negozi. L'immobile è composto da un locale unico di circa 18,00 mq di superficie netta e un piccolo bagno servizi posto all'entrata lato sinistro. Ad oggi l'immobile risulta libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 686, Sub. 502, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 49.300,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di locali commerciali analoghi per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Monterotondo, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi: 49.300,00 EURO -10% dei vizi occulti

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI) : 44.730,00 €

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Negozio Monterotondo (RM) - Via Filippo Turati n° 177, piano T | 29,00 mq                 | 1.700,00 €/mq   | € 49.300,00        | 100,00%          | € 49.300,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 49.300,00 |

Valore di stima: € 49.300,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                   | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 10,00  | %    |

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di locali commerciali analoghi per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Monterotondo, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi: 49.300,00 EURO -10% dei vizi occulti

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI) : 44.730,00 €

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2  
La Villa è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolino, sulla Strada Torre della Fiora n° 13, composta da un piano terra con destinazione deposito, un piano primo residenziale e un piano secondo destinato a soffitta, distinto catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 501, categoria A7 classe 2, superficie catastale 185,00, consistenza 7.5 vani mq con una rendita di 813,42 euro; risulta di 1/1 [redacted] derivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di [redacted] La Villa si trova all'interno di terreno agricolo Fg 16 part 725 di circa 93.44 are (circa 9344 mq) ente urbano che è la corte esclusiva del sub 501 sul quale sorgono il bene 1, il bene 2 il bene 3 e bene 4; Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725; La villa si trova all'interno di complesso di terreni agricoli ma attualmente sorgono diversi villini a destinazione residenziale di ampie metrature quasi tutte con piscina il che ha fatto diventare una località molto pregiata del comune di Palombara Sabina a pochi passi dall'arteria principale strada provinciale Sp35d, visto che è una delle arterie principali per raggiungere il paese. La Zona è priva di servizi, bisogna spostarsi in automobile. La villa è rifinita con materiali di pregio molto lussuosa e soprattutto tenuta molto bene, attualmente ne dimora [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 501, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 2.048.760,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di ville analoghe per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato

immobiliare del territorio di Palombara Sabina zona Marzolanelle tutto questo per avere una dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

- garanzia vizi occulti 2.048.760,00 EURO -10% = 1.843.884,00€ dei vizi occulti

- detratto il costo totale per la regolarizzazione di tutto il lotto 4) stato stimato a corpo circa 600.000,00€

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1

L'Autorimessa fa parte del piano interrato della Villa distinta al Bene 1) che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano,sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 2 in questione è composto da un locale adibito ad autorimessa della villa in questione che si trova al piano interrato,all'interno vi sono anche dei locali destinati a servizi igienici, distinto catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 2, categoria C76 classe 4, superficie catastale 337,consistenza 337 mq con una rendita di 261,07 euro; risulta di 1/1

. Il lotto n° 4 è così suddiviso:

-Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa,la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4)distinto catastalmente fg 16 part 725sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5)distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 312.320,00

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T

Le tettoie che compongono il bene 3 del Lotto 4, sono disposte all'interreno del terreno dove è ubicata la Villa ( bene 1) del Lotto 4, che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano,sulla Strada Torre della Fiora n° 13. I beni 3) sono due tettoie poste sul terreno una di lato alla villa e una sul retro vicino la piscina ; sono distinte catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 502, categoria C/7 classe U, superficie catastale 40.00 mq con una rendita di 39.25 euro; l'altra quella sul retro piscina è distinta catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 503, categoria C/7 classe U, superficie catastale 36.00 mq con una rendita di 35.33 euro. Entrambe risultano di proprietà 1/1

Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa,la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4)distinto catastalmente fg 16 part 725sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5)distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 502, Categoria C7 - Fg. 16, Part. 725, Sub. 503, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 26.600,00

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T  
Il locale deposito compone il bene 4) del Lotto 4), è disposto all'interno del terreno dove è ubicata la Villa ( bene 1), che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano,sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 4) è un piccolo locale deposito posto sul terreno adiacente alla piscina ed è in uso ad essa come ricovero dei materiali utilizzati per la piscina stessa. Catastralmente è distinta al foglio 16 part 725 subalterno 504, categoria C/2 classe 7, superficie catastale 25.00 mq e consistenza catastale di 21 mq con una rendita di 36,87 euro; risulta di proprietà 1/1 di proprietà [REDACTED]

Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa,la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4)distinto catastalmente fg 16 part 725sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5)distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 504, Categoria C2, Graffato T  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.610,00

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T  
il Terreno compone il bene 5) del Lotto 4), ed è una piccola porzione di terreno a destinazione seminativo che fiancheggia il lotto sul lato Nord/est della particella 725 ,forse riconducibile all'antica strada poderale di accesso al lotto rurale. Catastralmente è distinta al catasto terreni foglio 16 part 497, qualità Seminativo, Classe 3 , superficie catastale 06,23 are ( circa 623 mq ) con un Reddito Dominicale di 2.57 e reddito agrario di 0.97 euro. Attualmente privo di colture e nessuna messa adimora di vegetazione. Risulta di proprietà 1/1 di proprietà [REDACTED]

Il lotto n° 4 è così suddiviso:  
-Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa,la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4)distinto catastalmente fg 16 part 725sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5)distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 497, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.853,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 4 - Villa Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, | 2048,76 mq               | 1.000,00 €/mq   | € 2.048.760,00     | 100,00%          | € 2.048.760,00 |

|   |           |             |              |         |                |
|---|-----------|-------------|--------------|---------|----------------|
| piano T/1/2   |           |             |              |         |                |
| <b>Bene N° 5</b> - Garage Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1  | 488,00 mq | 640,00 €/mq | € 312.320,00 | 100,00% | € 312.320,00   |
| <b>Bene N° 6</b> - Tettoia Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T  | 76,00 mq  | 350,00 €/mq | € 26.600,00  | 100,00% | € 26.600,00    |
| <b>Bene N° 7</b> - Deposito Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T | 23,22 mq  | 500,00 €/mq | € 11.610,00  | 100,00% | € 11.610,00    |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T  | 623,00 mq | 11,00 €/mq  | € 6.853,00   | 100,00% | € 6.853,00     |
| Valore di stima:  |           |             |              |         | € 2.406.143,00 |

Valore di stima: € 2.399.290,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore    | Tipo |
|---|-----------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili   | 10,00     | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica ripristino dello stato dei luoghi , prezzo a corpo del lotto 4) circa | 600000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 1.559.361,00**

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di ville analoghe per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Palombara Sabina zona Marzolanella tutto questo per avere una dato il più' possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

- Garanzia vizi occulti 2.406.143,00 EURO -10% dei vizi occulti
- Detratto il costo totale per la regolarizzazione urbanistica di tutto il Lotto 4) per il ripristino dello stato dei luoghi e la demolizione delle opere che risultano abusive e non sanabili perche in zona agricola; è stato stimato a corpo circa 600.000,00€ circa

**LOTTO 5**

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1

Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, al piano primo interno 1 int 2 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 506, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 163 mq escluse le aree scoperte 154 mq, con una rendita di 774,69 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]

L'appartamento si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servi accessibili a piedi. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenti alle unità abitative poste sopra. L'appartamento ha un'ampia metratura circa 135 mq si presenta molto lussuoso ed è così suddiviso: una zona soggiorno con spazi per la lettura e di accoglienza degli ospiti, una cucina con annesso una sala da pranzo, numero 3 camere da letto e n°2 bagni, esternamente ci sono due ampi terrazzi uno che dà sulla zona soggiorno pranzo di circa 26.70 mq e uno che dà nella zona notte di circa 12.40 mq. L'appartamento recentemente ristrutturato, in ottime condizioni di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [REDACTED]

