

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

32 di 157



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 dell'esecutata sig ra [REDACTED] erivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] 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 per 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.

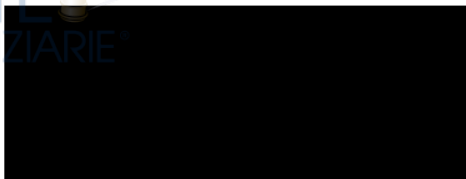
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:



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

•



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile staggito attualmente risulta di proprietà per le quote 1/1 della sig.ra [redacted] ivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted] in 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. La sig.ra [redacted] risulta separata con provvedimento del Trib di Tivoli del 17/01/2014 RG n 3052.2014, e infatti con l'atto del notaio Camille Verde redatto in data 29.09.2014 Rep 38244/26974 i suddetti coniugi [redacted] suddividono le quote di proprietà per le quote 1/1 di tutti gli immobili 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	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	[REDACTED] le quote 1/2 e 1/2 in regime di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 686, Sub. 501 Categoria C1
Dal 15/03/1985 al 14/12/1999	[REDACTED] per le quote 1/2 e 1/2 in regime di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 686, Sub. 502 Categoria C1 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 506,33
Dal 20/07/2011 al 29/09/2014	[REDACTED] 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]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 686, Sub. 502 Categoria C1 Cl.4, Cons. 19 mq Superficie catastale 24,00 mq Rendita € 506,33 Piano T

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	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 [REDACTED] 1 derivante per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] consiglia, per una migliore comprensione di eseguire un semplice "allineamento al catasto Fabbricati le quote di proprietà" in modo tale da far uscire in visura [REDACTED] quota 1/1. La pratica catastale per ottemperare a quesat leggera "sfumatura" sarà di presentare presso il catasto fabbricati una semplice voltura catastale rialliando le quote di proprietà. In seguito ad attenti analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2024 si è riscontrato che la planimetria RM 862537 del 20/07/2011, attualmente presente nella banca dati catastale, risulta conforme allo stato dei luoghi e ai titoli

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 servitu' 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile attualmente risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Oneri di cancellazione

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

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

Forlasi Paola

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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 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 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. 380/01 con 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