[REDACTED] che lo occupa in modo gratuito

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1118, Sub. 506, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 297.486,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Monterotondo, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1  
Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano seminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 503, categoria, classe 2, C/2 consistenza 56 mq, superficie catastale 63mq, con una rendita di 104,12 euro; [REDACTED]

[REDACTED] Il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali ma con pochi i servi accessibili a piedi. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenti alle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 60.00 mq si molto rustico, pavimento in cemento e pareti intonacate, con una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzato anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato dalla [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.220,00

- Bene N° 11** - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1  
 Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano sminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 508, categoria, classe 3, C/2 consistenza 40 mq, superficie catastale 48 mq, con una rendita di 74.37 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED] il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servi. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenti alle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 52.00 mq si molto rustico, NON RIFINITO, IL SOLAIO RISULTA ANCORA CON TRAVETTI E PIGNETTE, LE PARETI SONO A BLOCCHETTI DI TUFO. Provvisto di una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzato anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.800,00

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 9</b> - Appartamento Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1 | 165,27 mq                | 1.800,00 €/mq   | € 297.486,00       | 100,00%          | € 297.486,00 |
| <b>Bene N° 10</b> - Deposito Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1                       | 34,60 mq                 | 700,00 €/mq     | € 24.220,00        | 100,00%          | € 24.220,00  |
| <b>Bene N° 11</b> - Deposito Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1                       | 31,60 mq                 | 500,00 €/mq     | € 15.800,00        | 100,00%          | € 15.800,00  |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 337.506,00 |

Valore di stima: € 337.506,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
|                         |        |      |

|   |       |   |
|---|-------|---|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 10,00 | % |
|---|-------|---|

**Valore finale di stima: € 303.755,00**

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Monterotondo, tutto questo per avere una dato il più' possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi: 337.506,00 EURO -10% dei vizi occulti

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI ) : 303,755.00€ EURO

## LOTTO 6

- Bene N° 12** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc  
 Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precimente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1594 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]  
 [REDACTED] Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immobili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggito. Si trova in una ottima posizione su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico e comune posto su via dei Cannetacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto intercluso, il terreno unico in realtà risulta unico con la part 1595, non ci sono recinzioni ne delimitazioni, quindi per accedervi bisognerà creare una servitu' di passaggio tra le due unita territoriali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1594, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 184.590,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di ville analoghe per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Mentana in zone agricole similari, tutto questo per avere una dato il più' possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per

l'assenza della garanzia per vizi:

- Garanzia vizi occulti EURO -10% dei vizi occulti

- Detratto il costo totale per la regolarizzazione urbanistica di tutto il Lotto 6) per il ripristino dello stato dei luoghi e la demolizione delle opere che risultano abusive e non sanabili perche in zona agricola e la servitu che va fatta perchè la particella in questione è un lotto intecluso ; è stato stimato a corpo circa 90.000,00€ circa

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 12 -<br>Fabbricato agricolo<br>Mentana (RM) - via<br>Dei Cannetacci snc | 307,65 mq                | 600,00 €/mq     | € 184.590,00       | 100,00%          | € 184.590,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 184.590,00 |

Valore di stima: € 184.590,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili   | 10,00    | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica ripristino dello stato dei luoghi e servitu di passggio sul lotto | 90000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 76.131,00**

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di ville analoghe per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Mentana in zone agricole similari,tutto questo per avere una dato il più' possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

- Garanzia vizi occulti EURO -10% dei vizi occulti

- Detratto il costo totale per la regolarizzazione urbanistica di tutto il Lotto 6) per il ripristino dello stato dei luoghi e la demolizione delle opere che risultano abusive e non sanabili perche in zona agricola e la servitu che va fatta perchè la particella in questione è un lotto intecluso ; è stato stimato a corpo circa 90.000,00€ circa

- **Bene N° 13** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc  
Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precimente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1595 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1

Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immobili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggito. Si trova in una ottima posizione, su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estartto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico comune alle 2 particelle posto su via dei Cannetacci snc ma mentre per il fabbricato posto sulla part 1594 essendo un lotto intercluso dovrà essere fatta una servitu di passaggio per accedervi, per questo l'accesso è diretto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1594, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 279.000,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di ville analoghe per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Mentana in zone agricole simili, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

- Garanzia vizi occulti EURO -10% dei vizi occulti

- Detratto il costo totale per la regolarizzazione urbanistica di tutto il Lotto 7) per il ripristino dello stato dei luoghi e la demolizione delle opere che risultano abusive e non sanabili perche in zona agricola e la servitu che va fatta perchè la particella in questione è un lotto intecluso ; è stato stimato a corpo circa 120.000,00€ circa

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota In vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 13</b> -<br>Fabbricato agricolo<br>Mentana (RM) - via<br>Dei Cannetacci snc | 465,00 mq                | 600,00 €/mq     | € 279.000,00       | 100,00%          | € 279.000,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 279.000,00 |

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore    | Tipo |
|---|-----------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili   | 10,00     | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica ripristino dello stato di luoghi e servitu di passaggio | 120000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 131.100,00**

Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di ville analoghe per destinazione d'uso e per ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Mentana in zone agricole similari,tutto questo per avere una dato il più' possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

- Garanzia visi occulti EURO -10% dei vizi occulti
- Detratto il costo totale per la regolarizzazione urbanistica di tutto il Lotto 7) per il ripristino dello stato dei luoghi e la demolizione delle opere che risultano abusive e non sanabili perche in zona agricola e la servitu che va fatta perchè la particella in questione è un lotto intecluso ; è stato stimato a corpo circa 120.000,00€ circa

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

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.

Fonte Nuova, li 07/10/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - certificato di residenza, stato civile e riassunto di matrimonio degli esecutati

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n°3, interno 10, piano 3  
Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano primo interno 3 int 10 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 38, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 84 mq escluse le aree scoperte 72 mq, con una rendita di 387,34 euro; l'immobile risulta di 1/1 di [REDACTED]. L'appartamento si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'appartamento è così suddiviso: un monolocale con bagno e angolo cottura e una camera da letto recuperata all'interno di una veranda di circa totali 62.70 mq con un ampio terrazzo di circa di circa 70.35 mq, recentemente ristrutturato, in ottime condizioni confiniture normali, non necessita nè di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato dalla [REDACTED] e registrato in data 10/05/2024, non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1194, Sub. 38, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16510 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 03/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato : -fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1229 del 08/09/1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) con cui nasce il [REDACTED] il relativo elaborato grafico e cartiglio della concessione -fascicolo 58/76 Concessione Edilia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome [REDACTED], il relativo elaborato grafico e cartiglio della concessione -fascicolo 58/76 collaudo statico del fabbricato del 10/07/1985 redatto da un [REDACTED] -fascicolo 58/76 Agibilità 58/76 del 17/07/1986 - Concessione edilizia in Sanatoria n° 799 del 27/08/1999 legge 724/94, relativa al cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale (soffitta) a superficie Residenziale per mq 62.70, con ampliamento da SNR a SU per 20.48 mq con cui è stata ricavata la camera da letto chiudendo parte del terrazzo. La sanatoria e il relativo elaborato grafico, è presente negli allegati, tutto rilasciato dal comune di Monterotondo [REDACTED] per l'apertura di una portafinestra sul terrazzo e sistemazione del parapetto, di quesata in allegato è presente: Dia Completa anche di fotoe l'elaborato grafico . CLa sottoscritta controllando la documentazione, confrotandola con la planimetria catastale presente in banca dati avente prot T 125771 del 12/11/1998 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

Prezzo base d'asta: € 159.953,00

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n° 3, interno 7, piano S1  
Il Box staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano seminterrato interno 7 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente

al foglio 32 part 1194 subalterno 33, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza di 29,00 mq, con una rendita di 95,85 euro. Il Garage risulta di 1/1 di [REDACTED]

. L'immobile staggito si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'immobile staggito si trova al piano seminterrato nei pressi della rampa interrata di accesso ed di facile utilizzo risultando agevole negli spazi di manovra. Ad oggi il garage risulta libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1194, Sub. 33, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16510 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 03/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato: -fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n° 1229 del 08/09/1984 che è la concessione dell'edificio denominato 4) da cui nasce il complesso residenziale dove è posta l'unità in oggetto [REDACTED], elaborato grafico e cartiglio della concessione -fascicolo 58/76 Concessione Edilia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della [REDACTED], elaborato grafico e cartiglio della concessione -fascicolo 58/76 collaudo statico del fabbricato del 10/07/1985 redatto da un [REDACTED] -fascicolo 58/76 Agibilità 58/76 del 17/07/1986 Controntando la prima concessione edilizia del 84 con quella successiva Concessione Edilia n°1355 del 08/06/1985, risulta che proprio quest'ultima viante riguarda il piano seminterrato, infatti dall'elaborato progettuale allegato, è evidente la ridefinizione dei box che vengono così assegnati e assumono la forma e la tipologia attuale. Controllando la documentazione, confrontandola con la planimetria catastale presente in bacia dati avente prot T 125771 del 125772 del 13/05/1986 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

**Prezzo base d'asta: € 23.490,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Monterotondo (RM) - Via Filippo Turati n° 177, piano T Il Negozio staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente zona "scalo di Monterotondo", sulla via Filippo Turati n° 177, al piano Terra di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 30 part 686 subalterno 502, categoria C/1 classe 4, superficie catastale 24,00 mq, consistenza 19,00 mq con una rendita di 506,33 euro; risulta di 1/1 [REDACTED]

Il Negozio si affaccia su una strada ad alto scorrimento, visto che è un delle arterie principali che uniscono Monterotondo paese alla zona Scalo, ed una delle vie principali per poi raggiungere la statale provinciale di via Salaria. Il negozio si trova a pochi passi della Stazione ferroviaria del comune di Monterotondo, che consente di collegare il paese di Monterotondo a Roma e alle diverse stazioni ferroviarie. Tutto questo rende aumentare il valore dell'immobile perchè gode di un ottima posizione come locale destinato a servizi commerciali, dove sono presenti anche altri servi facilmente accessibili a piedi e soprattutto la vicinanza della stazione ferroviaria, facilita l'immobile all'uso per cui è destinato. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina di cui fa parte il compendio è molto semplice ed è un un fabbricato composto da 2 piani fuori terra e un piano terra adibito a negozi. L'immobile è composto da un locale unico di circa 18,00 mq di superficie netta e un piccolo bagnetto

servizi posto all'entata lato sinistro. Ad oggi l'immobile risulta libero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 686, Sub. 502, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16510 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 03/05/2024 fascilo ante 67 P.E: 46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato : -fascicolo 46/54 Accertamento di conformità ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 380/01con Dia prot 12967 del 29/03/2011 per la realizzazione del bagno interno, comprensivo di elaborato grafico e relazione tecnica., rilasciato anome [REDACTED] - Agibilità n° 1448 del 15/12/2011 Controllando la documentazione, confrontandola con la planimetria catastale presente in baca dati avente prot RM 0862537 del 20/07/2011 e con lo stato dei luoghi emerso dal sopralluogo avvenuto in data 03/05/2024, posso dichiarare che l'immobile è completamente conforme allo stato di fatto e regolarmente autorizzato.

**Prezzo base d'asta: € 44.370,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2  
La Villa è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolino, sulla Strada Torre della Fiora n° 13, composta da un piano terra con destinazione deposito, un piano primo residenziale e un piano secondo destinato a soffitta, distinto catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 501, categoria A7 classe 2, superficie catastale 185,00, consistenza 7.5 vani mq con una rendita di 813,42 euro; risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] La Villa si trova all'interno di terreno agricolo Fg 16 part 725 di circa 93.44 are (circa 9344 mq) ente urbano che è la corte esclusiva del sub 501 sul quale sorgono il bene 1, il bene 2 il bene 3 e bene 4; Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725; La villa si trova all'interno di complesso di terreni agricoli ma attualmente sorgono diversi villini a destinazione residenziale di ampie metrature quasi tutte con piscina il che ha fatto diventare la una località molto pregiata del comune di Palombara Sabina a pochi passi dall'arteria principale strada provinciale Sp35d, visto che è una delle arterie principali per raggiungere il paese. La Zona è priva di servizi, bisogna spostarsi in automobile. La villa è rifinita con materiali di pregio molto lussuosa e soprattutto tenuta molto bene, attualmente ne dimora [REDACTED]  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 501, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, ulteriore sollecito prot 11735 del 30/04/2024 Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune, viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti. Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato : -Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorevole del comune; - Volura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e

l'elaborato grafico; -Dia prot 26611 del 29/10/09 a

L'immobile nasce come un fabbricato rurale con una piccola parte residenziale che veniva concesso su terreni agricoli di superficie minima 10.000 mq con l'obbligo del proprietario di essere un coltivatore diretto (legge 10/97 art 9). La prima concessione n° 4559 del 18/12/1998, viene infatti rilasciata a nome della la che all'epoca era proprietaria del terreno agricolo fg 16 part 496 (oggi part 725) e 497 . La stessa signora in data 26/02/2006 prot 5584 chiede il rinnovo della concessione, che le viene concesso con l'ordinanza del comune prot 106442 del 15/03/2002. In Data 24/06/2002 viene voltura la concessione sopra descritta ai con la VOLTURA Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002 , il quale rappresenta l'ultimo titolo autorizzativo presente dell'immobile in archivio Urbanistico comunale. Confrontando l'elaborato grafico di quest'ultimo con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente Prot RM 0450202 DEL 22/07/2016 EMERGONO ALCUNE DIFFORMITÀ sostanziali relativi: differente sagoma dell'edificio, mutamento della destinazione d'uso di alcuni piani, differente tipologia e sagoma del tetto di copertura, differente disposizione di alcune finestre e soprattutto diversa disposizione degli spazi interni e destinazioni d'uso, rispetto al progetto approvato. La concessione che lo autorizza era previsto un piano interrato adibito locale ricove attrezzi agricoli e catine, un piano terra destinato a magazzino agricolo e deposito, e un piano primo residenziale ad uso del coltivatore diretto. Attualmente al piano interrato ( sub 2) è disposta un autorimessa, al piano terra ( sub 501) locali depositi, e il piano primo risulta tutto a destinazione residenziale. In fine il piano secondo destinato a soffitte, ma attualmente è presente la zona notte del villino con camere da letto e bagni. Posso dichiarare che l'immobile attualmente è in tutto o in parte differisce dall'ultimo titolo autorizzativo. Essendo delle variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio esistente, potrebbe rientrare negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ecc....per Sanare tale difformità andrebbe richiesto una variante in sanatoria al permesso di costruire ai sensi dell'art 3 comma d), art 10 comma c) dell DPR 380/01, e art 16 e 17 L/R 15/08 con le sanzioni applicate al art 22 comma a) bis. Cercando un riscontro più volte con l'ufficio tecnico di Palombara, essendo un edificio che sorge su un terreno agricolo, non è possibile utilizzare tale strumento urbanistico, sarà più opportuno un ripristino dello stato dei luoghi con un costo calcolato a corpo di circa 600.000, 00€, comprensivo di pratica edilizia, ammende e costo per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione delle opere difformi e ripristino delle destinazioni d'uso, rispetto alla concessione edilizia n° 4964 del 24/06/2002). Anche la Dia urbanistica prot 26611 del 29/10/09 presentata è un'opera difforme in quanto è stata presentata come richiesta per il posizionamento di alcuni pannelli solari posti su tettoia per lo sfruttamento di energie rinnovabili, ma in DATA 13/11/2009 la stessa signora chiede al comune la SOSPENSIONE dell'istruttoria della Dia Sopraccitata per sopraggiunte problematiche tecniche ( lettera prot 28195 del 13/11/2009)

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1 L'Autorimessa fa parte del piano interrato della Villa distinta al Bene 1) che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 2 in questione è composto da un locale adibito ad autorimessa della villa in questione che si trova al piano interrato, all'interno vi sono anche dei locali destinati a servizi igienici, distinto catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 2, categoria C76 classe 4, superficie catastale 337, consistenza 337 mq con una rendita di 261,07 euro; risulta di 1/1 di proprietà

Il lotto n° 4 è così suddiviso:  
-Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di

terreno che finacheggia la part 725; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, e sollecito prot 11735 del 30/04/2024 Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti. Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato: -Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorevole del comune; - Volura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e l'elaborato grafico; -Dia prot 26611 del 29/10/09 a nome [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile nasce come un fabbricato rurale con una piccola parte residenziale che veniva concesso su terreni agricoli di superficie minima 10.000mq con l'obbligo del proprietario di essere un coltivatore diretto (legge 10/97 art 9). La prima concessione n° 4559 del 18/12/1998, viene infatti rilasciata [REDACTED] in data 26/02/2006 prot 5584 chiede il rinnovo della concessione, che le viene concessa con l'ordinanza del comune prot 106442 del 15/03/2002. In Data 24/06/2002 viene voltura la concessione sopra descritta [REDACTED] con la VOLTURA Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, che l'ultimo titolo autorizzativo presente dell'immobile in oggetto. Confrontando l'elaborato grafico di quest'ultimo con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente Prot RM 0548638 DEL 23/04/2009 EMERGONO ALCUNE DIFFERENZE: differente è la tipologia e la sagoma del piano interrato, disposizione delle finestre e mutamento della destinazione d'uso; in quanto in concessione il piano interrato era destinato al ricovero di mezzi agricoli, oggi è accatastato e utilizzato come Autorimessa. Posso dichiarare che l'immobile attualmente è in tutto o in parte differente dall'ultimo titolo autorizzativo. Essendo affetto da "variazioni essenziali" rispetto al titolo edilizio esistente, ubicato su un terreno agricolo, cercando più volte un riscontro con l'ufficio tecnico di Palombara, non è possibile utilizzare strumento urbanistico di "accertamento di conformità" o una sanatoria al permesso a costruire, sarà più opportuno un ripristino dello stato dei luoghi che verrà stimato a corpo e sottratto alla stima finale del bene

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T Le tettoie che compongono il bene 3 del Lotto 4, sono disposte all'interreno del terreno dove è ubicata la Villa (bene 1) del Lotto 4, che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. I beni 3) sono due tettoie poste sul terreno una di lato alla villa e una sul retro vicino la piscina; sono distinte catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 502, categoria C/7 classe U, superficie catastale 40.00 mq con una rendita di 39.25 euro; l'altra quella sul retro piscina e distinta catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 503, categoria C/7 classe U, superficie catastale 36.00 mq con una rendita di 35.33 euro. Entrambe risultano di proprietà 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che finacheggia la part 725; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 502, Categoria C7 - Fg. 16, Part. 725, Sub. 503,

Categoria

C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso l'ufficio tecnico comunale di Palombara Sabina regolare accesso atto con protocollo 8288 del 25/03/24, facendo poi un sollecito in data 30/04/2024 prot 11736, richiedendo anche un CDU per la particella 725 e 497 protocollo 8289 del 25/03/2024, e sollecito prot 11735 del 30/04/2024. Dopo numerosi tentativi per l'accesso atti, per problemi tecnici all'interno del comune viene espletato solo il 27/06/2024, infatti la sottoscritta chiede proroga al G.E il 03/06/2024 proprio per i motivi suddetti. Dall'archivio urbanistico del comune di Palombara Sabina ho estrapolato: -Richiesta rinnovo concessione edilizia n° 4559 del 18/12/1998 di cui allego domanda e parere favorevole del comune; - Volura Concessione Edilizia n° 4964 del 24/06/2002, di cui allego il cartiglio della concessione e l'elaborato grafico; -Dia prot 26611 del 29/10/09 a [REDACTED]

[REDACTED], va ad annullare la Dia richiesta per poter allagciare dei pannelli fotovoltaici (Dia prot 26611 del 29/10/09) su alcune tettoie all'interno del lotto di terreno. Con la lettera prot 28195 del 13/11/2009 la stessa committente chiede la sospensione della Dia prot 26611 del 29/10/09 per sopraggiunte problematiche tecniche, la quale annulla la loro autorizzazione. Sarà più opportuno un ripristino dello stato dei luoghi che verrà stimato a corpo e sottratto alla stima finale del bene

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T. Il locale deposito compone il bene 4) del Lotto 4), è disposto all'interno del terreno dove è ubicata la Villa (bene 1), che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 4) è un piccolo locale deposito posto sul terreno adiacente alla piscina ed è in uso ad essa come ricovero dei materiali utilizzati per la piscina stessa. Catastralmente è distinta al foglio 16 part 725 subalterno 504, categoria C/2 classe 7, superficie catastale 25.00 mq e consistenza catastale di 21 mq con una rendita di 36,87 euro; risulta di proprietà 1/1 di [REDACTED]

Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 725, Sub. 504, Categoria C2, Graffato T. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Facendo un accesso al comune non vi è riscontrata la presenza di richieste di autorizzazioni per l'alloggiamento di tale struttura, attualmente in uso della piscina come locale di deposito. Sarà anche esso computato nel costo del ripristino dello stato dei luoghi al termine della perizia di stima del lotto 4)

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T. Il Terreno compone il bene 5) del Lotto 4), ed è una piccola porzione di terreno a destinazione seminativo che fiancheggia il lotto sul lato Nord/est della particella 725, forse riconducibile all'antica strada poderale di accesso al lotto rurale. Catastralmente è distinta al catasto terreni foglio 16 part 497, qualità Seminativo, Classe 3, superficie catastale 06,23 are (circa 623 mq) con un Reddito Dominicale di 2.57 e reddito agrario di 0.97 euro. Attualmente privo di colture e nessuna messa adimora di vegetazione. Risulta di proprietà 1/1 di proprietà [REDACTED]

Il lotto n° 4 è così suddiviso:

-Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che finaccheggia la part 725; Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 497, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno staggito attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1 della

con i seguenti atti di proprietà, nasce catastalmente nell'impianto meccanografico nel 02/03/1985, denominato part 107, successivamente frazionato con con il tipo mappale 24/08/1993 in atti dal 24/08/1993 6022.1/1993. Con atto del 10-03-2003 notaio Verde Camillo rep 11512 e racc 7433 trascritto in data 19-03-2003 per le quote 1/2 atto di compravendita

per le quote 1/2 e 1/2 in regime di comunione legale dei beni ; Successivamente con il tipo mappale 30/03/2009 Rm 0419068, viene soppressa la particella 496 che genera all'urbano la part 725 su cui sono stati costruiti gli immobili staggiti, e rimane la part 497 a seminativo; successivamente per l'altra quota di proprietà 1/2 è stato stipulato un atto traslativo di proprietà a firma del notaio Verde Camillo trascritto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 in cui

suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili staggiti.

**Prezzo base d'asta: € 1.559.361,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1

Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, al piano primo interno 1 int 2 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 506, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 163 mq escluse le aree scoperte 154 mq, con una rendita di 774,69 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà

L'appartamento si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servi accessibili a piedi. La palazzina in cui è ubicato il comedio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenti delle unità abitative poste sopra. L'appartamento ha un'ampia metratura circa 135 mq si presenta molto lussuoso ed è così suddiviso: una zona soggiorno con spazi per la lettura e di accoglienza degli ospiti, una cucina con annesso una sala da pranzo, numero 3 camere da letto e n°2 bagni, esternamente ci sono due ampi terrazzi uno che dà sulla zona soggiorno pranzato di circa 26.70 mq e uno che dà nella zona notte di circa 12.40 mq. L'appartamento recentemente ristrutturato, in ottime condizioni di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato

che lo occupa in modo gratuito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1118, Sub. 506, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato : - Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia -NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975 -VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999; l'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra , successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale declivio del terreno e sopraelevando costruendo un piano soffitta. Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 vengono sanate le superficie ampliate rispetto alla licenza del 78, situate al piano seminterrato destinate a cantine e garage e viene anche sanato il cambio di destinazione d'uso al piano ultimo da locali soffitte ad abitazione. Attualmente l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto nasce già così come è oggi dalla licenza edilizia n° N°215 del 01/09/1978, il resto viene sanato con il condono edilizio L 47/85, espletato.

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1  
Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano seminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt. civ n°58, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 503, categoria, classe 2, C/2 consistenza 56 mq, superficie catastale 63mq, con una rendita di 104,12 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]. Il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali ma con pochi servizi accessibili a piedi. La palazzina in cui è ubicato il deposito è un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui un piano seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 60.00 mq, è molto rustico, pavimento in cemento e pareti intonacate, con una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzata anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED].

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato : - Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia -NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975 -VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999; l'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra , successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale declivio del terreno e sopraelevando facendo un piano soffitta. Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 vengono sanate le superficie in eccesso rispetto alla licenza del 78 al piano seminterrato, e viene regolarizzato anche il piano soffitta facendo un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale ad abitazione. Dal sopralluogo eseguito in data 03/05/2024, lo stato dei luoghi dell'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto nasce già così come è oggi dalla licenza edilizia n° N°215 del 01/09/1978, il resto viene sanato.

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1

Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano sminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 508, categoria, classe 3, C/2 consistenza 40 mq, superficie catastale 48 mq, con una rendita di 74.37 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED] il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servi. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 52.00 mq, si è molto rustico, NON RIFINITO, IL SOLAIO RISULTA ANCORA CON TRAVETTI E PIGNETTE, LE PARETI SONO A BLOCCHETTI DI TUFO. Provvisto di una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzato anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La sottoscritta in data 25.03.2024 ha richiesto presso il comune di Monterotondo regolare accesso atto con protocollo 16512 del 25/03/24, integrato poi con ulteriori diritti d'istruttoria il 23.04.24 espletato in data 09/05/2024 PE 58/76-46/54. Dall'archivio urbanistico del comune di Monterotondo ho estrapolato: - Pratica fascicolo 68/1974 NULLA OSTA PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE del 09/01/1975, con il relativo ELABORATO GRAFICO allegato alla licenza edilizia -NULLA OSTA PER LA VARIANTE ALLA LICENZA DELL'IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE IN DATA 06/06/1975 -VARIANTE LICENZA EDILIZIA N°215 DEL 01/09/1978, con relativo ELABORATO GRAFICO, variante per ampliamento e sopraelevazione - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°1303 EL 12/04/1999; l'immobile nasce con la licenza del 1974, come un fabbricato di due piani fuori terra, successivamente con la variante del 75 e con la licenza del 78, viene ampliato facendo un piano seminterrato, sfruttando il naturale declivio del terreno e sopraelevando facendo un piano soffitta. Successivamente con la sanatoria edilizia Legge 47/85 sanatoria N°1303 del 12/04/1999, vengono sanate le superficie fatte in più rispetto alla licenza del 78 al piano seminterrato, e il cambio di destinazione d'uso al piano ultimo da soffitte ad abitazione. Attualmente l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi presenti e alla planimetria catastale. Il bene in oggetto infatti nasce in parte con la Licenza n° 215 del 01/09/1978 e in parte con la sanatoria edilizia legge 47/85 N°1303 EL 12/04/1999, che ne dà titolo e che attualmente è regolare allo stato dei luoghi

**Prezzo base d'asta: € 303.755,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 12** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc  
Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precisamente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1594 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]  
Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immobili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggito. Si trova in una ottima posizione su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso,

verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico e comune posto su via dei Cannettacci snc.IL lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto intercluso, il terreno unico in realtà risulta unico con la part 1595, non ci sono recinzioni ne delimitazioni, quindi per accedervi bisognerà creare una servitu' di passaggio tra le due unita territoriali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1594, Sub. 2, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'accesso atti richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Mentana e ufficio condono avvento con con protocollo 12632 25/03/2024, sollecitato 18/04/2024, Fatta richiesta di CDU in data 25/04/2024 prot 12633 , in data 22/04/2024 ho estrapolati i seguenti documenti edilizi: -CONCESSIONE EDILIZIA N° 18 DEL 03/12/1999 rilasciata dal comune di [REDACTED] per la costruzione di due fabbricati A) fabbricato Residenziale e B) fabbricato agricolo, in allegato il cartiglio della concessione con il relativo elaborato grafico . - Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici, - [REDACTED] concessa in data 19/02/2000 della C.E. 18 DEL 13/12/2000 E VARIANTE IN c.e n° 68 DEL 07/06/2000; -Domanda di Condono Edilizio 21439 del 09-12-2004, con relativo Elaborato grafico -Lettera di diffida inoltro documenti per definizione sanatoria edilizia prot 1753 del 17/06/2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21439 del 09/12/2004. -CDU prot 15485 del 11/04/2024 richiesto per le particelle 1594/1595 IL FABBRICATO in questione, come si evince dalla documentazione edilizia, nasce con la C.E 18 del 03/12/1999 rilasciata per un fabbricati in parte agricolo e in parte residenziale a servizio agricolo che venivano dati a chi era coltivatore diretto proprietario di lotti di terreno agricolo con una metratura minima di di circa 10.000 mq. Nel Febbraio 2000 i proprietari di allora chiedono al comune di Mentana, una variante per lo spostamento di sagome dei fabbricati denominati A) per il residenziale e B) per l'agricolo, ( Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici) ; Gli immobili allo stato grezzo vengono poi venduti agli esecutati in data 19/06/2000 per poi essere divisi con l' atto di divione del 27/10/2014. Gli esecutati nel dicembre 2004, tramite la legge dell'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e L.R 12/2004, presentano due domende di condono; per il Lotto 6), la domanda in questione ha il prot 21439 del 09/12/2004, che comprendeva "lavori eseguiti senza autorizzazione" in tipolgia 1) consistenti in diversi abusi cosi descritti: -Ampliamento al piano terra di superfie residenziale, cambio d'uso della parte agricola a residenziale, realizzazione di un locale soffitta ed apertura di abbaini al piano stesso, realizzazione del piano seminterrato ad uso garage a servizio dell'abitazione soprastante. Per tale sanatoria sono stati anche pagati in parte oneri sia di oblazione che di oneri concessori. Ad oggi dopo numerosi tentavi da parte dell'amministrazione comunale richiedendo ulteriore documentazione per attestare la validità delle dichiarazioni redatte in sede di domanda di sanatoria oltre alla richiesta di ottemperare ai versamenti mancanti per espletare l'istruttoria di condono edilzio, il comune stesso in data 17/03/2013 invia una lettera di diffida prot 17533 del 17/007/2013. In questa comunicazione chiede di nuovo l'inoltro dei documenti e avverte che in caso di mancata presentazione verrà applicato dell art 39 comma 4 della L 724/94 per improcedibilità della domanda ad emettere parere di diniego per carente documetazione. La stessa Ctu si è rivolta piu' volte alla [REDACTED] che attualmnte gestisce l'espletamento delle domande di condono nel comune di Mentana, avendo preso appuntamento tarmite email il gg 22/04/2024, con il Geom \* [REDACTED] \* il quale dichiara l'improcedibilità delle dommande di condono L.326/03 ai in quanto gli abusi sia per la parte ampliata ( tipologia 1) che per il resto ( tipologia 2 e 3) ricadendo l'immobile in un terreno agricolo e vincolo ( beni lianeri a carattere archeologicoe storico con la relativa fascia di rispetto ART 46 delle NTA) la Legge 326/03 e L.R 12/2004 non puo' essere applica. Intima il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle "opere abusive" , quindi un ritorno alla concessione iniziale che ne è l'unico titolo autorizztivo. Nella fase di stima verranno calcolati i costi a corpo per il ripristino con le demolizioni degli busi sottraendolo poi al valore finale di stima.

**Prezzo base d'asta: € 76.131,00**

- **Bene N° 13** - Fabbricato agricolo ubicato a Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc

Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precimente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1595 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immobili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggito. Si trova in una ottima posizione, su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estartto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico comune alle 2 particelle posto su via dei Cannetacci snc ma mentre per il fabbricato posto sulla part 1594 essendo un lotto intercluso dovrà essere fatta una servitu di passaggio per accedervi, per questo l'accesso è diretto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1594, Sub. 2, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'accesso atti richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Mentana e ufficio condono avvento con con protocollo 12632 25/03/2024, sollecitato 18/04/2024, Fatta richiesta di CDU in data 25/04/2024 prot 12633 , in data 22/04/2024 ho estrapolati i seguenti documenti edilizi: -CONCESSIONE EDILIZIA N° 18 DEL 03/12/1999 rilasciata [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di due fabbricati A) fabbricato Residenziale e B) fabbricato agricolo, in allegato il cartiglio della concessione con il relativo elaborato grafico . - Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici, - [REDACTED] concessa in data 19/02/2000 della C.E. 18 DEL 13/12/2000 E VARIANTE IN c.e n° 68 DEL 07/06/2000; -Domanda di Condono Edilizio 21437 del 09-12-2004, con relativo Elaborato grafico -Lettera di diffida inoltrò documenti per definizione sanatoria edilizia prot 17532 del 17/06/2012 pratica 726/4 acquisita P.G. 21437 del 09/12/2004. -CDU prot 15485 del 11/04/2024 richiesto per le particelle 1594/1595 IL FABBRICATO in questione, come si evince dalla documentazione edilizia, nasce con la C.E 18 del 03/12/1999 rilasciata per un fabbricati in parte agricolo e in parte residenziale a servizio agricolo che venivano dati a chi era coltivatore diretto proprietario di lotti di terreno agricolo con una metratura minima di di circa 10.000 mq. Nel Febbraio 2000 i proprietari di allora chiedono al comune di Mentana, una variante per lo spostamento di sagome dei fabbricati denominati A) per il residenziale e B) per l'agricolo, ( Variante n°68/2000 in corso d'opera Concessione Edilia 18/1999, del 07/06/2000 per lo spostamento della sagoma degli edifici) ; Gli immobili allo stato grezzo vengono poi venduti agli esecutati in data 19/06/2000 per poi essere divisi con l' atto di divisione del 27/10/2014. Gli esecutati nel dicembre 2004, tramite la legge dell'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e L.R 12/2004, presentano due domande di condono; per il Lotto 7), la domanda in questione ha il prot 21437 del 09/12/2004, che comprendeva "lavori eseguiti senza autorizzazione" in tipologia 1) consistenti in diversi abusi così descritti: -Ampliamento al piano terra di superficie residenziale, cambio d'uso della parte agricola a residenziale, realizzazione di un locale soffitta ed apertura di abbaini al piano stesso, realizzazione del piano seminterrato ad uso garage a servizio dell'abitazione soprastante. Per tale sanatoria sono stati anche pagati in parte oneri sia di oblazione che di oneri concessori. Ad oggi dopo numerosi tentavi da parte dell'amministrazione comunale richiedendo ulteriore documentazione per attestare la validità delle dichiarazioni redatte in sede di domanda di sanatoria oltre alla richiesta di ottemperare ai versamenti mancanti per espletare l'istruttoria di condono edilizio, il comune stesso in data 17/03/2013 invia una lettera di diffida prot 17533 del 17/007/2013. In questa comunicazione chiede di nuovo l'inoltrò dei documenti e avverte che in caso di mancata presentazione verrà applicato

dell'art 39 comma 4 della L. 724/94 per improcedibilità della domanda ad emettere parere di diniego per carenza di documentazione. Dal Cdu prot 15485 del 11/04/2024 le particelle 1594 e 1594 ricadono in ZONA E "agricolo tutelato" nastro verde" ed entrambi ricadono nel vincolo dei beni bianchi a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto ART 46 delle NTA). Quest'ultima particella dal Cdu prot 15845 del 11/04/2024 ricade inoltre ricade "Viabilità territoriale e urbana secondaria" e su "Percorsi ciclopeditoni di progetto". La stessa Ctù si è rivolta più volte alla [REDACTED] che attualmente gestisce l'espletamento delle domande di condono nel comune di Mentana, avendo preso appuntamento tramite email il gg 22/04/2024, con il Geom. [REDACTED] il quale dichiara l'improcedibilità delle domande di condono L.326/03 in quanto gli abusi sia per la parte ampliata (tipologia 1) che per il resto (tipologia 2 e 3) essendo un immobile che insiste su un terreno agricolo e vincolato (beni bianchi a carattere archeologico e storico con la relativa fascia di rispetto ART 46 delle NTA) la Legge 326/03 e L.R 12/2004 non può essere applicata. Intima il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione delle "opere abusive", quindi un ritorno alla concessione iniziale che ne è l'unico titolo autorizzativo. Nella fase di stima verranno calcolati i costi a corpo per il ripristino con le demolizioni degli abusi sottraendolo poi al valore finale di stima. Inoltre come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico posto su via dei Cannettacci snc. IL lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto di terreno unico con la part 1595, non ci sono recinzioni né delimitazioni, quindi per accedervi (anche catastalmente vedi estratto di mappa) per accedervi bisognerà creare una servitù di passaggio tra le due unità territoriali.

**Prezzo base d'asta: € 131.100,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.953,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n°3, interno 10, piano 3  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 32, Part. 1194, Sub. 38,<br>Categoria A2   | <b>Superficie</b> | 93,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [redacted] con contratto di locazione sottoscritto in data 01/05/24 e registrato in data 10/05/2024, con un canone mensile di 500€, non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano primo interno 3 int 10 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 32 part 1194 subalterno 38, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 84 mq escluse le aree scoperte 72 mq, con una rendita di 387,34 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà dell'[redacted]. L'appartamento si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'appartamento è così suddiviso: un monolocale con bagno e angolo cottura e una camera da letto recuperata all'interno di una veranda di circa totali 62.70 mq con un ampio terrazzo di circa di circa 70.35 mq, recentemente ristrutturato, in ottime condizioni finiture normali, non necessita nè di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato [redacted] con contratto di locazione [redacted] non opponibile alla presente procedura in quanto sottoscritto in data successiva al pignoramento. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile  |                   |          |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.490,00**

| Bene N° 2 - Garage         |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Monterotondo (RM) - Via Silvio Pellico n° 3, interno 7, piano S1  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia Immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 32, Part. 1194, Sub. 33,<br>Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 29,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | Attualmente il bene è libero e non utilizzato   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | Il Box staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via Silvio Pellico alt civ n°3, al piano seminterrato interno 7 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al |                   |          |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   | <p>foglio 32 part 1194 subalterno 33, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 30 mq, consistenza di 29,00 mq, con una rendita di 95,85 euro. Il Garage risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]. L'immobile staggito si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, molto centrale, dove sono presenti parecchi servi facilmente accessibili anche a piedi. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. L'immobile staggito si trova al piano seminterrato nei pressi della rampa interrata di accesso ed di facile utilizzo risultando agevole negli spazi di manovra. Ad oggi il garage risulta libero.</p> |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |  |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |  |  |

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.370,00

| Bene N° 3 - Negozio                               |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Monterotondo (RM) - Via Filippo Turati n° 177, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 30, Part. 686, Sub. 502,<br>Categoria C1   | <b>Superficie</b> | 29,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Il Negozio staggito è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente zona "scalo di Monterotondo", sulla via Filippo Turati n° 177, al piano Terra di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 30 part 686 subalterno 502, categoria C/1 classe 4, superficie catastale 24,00 mq, consistenza 19,00 mq con una rendita di 506,33 euro; risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]. Il Negozio si affaccia su una strada ad alto scorrimento, visto che è un delle arterie principali che uniscono Monterotondo paese alla zona Scalo, ed una delle vie principali per poi raggiungere la statale provinciale di via Salaria. Il negozio si trova a pochi passi della Stazione ferroviaria del comune di Monterotondo, che consente di collegare il paese di Monterotondo a Roma e alle diverse stazioni ferroviarie. Tutto questo rende aumentare il valore dell'immobile perchè gode di un'ottima posizione come locale destinato a servizi commerciali, dove sono presenti anche altri servi facilmente accessibili a piedi e soprattutto la vicinanza della stazione ferroviaria, facilita l'immobile all'uso per cui è destinato. Zona destinata a servizi, parcheggi, posti auto liberi, ecc. La palazzina di cui fa parte il compendio è molto semplice ed è un un fabbricato composto da 2 piani fuori terra e un piano terra adibito a negozi. L'immobile è composto da un locale unico di circa 18,00 mq di superficie netta e un piccolo bagnetto servizi posto all'entata lato sinistro. Ad oggi l'immobile risulta libero.</p> |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |          |

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.559.361,00

| Bene N° 4 - Villa     |   |              |     |
|-----------------------|---|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>    | Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2 |              |     |
| <b>Diritto reale:</b> | Proprietà   | <b>Quota</b> | 1/1 |

|   |   |                   |            |
|---|---|-------------------|------------|
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villa<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 16, Part. 725, Sub. 501,<br>Categoria A7   | <b>Superficie</b> | 2048,76 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Attualmente il bene occupato è regolarmente [redacted] che ci abita regolarmente.   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>La Villa è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13, composta da un piano terra con destinazione deposito, un piano primo residenziale e un piano secondo destinato a soffitta, distinto catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 501, categoria A7 classe 2, superficie catastale 185,00, consistenza 7,5 vani mq con una rendita di 813,42 euro; risulta di 1/1 di proprietà [redacted]</p> <p>[redacted] La Villa si trova all'interno di terreno agricolo Fg 16 part 725 di circa 93.44 are (circa 9344 mq) ente urbano che è la corte esclusiva del sub 501 sul quale sorgono il bene 1, il bene 2 il bene 3 e bene 4; Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725; La villa si trova all'interno di complesso di terreni agricoli ma attualmente sorgono diversi villini a destinazione residenziale di ampie metrature quasi tutte con piscina il che ha fatto diventare la una località molto pregiata del comune di Palombara Sabina a pochi passi dall'arteria principale strada provinciale Sp35d, visto che è un delle arterie principali per raggiungere il paese. La Zona è priva di servizi, bisogna spostarsi in automobile. La villa è rifinita con materiali di pregio molto lussuosa e soprattutto tenuta molto bene, attualmente ne dimora [redacted]</p> |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI  |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | l'immobile risulta attualmente occupato dall' [redacted] ne ha la residenza e ve ne dimora.   |                   |            |

| <b>Bene N° 5 - Garage</b>  |  |                   |           |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 16, Part. 725, Sub. 2,<br>Categoria C6   | <b>Superficie</b> | 488,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | Attualmente il bene occupato è regolarmente dalla [redacted] che ci abita regolarmente.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>        | <p>L'Autorimessa fa parte del piano interrato della Villa distinta al Bene 1) che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 2 in questione è composto da un locale adibito ad autorimessa della villa in questione che si trova al piano interrato, all'interno vi sono anche dei locali destinati a servizi igienici, distinto catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 2, categoria C76 classe 4, superficie catastale 337, consistenza 337 mq con una rendita di 261,07 euro; risulta di 1/1 di proprietà [redacted]</p> <p>[redacted] Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che</p> |                   |           |

|   |   |
|---|---|
|   | finacheggia la part 725;  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | l'immobile risulta attualmente occupato [redacted] che ne ha la residenza e ve ne dimora. |

**Bene N° 6 - Tettoia**

|   |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Tettoia<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fig. 16, Part. 725, Sub. 502,<br>Categoria C7 - Fig. 16, Part. 725,<br>Sub. 503, Categoria C7   | <b>Superficie</b> | 76,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Attualmente il bene occupato è regolarmente [redacted] che ci abita regolarmente.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Le tettoie che compongono il bene 3 del Lotto 4 , sono disposte all'interreno del terreno dove è udicata la Villa ( bene 1) del Lotto 4, che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano,sulla Strada Torre della Fiora n° 13. I beni 3) sono due tettoie poste sul terreno una di lato alla villa e una sul retro vicino la piscina ; sono distinte catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 502, categoria C/7 classe U, superficie catastale 40.00 mq con una rendita di 39.25 euro; l'altra quella sul retro piscina e distinta catastalmente al foglio 16 part 725 subalterno 503, categoria C/7 classe U, superficie catastale 36.00 mq con una rendita di 35.33 euro. Entrambe risultano di proprietà 1/1 di proprietà dell'esecutata [redacted]</p> <p>[redacted] Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa,la piscina esterna e la corte denominata sub 501. - Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa dela Villa sub 501 che ritrova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4)distinto catastalmente fg 16 part 725sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5)distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che finacheggia la part 725;</p> |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | l'immobile risulta attualmente occupato dall' [redacted] che ne ha la residenza e ve ne dimora.  |                   |          |

**Bene N° 7 - Deposito**

|                            |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fig. 16, Part. 725, Sub. 504,<br>Categoria C2, Graffato T | <b>Superficie</b> | 23,22 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | Attualmente il bene occupato è regolarmente [redacted] che ci abita regolarmente.                             |                   |          |

|   |  |
|---|--|
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Il locale deposito compone il bene 4) del Lotto 4), è disposto all'interno del terreno dove è ubicata la Villa (bene 1), che è sita nel comune di Palombara Sabina (RM), precisamente zona località Marzolano, sulla Strada Torre della Fiora n° 13. Il bene 4) è un piccolo locale deposito posto sul terreno adiacente alla piscina ed è in uso ad essa come ricovero dei materili utilizzati per la piscina stessa. Catastralmente è distinta al foglio 16 part 725 subalterno 504, categoria C/2 classe 7, superficie catastale 25.00 mq e consistenza catastale di 21 mq con una rendita di 36,87 euro; risulta di proprietà 1/1 di proprietà</p> <p>Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | l'immobile risulta attualmente occupato dall' [redacted] che ne ha la residenza e ve ne dimora.  |

| <b>Bene N° 8 - Terreno</b>                        |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fig. 16, Part. 497, Qualità<br>Seminativo  | <b>Superficie</b> | 623,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Attualmente il terreno fa parte del compedio ed utilizzato è regolarmente [redacted] * che ci abita regolarmente.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>il Terreno compone il bene 5) del Lotto 4), ed è una piccola porzione di terreno a destinazione seminativo che fiancheggia il lotto sul lato Nord/est della particella 725, forse riconducibile all'antica strada podereale di accesso al lotto rurale. Catastralmente è distinta al catasto terreni foglio 16 part 497, qualità Seminativo, Classe 3, superficie catastale 06,23 are (circa 623 mq) con un Reddito Dominicale di 2,57 e reddito agrario di 0,97 euro. Attualmente privo di colture e nessuna messa a dimora di vegetazione. Risulta di proprietà 1/1 di proprietà</p> <p>Il lotto n° 4 è così suddiviso: -Bene 1) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 501 composta dal piano Terra, Primo e Secondo della villa, la piscina esterna e la corte denominata sub 501. -Bene 2) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 2 composto dall'autorimessa della Villa sub 501 che si trova al piano Seminterrato -Bene 3) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 502-503 che sono le tettoie poste sulla corte esterna sub 501 -Bene 4) distinto catastalmente fg 16 part 725 sub 504 che è il piccolo locale deposito che si trova all'interno della corte 501 -Bene 5) distinto catastalmente fg 16 part 497 seminativo, che è piccola striscia di terreno che fiancheggia la part 725;</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | attualmente il terreno è libero con nessuna messa a dimora di coltivazioni, nè è presente nessuna vegetazione praticamente è a prato semplice  |                   |           |

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 303.755,00**

| Bene N° 9 - Appartamento                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 40, Part. 1118, Sub. 506,<br>Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 165,27 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Attualmente il bene occupato è regolarmente d [REDACTED]<br>Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni. Il 23.2.2016 è stato sottoscritto [REDACTED] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, al piano primo interno 1 int 2 di una palazzina residenziale, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 506, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 163 mq escluse le aree scoperte 154 mq, con una rendita di 774,69 euro; l'immobile risulta di 1/1 di [REDACTED]. L'appartamento si trova all'interno di una zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servizi accessibili a piedi. La palazzina in cui è ubicato il compendio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenti delle unità abitative poste sopra. L'appartamento ha un'ampia metratura circa 135 mq si presenta molto lussuoso ed è così suddiviso: una zona soggiorno con spazi per la lettura e di accoglienza degli ospiti, una cucina con annesso una sala da pranzo, numero 3 camere da letto e n°2 bagni, esternamente ci sono due ampi terrazzi uno che dà sulla zona soggiorno pranzo di circa 26.70 mq e uno che dà nella zona notte di circa 12.40 mq. L'appartamento recentemente ristrutturato, in ottime condizioni di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato dalla sig [REDACTED] che lo occupa in modo gratuito |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Attualmente il bene occupato è regolarmente dagli [REDACTED]. Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.   |                   |           |

| Bene N° 10 - Deposito      |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503,<br>Categoria C2   | <b>Superficie</b> | 34,60 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED].<br>Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni. Il 23.2.2016 è stato sottoscritto dal sig. [REDACTED] (con il sig. [REDACTED]) atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano seminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 503, categoria, classe 2, C/2 consistenza 56 mq, superficie catastale 63mq, con una rendita di 104,12 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]*. Il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona |                   |          |

|   |  |
|---|--|
|   | residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali ma con pochi i servi accessibili a piedi. La palazzina in cui è ubicato il comproprio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 60.00 mq si molto rustico, pavimento in cemento e pareti intonacate, con una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzato anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato [REDACTED] |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED] il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.  |

| Bene N° 11 - Deposito                             |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 40, Part. 1118, Sub. 503,<br>Categoria C2   | <b>Superficie</b> | 31,60 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Attualmente il bene occupato è regolarmente dagli [REDACTED]<br>Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni. Il 23.2.2016 è stato sottoscritto [REDACTED] atto di divisione con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili siti in via San Matteo 58.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Locale deposito/magazzino che si trova all'interno del piano sminterrato di una palazzina per civile abitazione è sito nel comune di Monterotondo in provincia di Roma, precisamente sulla via San Matteo alt civ n°58, distinto catastalmente al foglio 40 part 1118 subalterno 508, categoria, classe 3, C/2 consistenza 40 mq, superficie catastale 48 mq, con una rendita di 74.37 euro; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED] il locale staggito si trova all'interno di una palazzina sita in zona residenziale del comune di Monterotondo, dove sono presenti diversi immobili residenziali pochi i servi. La palazzina in cui è ubicato il comproprio è una un fabbricato molto signorile, composto da 3 piani fuori terra di cui seminterrato adibito a garage e cantine non pertinenziali delle unità abitative poste sopra. Il locale ha un'ampia metratura circa 52.00 mq si molto rustico, NON RIFINITO, IL SOLAIO RISULTA ANCORA CON TRAVETTI E PIGNETTE, LE PARETI SONO A BLOCCHETTI DI TUFO. Provvisto di una porta basculante ampia, che potrebbe essere utilizzato anche come garage. Il locale non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente [REDACTED] |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | [REDACTED] lo occupa a titolo gratuito. Il 27.10.2014 è stata sottoscritta convenzione per passaggio al regime patrimoniale di separazione dei beni.  |                   |          |

**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.131,00**

| Bene N° 12 - Fabbricato agricolo                  |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato agricolo<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 8, Part. 1594, Sub. 2,<br>Categoria F3  | <b>Superficie</b> | 307,65 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verte pero' in uno stato di abbandono.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precisamente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1594 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1 di [REDACTED]. Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immobili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggiato. Si trova in una ottima posizione su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estratto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al compendio si ha tramite un cancello unico e comune posto su via dei Cannetacci snc. Il lotto della particella in questione (part 1594), in realtà è un lotto intercluso, il terreno unico in realtà risulta unico con la part 1595, non ci sono recinzioni ne delimitazioni, quindi per accedervi bisognerà creare una servitu' di passaggio tra le due unita territoriali.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

**LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.100,00**

| Bene N° 13 - Fabbricato agricolo |   |                   |           |
|----------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>               | Mentana (RM) - via Dei Cannetacci snc   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>            | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>       | Fabbricato agricolo<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 8, Part. 1594, Sub. 2,<br>Categoria F3   | <b>Superficie</b> | 465,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>       | Attualmente il bene risulta libero allo stato grezzo e verte pero' in uno stato di abbandono.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>              | <p>Fabbricato in corso di costruzione, sito nel comune di Mentana in provincia di Roma, precisamente su via dei Cannetacci snc precisamente all'angolo di via dei Cannetacci all'altezza della rotatoria via Caduti di Nassirya. Il Fabbricato è distinto catastalmente al foglio 8 part 1595 subalterno 2, categoria F/3 fabbricato in corso di costruzione; l'immobile risulta di 1/1 di proprietà [REDACTED]. Il fabbricato si trova all'interno di una zona agricola del comune di Mentana, dove sono presenti altri diversi immobili, ovviamente non sono presenti servizi tranne un centro sportivo a pochi passi dall'immobile staggiato. Si trova in una ottima posizine, su una strada che collega il comune di Mentana con il comune di Monterotondo. Il Fabbricato si presenta nello stato grezzo, le sole opere completate sono il lo scheletrato in cemento armato, le tamponature con blocchi di poroton lasciati a faccia vista e la soletta in C.A del tetto, privo di infissi e di ogni opera di rifinitura. Dal rilievo effettuato in data 12/04/2024 e poi 03/05/2024, il fabbricato non necessita di lavori urgenti, ne è pericoloso, verte pero' in uno stato di abbandono. Come si evince dall'estarto di mappa e confermato anche in fase di sopralluogo, l'accesso al</p> |                   |           |

|   |  |
|---|--|
| <b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>                          | compendio si ha tramite un cancello unico comune alle 2 particelle posto su via dei Cannettacci snc ma mentre per il fabbricato posto sulla part 1594 essendo un lotto intercluso dovrà essere fatta una servitu di passaggio per accedervi, per questo l'accesso è diretto. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |

