
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ceci Giampiero, nell'Esecuzione Immobiliare 604/2017 del R.G.E.

contro

Pegaso 90 s.p.a.

Codice fiscale: 03799061001

Partita IVA: 03799061001

via Giovanni Antonelli, civ.49

00179 - Roma (Rm)

LOTTO N. 43

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 43	6
Descrizione.....	6
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	6
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	6
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	6
Titolarità.....	7
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	7
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	7
Confini.....	7
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	7
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	7
Consistenza	8
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	8
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	9
Dati Catastali	9
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	9
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	10
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	10
Stato conservativo.....	10

Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	10
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	11
Parti Comuni	11
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	11
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	12
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	13
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	13
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	14
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	16
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	18
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	21
Regolarità edilizia	23
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	23
Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	25

Bene N° 151- Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra	25
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 43	27
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 43	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 604/2017 del R.G.E.....	32
Lotto 43- Prezzo base d'asta: € 146.300,00	32

INCARICO

All'udienza del 18/05/2018, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione e ricompresi nel pignoramento insieme a maggior consistenza sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 132** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3
- **Bene N° 151** Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra

LOTTO 43

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 132** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3
- **Bene N° 151** Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

Unità immobiliare a destinazione residenziale situata in complesso residenziale di n.10 palazzine con aree esterne a cortile recintate in uso comune e completo di posti auto.

Il complesso edilizio è situato nella zona di Monterotondo scalo, contesto urbanizzato, con servizi ed infrastrutture direttamente raggiungibili, ottima accessibilità carrabile dalla via Salaria, buona presenza di verde per la vicinanza a vaste aree agricole.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio, disimpegno, 2 ampi balconi.

Sono state inoltre rilevate 2 verande che in quanto realizzate senza titolo edilizio e in vigore del vincolo storico non sono sanabili e pertanto non saranno valutate ai fini della stima.

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Posto auto scoperto situato in complesso residenziale di n.10 palazzine con aree esterne a cortile recintate in uso comune situato nella zona di Monterotondo scalo, contesto urbanizzato, con servizi ed infrastrutture direttamente raggiungibili, ottima accessibilità carrabile dalla via Salaria, buona presenza di verde per la vicinanza a vaste aree agricole.

Il posto auto è situato nelle aree esterne afferenti la Palazzina n. 9 sul retro del fabbricato è attualmente coperto con una tettoia che in quanto non autorizzata nè autorizzabile con titolo edilizio, va rimossa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

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

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

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

- Pegaso 90 s.p.a. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 03799061001
Partita IVA: 03799061001
via Giovanni Antonelli, civ.49
00179 - Roma (Rm)

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

- Pegaso 90 s.p.a. (Proprietà 1/1)

Pegaso 90 s.p.a.

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

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

- Pegaso 90 s.p.a. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 03799061001
Partita IVA: 03799061001
via Giovanni Antonelli, civ.49
00179 - Roma (Rm)

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

- Pegaso 90 s.p.a. (Proprietà 1/1)

Pegaso 90 s.p.a.

CONFINI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

L'appartamento interno 7 identificato con il subalterno 7 del Foglio 24, Particella 72, confina con interno 8 al subalterno 8 del Foglio 24, Particella 72, con interno 9 al subalterno 9 del Foglio 24, Particella 72 e spazi comuni condominiali-vano scala.

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Il posto auto n. 10 situato nella area esterna afferente la palazzina 9 identificato in catasto fabbricati del Comune di Monterotondo con il subalterno 7 del foglio 24, particella 73, confina con posto auto n.9 al subalterno 6 del foglio 24, particella 73, con posto auto n.11 al subalterno 8 del foglio 24, particella 73, con aree comuni condominiali delle aree cortilizie di cui alla particella 93 foglio 24.

CONSISTENZA

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	9,20 mq	10,50 mq	1,00	10,50 mq	2,90 m	3
Soggiorno	19,40 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,90 m	3
Disimpegno 1	3,50 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	2,90 m	3
Cucina	12,00 mq	13,50 mq	1,00	13,50 mq	2,90 m	3
Ripostiglio/armadio a muro	2,60 mq	2,80 mq	1,00	2,80 mq	2,90 m	3
Disimpegno2	2,16 mq	2,60 mq	1,00	2,60 mq	2,90 m	3
Letto 1	14,40 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,90 m	3
Bagno 2	4,30 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,90 m	3
Letto 2	16,65 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,90 m	3
Bagno 1	4,20 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,90 m	3
Balcone 1 (compresa veranda da rimuovere)	30,00 mq		0,25	7,50 mq	0,00 m	3
Balcone 2 (compresa veranda da rimuovere)	8,50 mq		0,25	2,10 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				114,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

[ALLEGATO Lotto 43- Consistenza]

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. La consistenza è stata desunta dalla planimetria di u.i.u. catastale in quanto allo stato attuale gli spazi a parcheggio posti sul fronte posteriore della palazzina 9 vengono divisi bonariamente dai condomini in uso esclusivo senza osservare la corretta individuazione catastale.

[ALLEGATO Lotto 43 - Consistenza]

DATI CATASTALI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	72	7		A2	3	5,5 vani	114 mq	837,95 €	3	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta correttamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

La Planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato attuale per una piccola modifica interna consistente nell'apertura del tramezzo tra cucina e soggiorno e per la presenza di due verande sui due balconi.

E' necessario depositare una nuova planimetria di uiu previa pratica edilizia CILA a sanatoria per le modifiche interne o in alternativa si può procedere con il ripristino dello stato dei luoghi i costi sono paragonabili. Per quanto riguarda le verande è necessaria la rimozione in quanto non è possibile sanare l'abuso. Maggiori specifiche nelle successive fasi della presente relazione tecnica.

I costi per il deposito della nuova planimetria di uiu con procedura DOCFA è stimato in 350,00€.

[ALLEGATO Lotto 43 - Catastali]

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	73	7		C6	3	12 mq	12 mq	€ 39,66	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è correttamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento, non vi è tuttavia corrispondenza con lo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- la planimetria di u.i.u. catastale riporta la dicitura 'box auto', tale dicitura risulta erronea in quanto dal sopralluogo è emersa la sola presenza di posto auto, non vi è cioè il box;
- il posto auto è attualmente coperto con una tettoia continua su tutte le aree a parcheggio, che, come meglio specificato nelle fasi successive della presente relazione tecnica, in quanto posta in aderenza al confine di proprietà non è regolarizzabile con titolo edilizio;
- l'area afferente la palazzina 9 situata sul fronte posteriore viene, come detto, adibita a parcheggio ma i posti auto sono stati suddivisi bonariamente tra i condomini ad uso esclusivo senza corrispondenza a quanto individuato in catasto.

Per quanto sopra e per quanto meglio specificato relativamente alla regolarità urbanistica si consiglia, nuovo accatastamento con costi stimati in 250,00€ e rimozione della tettoia.

[ALLEGATO - Lotto 43 - Catastali]

PRECISAZIONI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

E' inoltre compresa nell'atto di pignoramento l'area esterna che circonda la palazzina adibita a cortile e identificata in catasto terreni del Comune di Monterotondo al foglio 24 particella 93 di estensione pari a 1277 mq, i cui confini interni non sono materializzati non essendovi sul posto recinzione o delimitazione alcuna e posta in continuità con le altre aree cortilizie delle palazzine adiacenti; essa pertanto allo stato attuale si trova in uso comune con le corti delle altre palazzine anche per esigenze di accesso e passaggio alle altre unità immobiliari del complesso edilizio.

[ALLEGATO Palazzina 9 - Lotto di pertinenza]

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

Il fabbricato ed in generale il complesso edilizio si presenta in stato manutentivo medio, in particolare si notano problematiche di attacco di agenti meteorici anche con distacchi di materiale nei prospetti, infiltrazioni dal lastrico solare al piano copertura a volte anche con pregiudizio delle zone sottostanti, altri tipi di infiltrazioni e perdite sono state denunciate da alcuni occupanti soprattutto nei cavedi dei bagni; alcune tramezzature interne mostrano segni di reazione ai recenti eventi sismici con formazione di microlesioni da desolidarizzazione per lo più ai piani bassi del fabbricato, comunque tali da non ingenerare preoccupazione.

Le tubazioni dell'impianto di riscaldamento che corrono all'esterno ed alloggiato all'intradosso del solaio del piano terra nell'area pilotis non sono adeguatamente isolate.

In particolare l'appartamento si mostra in stato manutentivo medio, mantiene tutte le rifiniture originarie anni' 70 fatta eccezione per le pavimentazioni della zona notte, del bagno e della cucina. E alcuni interventi di rifinitura delle pareti mediante tinteggiatura.

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Il complesso edilizio (il nucleo di n.4 palazzine 7-8-9-10)si presenta in insufficiente stato manutentivo in tutte le parti comuni esterne, nel patrimonio arboreo e nelle zone verdi, così come nelle zone asfaltate in cui non appare esservi manutenzione sistematica.

PARTI COMUNI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Trattasi di unità immobiliare situata in complesso residenziale di n.10 palazzine di cui n.4 con accesso carrabile dalla Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142) e le altre da via Salaria 170(via Semblera ma indicato come via Salaria 170) dotato di aree esterne cortilizie recintate ad uso comune, in parte asfaltate ed in parte destinate a verde.

Ciascuna palazzina è caratterizzata da un piano terra a pilotis ad uso comune dal quale si ha accesso alle unità interne attraverso il vano scala e ascensore; gli appartamenti sono in numero di 3 per ognuno dei 5 piani, mentre al sesto vi sono altri 3 appartamenti sottotetto in parte mansardati; perimetralmente infatti la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate mentre nella zona centrale è piana a terrazzo ad uso comune accessibile dal settimo piano; vi sono poi alcuni piccoli spazi e locali tecnici al piano terra e al settimo piano condominiali alcuni dei quali sono stati individuati in catasto come locali C2 ed altri invece non censiti affatto, che più correttamente dovrebbero essere inclusi nei beni comuni non censibili procedendo con la redazione e deposito di un elaborato planimetrico ed elenco subalterni, comunque da ritenersi tutti compresi nel pignoramento.

Nelle aree esterne vi sono posti auto situati nelle zone posteriori dei fabbricati (coperti) e altri posti auto (scoperti)situati nelle zone anteriori verso il fronte principale, tutti con precisa individuazione catastale, sebbene non tutti facilmente identificabili nella realtà in quanto non è presente idonea segnaletica; allo stato attuale i posti auto scoperti non sono assegnati ma adibiti in uso comune, quelli coperti sono numerati ed assegnati bonariamente dai condomini in uso esclusivo senza rispetto dell'individuazione catastale. Si evidenzia comunque che le tettoie di copertura dei posti auto non sono

autorizzate né autorizzabili con titolo edilizio in quanto realizzate in aderenza al confine di proprietà e pertanto vanno rimosse. I costi di rimozione sono valutati in sede di stima.

Dalla lettura del Regolamento del supercondominio (Atto a rogito Notaio Roberto Giacobini di Roma del 11/11/1975 Repertorio 38555 Raccolta 17179, formalità n. 28923 del 24/11/1975), emerge quanto segue:

(...)Sono di uso comune a tutte le dieci palazzine:

- l'impianto idrico, le apparecchiature di depurazione, i pozzi e l'apparecchiatura oltre al prelievo e sollevamento acqua dai pozzi, i locali dove sono dislocate le suddette attrezzature e le relative tubazioni con quant'altro attinente e necessario al regolare funzionamento degli impianti, quindi la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le spese di uso e gestione saranno ripartite fra le singole palazzine in base alla allegata tabella "A";

-l'impianto termico, le relative tubazioni, i locali dove sono dislocate le suddette attrezzature e quant'altro attinente e necessario al regolare funzionamento dell'impianto, quindi la manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione caldaia, serbatoio ecc., nonché tutte le spese di gestione e uso (conduzione impianto, energia elettrica, forza motrice, pulizie camino, combustibile ecc.) saranno ripartite fra le singole palazzine in base alla allegata tabella "B".

Sono di uso comune alle palazzine n.1,2,3,4,5,6:

_ l'impianto elettrico e le relative condutture (quando non appartengono all'azienda erogatrice), i locali dove sono dislocate le suddette attrezzature, la rete fognante, i locali adibiti a deposito attrezzi condominiali, la recinzione del complesso ed i relativi accessi e quindi le relative spese di gestione ed uso saranno ripartite in base alla tabella "C". E' permesso l'accesso al personale di sorveglianza alle aree interne destinate a strade e piazzali. La manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle strade che dei giardini, riguardanti le zone di spettanza di ogni singola palazzina dovranno essere a carico del condominio di ogni palazzina, come pure le pulizie interne ed esterne, guardiania, custodia e quant'altro, salvo l'obbligo reciproco di decoro generale.

Sono di uso comune alle Palazzine nn.7-8-9-10:

- l'impianto elettrico e le relative condutture (quando non appartengono all'azienda erogatrice), i locali dove sono dislocate le suddette attrezzature, la rete fognante, i locali adibiti a deposito attrezzi condominiali, la recinzione del complesso ed i relativi accessi e quindi le relative spese di gestione ed uso saranno ripartite in base alla tabella "D". E' permesso l'accesso al personale di sorveglianza alle aree interne destinate a strade e piazzali. La manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle strade che dei giardini, riguardanti le zone di spettanza di ogni singola palazzina dovranno essere a carico del condominio di ogni palazzina, come pure le pulizie interne ed esterne, guardiania, custodia e quant'altro, salvo l'obbligo reciproco di decoro generale.

Il Regolamento cita ancora (...) E' salvo il diritto di passaggio e transito per i condomini del condominio che non ha diretto accesso dall'esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Non emergono in atti diritti da censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

Il fabbricato consta di n.1 piano terra a pilotis e n. 6 in elevazione con copertura in parte a tetto e in parte piana a terrazzo.

Si evince dal certificato di collaudo statico del 25/05/1973 visto n. 92073 quanto segue:

struttura realizzata con cemento tipo 425, ghiaia, ghiaietto, rena di fiume, ferro rinforzato acciaioso.

Fondazione a plinti collegate da travi armate.

Struttura a travi e pilastri; solai a travetti prefabbricati h=20cm i=50cm.

Scale a soletta.

Balconi a sbalzo.

I prospetti sono rifiniti in cortina laterizia con fasce marcapiano, parapetti realizzati in parte in muratura ed i parte in metallo, copertine in travertino, pavimentazione del piano pilotis e delle parti comuni in marmo, pareti intonacate e tinteggiate.

L'appartamento ha pavimentazione del soggiorno e dell'ingresso in marmo, la pavimentazione delle rimanenti stanze ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle ceramiche, quelle dei balconi originarie sono in discrete condizioni, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I Componenti finestrati sono in legno e vetro singolo, sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc a cassonetto.

Impianto termico con caldaia centralizzata e terminali a termoconvettori in alluminio. Acqua calda sanitaria da boiler elettrico. Condizionatori nelle stanze principali.

Non vi è allaccio alla rete comunale del gas, per cottura cibi il gas è da bombola ricaricabile.

Impianto elettrico completo.

Impianto citofonico.

[ALLEGATO Lotto 43- Fotografico]

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Trattasi di posto auto su superficie asfaltata attualmente coperto con una tettoia che è necessario rimuovere per il ripristino della regolarità urbanistica.

[ALLEGATO Lotto 43 - Fotografico]

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Ad esito dei sopralluoghi esperiti le n. 90 unità abitative e relative pertinenze delle palazzine denominate 1-7-8-9-10 in Monterotondo Scalo, Via Salaria nn. 142/170 oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono risultate tutte occupate.

Le unità immobiliari, tutte di proprietà esclusiva della società esecutata, in passato sono state concesse

in locazione a Roma Capitale che le ha destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica per le famiglie aventi diritto per effetto dei contratti di seguito evidenziati:

In data 30.9.2002 è stato formalizzato tra Roma Capitale e la Consap S.p.A. il contratto Rep. n° 102666. All'art. 4 del citato contratto la durata della locazione è prevista in anni sei, con decorrenza dal 1° giugno 2002, prorogata giusta Determinazione Dirigenziale Dip. III Rep. n° 257 del 30.4.2008 per ulteriori sei anni, sino al 31.5.2014.

Con atto di compravendita Rep. n° 32323 Racc. n° 13190 del 24.6.2004, a rogito Notaio in Roma Dott. Elio Casalino, la Consap S.p.A. ha venduto gli edifici di cui trattasi alla Pegaso 90 S.r.l.

Con Determinazione Dirigenziale Dip. III Rep. n° 490 dell'8.9.2004 l'Amministrazione Capitolina ha preso atto dell'intervenuto trasferimento di proprietà del compendio immobiliare in questione.

Con Prot. Dip. III n° 25673 del 5.11.2008 la Pegaso 90 S.p.A. ha inviato il verbale di assemblea straordinaria Rep. n° 60341 Racc. 21487 del 31.7.2008, a rogito Notaio in Guidonia Montecelio Dott. Raffaele Casertano, con il quale è stato aumentato il capitale sociale e trasformata la Pegaso da S.r.l. in S.p.A. di cui si è preso atto con D.D. Dip. III Rep. n° 762 del 04/12/2008.

Con Prot. QC/ n° 25930 del 25.11.2013 Roma Capitale ha formalizzato, con decorrenza immediata, la disdetta del contratto di locazione in esame finalizzata alla ricontrattazione dei termini economici e temporali dello stesso.

Con D.D. QC/ Rep. n° 763 del 27.10.2017, n° 140 del 13.2.2018 e n° 496 del 4.6.2018 è stata corrisposta l'indennità di occupazione dovuta dall'Amministrazione Capitolina nel periodo 1.10.2017 - 30.6.2018 per l'utilizzazione degli immobili di che trattasi.

Con Disposizione del 09/01/2019 il G.E. della presente procedura ha stabilito il versamento alla procedura di una indennità di occupazione pari a 516,00€/mese oltre iva per ciascun appartamento e posto auto commisurato al canone pattuito tra società esecutata e Roma Capitale.

[ALLEGATO - Locazione]

BENE N° 151- POSTO AUTO UBIcato A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si confronti quanto già specificato per l'unità immobiliare a destinazione residenziale di cui sopra.

[ALLEGATO - Locazione]

Il posto auto attualmente è assegnato bonariamente in uso esclusivo agli occupanti le unità abitative del complesso edilizio senza che vi sia corrispondenza con l'individuazione catastale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBIcato A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1993	CONSAP - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici spa con sede in Roma, via Yser 14,00198	Scissione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matilde Atlante	24/09/1993	7040	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/10/1993	38378	25643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2004	Pegaso 90 s.r.l.con sede in Roma	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio Casalino	24/06/2004	32323	13190
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/07/2004	41239	25032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	20/07/2004	15763	1T		
Dal 04/05/2006	Pegaso 90 s.r.l. con sede Roma	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO MAZZOCCA	04/05/2006	36950	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/05/2006	27874	15535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2006	INTER.IM '73 s.r.l.con sede in Roma	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	08/06/2006	52366	16223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	17/06/2006	40130	23539		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	16/06/2006	2039	1T
Dal 12/02/2007	Pegaso 90 s.r.l. Con sede in Roma	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	12/02/2007	55226	18001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/09/2008	55516	33482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	19/02/2007	309/1	
Dal 31/07/2008	Pegaso 90 S.p.a.con sede in Roma	Trasformazione di società da Pegaso 90 s.r.l. a Pegaso 90 s.p.a.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	31/07/2008	60341	21487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PP.RR.II. Roma2	07/08/2008	48461	28021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	01/08/2008	3919	1T

Istituto Nazionale delle Assicurazioni spa in forma abbreviata INA spa
 CONSAP - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici spa
 Pegaso 90 s.r.l.
 INTER.IM '73 s.r.l.
 Pegaso 90 s.r.l.
 Pegaso 90 S.p.a.
 [ALLEGATO_Provenienza-Trasfromazione società]

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1993	CONSAP - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici spa con sede in Roma, via Yser 14,00198	Scissione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matilde Atlante	24/09/1993	7040	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			22/10/1993	38378	25643
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2004	Pegaso 90 s.r.l.con sede in Roma	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio Casalino	24/06/2004	32323	13190
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/07/2004	41239	25032
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	20/07/2004	15763	1T
Dal 04/05/2006	Pegaso 90 s.r.l. con sede Roma	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO MAZZOCCA	04/05/2006	36950	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/05/2006	27874	15535
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2006	INTER.IM '73 s.r.l.con sede in Roma	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	08/06/2006	52366	16223
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/06/2006	40130	23539
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	16/06/2006	2039	1T
Dal 12/02/2007	Pegaso 90 s.r.l. Con sede in Roma	Atto di fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	12/02/2007	55226	18001

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/09/2008	55516	33482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	19/02/2007	309/1	
Dal 31/07/2008	Pegaso 90 S.p.a.con sede in Roma	Trasformazione di società da Pegaso 90 s.r.l. a Pegaso 90 s.p.a.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	31/07/2008	60341	21487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PP.RR.II. Roma2	07/08/2008	48461	28021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	01/08/2008	3919	1T

Istituto Nazionale delle Assicurazioni spa in forma abbreviata INA spa
 CONSAP - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici spa
 Pegaso 90 s.r.l.
 INTER.IM '73 s.r.l.
 Pegaso 90 s.r.l.
 Pegaso 90 S.p.a.

[ALLEGATO-Provenienza- Trasformazione società]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 05/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a ROMA 2 il 04/06/2004
 Reg. gen. 30161 - Reg. part. 6844
 Importo: € 0,00
 Rogante: CASALINO ELIO
 Data: 03/06/2004
 N° repertorio: 32284
 N° raccolta: 13170

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a - il 29/04/2006
Reg. gen. 26341 - Reg. part. 7527
Importo: € 0,00
Rogante: Casertano Raffaele
Data: 26/04/2006
N° repertorio: 51755
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 03/07/2007
Reg. gen. 52862 - Reg. part. 15712
Importo: € 0,00
Rogante: Casertano Raffaele
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 56670
N° raccolta: 19021
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 03/07/2007
Reg. gen. 52863 - Reg. part. 15713
Importo: € 0,00
Rogante: Casertano Raffaele
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 56671
N° raccolta: 19022
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 05/05/2010
Reg. gen. 28355 - Reg. part. 6622
Importo: € 0,00
Rogante: Casertano Raffaele
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 63605
N° raccolta: 23650
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/03/2011
Reg. gen. 11703 - Reg. part. 2231
Importo: € 0,00
Rogante: Nobile Matteo
Data: 04/03/2011
N° repertorio: 2839
N° raccolta: 1468
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 19/10/2015
Reg. gen. 40563 - Reg. part. 6688
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 29/09/2015
N° repertorio: 5088
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 20/10/2015
Reg. gen. 40948 - Reg. part. 6724
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale di Ravenna

Data: 13/10/2015

N° repertorio: 2177

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 19/12/2016
Reg. gen. 58369 - Reg. part. 10376
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale Ordinario di Roma
Data: 03/11/2015
N° repertorio: 24980
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 08/05/2017
Reg. gen. 20742 - Reg. part. 3405
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 07/03/2017
N° repertorio: 6406
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2017
Reg. gen. 42543 - Reg. part. 7298
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 23/06/2017
N° repertorio: 10452

Trascrizioni

- **Rettifica a trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 20/04/2004
Reg. gen. 20336 - Reg. part. 12744
- **Rettifica a Trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 03/05/2004
Reg. gen. 22891 - Reg. part. 14227
- **Rettifica a Trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 17/05/2004
Reg. gen. 26162 - Reg. part. 16044
- **Rettifica a trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 06/12/2006
Reg. gen. 81388 - Reg. part. 47817
- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/11/2017
Reg. gen. 52591 - Reg. part. 36119

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto alle ispezioni ipotecarie.
N.B. Non è stato possibile accertare l'importo relativo alle ipoteche.

[ALLEGATO Palazzina 9 - Ispezioni ipotecarie]

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a ROMA 2 il 04/06/2004
Reg. gen. 30161 - Reg. part. 6844
Importo: € 0,00
Rogante: CASALINO ELIO
Data: 03/06/2004
N° repertorio: 32284
N° raccolta: 13170
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a - il 29/04/2006
Reg. gen. 26341 - Reg. part. 7527
Importo: € 0,00
Rogante: Casertano Raffaele
Data: 26/04/2006
N° repertorio: 51755
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 03/07/2007
Reg. gen. 52862 - Reg. part. 15712
Importo: € 0,00
Rogante: Casertano Raffaele
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 56670
N° raccolta: 19021
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 03/07/2007
Reg. gen. 52863 - Reg. part. 15713
Importo: € 0,00
Rogante: Casertano Raffaele
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 56671
N° raccolta: 19022
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 05/05/2010
Reg. gen. 28355 - Reg. part. 6622
Importo: € 0,00
Rogante: Casertano Raffaele
Data: 28/04/2010
N° repertorio: 63605
N° raccolta: 23650
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 09/03/2011
Reg. gen. 11703 - Reg. part. 2231
Importo: € 0,00
Rogante: Nobile Matteo
Data: 04/03/2011
N° repertorio: 2839
N° raccolta: 1468

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 19/10/2015
Reg. gen. 40563 - Reg. part. 6688
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 29/09/2015
N° repertorio: 5088
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 20/10/2015
Reg. gen. 40948 - Reg. part. 6724
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale di Ravenna
Data: 13/10/2015
N° repertorio: 2177
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 19/12/2016
Reg. gen. 58369 - Reg. part. 10376
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale Ordinario di Roma
Data: 03/11/2015
N° repertorio: 24980
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 08/05/2017
Reg. gen. 20742 - Reg. part. 3405
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 07/03/2017
N° repertorio: 6406
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2017
Reg. gen. 42543 - Reg. part. 7298
Importo: € 0,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 23/06/2017
N° repertorio: 10452

Trascrizioni

- **Rettifica a trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 20/04/2004
Reg. gen. 20336 - Reg. part. 12744
- **Rettifica a Trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 03/05/2004
Reg. gen. 22891 - Reg. part. 14227
- **Rettifica a Trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 17/05/2004
Reg. gen. 26162 - Reg. part. 16044
- **Rettifica a trascrizione**
Trascritto a Roma 2 il 06/12/2006
Reg. gen. 81388 - Reg. part. 47817

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 13/11/2017

Reg. gen. 52591 - Reg. part. 36119

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto alle ispezioni ipotecarie.
N.B. Non è stato possibile accertare l'importo relativo alle ipoteche.

[ALLEGATO Palazzina 9 - Ispezioni ipotecarie]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per la costruzione del 'Fabbricato per civile abitazione è stato rilasciato il Nulla Osta di approvazione progetto in data 09/07/1970 - Riferimento pratica n. 105/70

Successiva voltura del 12/09/1973 per acquisto con Atto notarile a rogito Enzo Chialamberto del 29/09/1973 repertorio n. 454 R354 registrato a Leonessa in data 07/10/1972 con n.345 Vol.59.

L'Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 25/10/1974 - Riferimento pratica n. 105/70

Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria n.657 del 01/10/1998 ai sensi della Legge n. 724/1994 e ss.mm.ii. per 'Esecuzione di lavori di ampliamento balconi ai vari piani, realizzazione volumi tecnici al piano copertura, ampliamento abitazione mediante tamponatura verande, realizzazione di un locale ripostiglio al piano pilotis, diversa tramezzatura dell'androne e variazioni prospettiche derivanti da difformità riguardanti ampliamenti dei balconi e chiusura verande della palazzina n.9 sita in via Salaria 140 al mappale 72 del foglio 24.

N.B. la Licenza edilizia n.105/70 prescrive ai sensi dell'art.18 Legge n.765 del 06/08/1967 la realizzazione di spazi da adibire a parcheggio pari ad 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

Per completezza di informazione si evidenzia l'esistenza della Pratica di vigilanza edilizia n.24 del 2014 a carico della palazzina n.9 per frontalini pericolanti che a seguito di lavori di ripristino sono stati messi in sicurezza.

[ALLEGATO Palazzina 9 - Inquadramento urbanistico]

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 23 e art. 8 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del Paesaggio degli Insediamenti Urbani – non vi sono Vincoli dichiarativi; vigono Vincoli ricognitivi.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è ricompresa nelle Aree protette ai sensi dell'art. 45 delle NTA del PTPR dei 'Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici'

[ALLEGATO Palazzina 9 - Vincoli da PTPR]

Dal confronto tra stato dei luoghi attuale e progetti autorizzati emerge una modifica della disposizione degli ambienti interni consistente nell'apertura del tramezzo tra cucina e soggiorno e per la presenza di due verande sui due balconi.

Le modifiche interne descritte sono regolarizzabili con una pratica edilizia di CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - in sanatoria il cui costo è pari a 1000,00€ di sanzione e 256,00€ di diritti, oltre a competenze tecniche per il professionista abilitato, stimate in 1000,00€.

I costi per il deposito della nuova planimetria di u.i.u. con procedura DOCFA a fine lavori della CILA è stimato in 350,00€.

In alternativa è possibile procedere con il ripristino dello stato dei luoghi il costo stimato per i lavori edili è paragonabile a quello per la regolarizzazione.

Per quanto riguarda le verande essendo l'area sottoposta al vincolo archeologico ai sensi dell'art. 45 del PTPR e considerato che la modifica ha comportato creazione di superfici utili con aumento di volume non è possibile sanare l'abuso e pertanto è necessaria la rimozione.

Il costo stimato per la rimozione è pari a 1500,00€

[ALLEGATO Lotto 43 - Verifica Regolarità urbanistica]

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Si confronti quanto già specificato per l'unità immobiliare a destinazione residenziale di cui sopra.

[ALLEGATO Palazzina 9 - Inquadramento urbanistico]

N.B. la Licenza edilizia n.105/70 prescrive ai sensi dell'art.18 Legge n.765 del 06/08/1967 la realizzazione di spazi da adibire a parcheggio pari ad 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

Si confronti quanto già specificato per l'unità immobiliare a destinazione residenziale di cui sopra.

[ALLEGATO Palazzina 9 - Vincoli da PTPR]

Non vi sono planimetrie allegate alla Licenza edilizia n.105/70 che localizzino i posti auto in quanto la Legge n.765/1967 applicata per dotare il complesso edilizio di spazi a parcheggio non richiedeva il deposito di apposito elaborato grafico; all'epoca pertanto si è proceduto all'individuazione catastale e relativo deposito della planimetria di u.i.u.

Il posto auto così come individuato in catasto è attualmente coperto con una tettoia che si estende su tutte le aree a parcheggio; tale tettoia non autorizzata con titolo edilizio non è neanche regolarizzabile in sanatoria in quanto posta in aderenza al confine di proprietà e pertanto non rispetta i distacchi minimi richiesti per legge.

Per quanto sopra è necessaria la rimozione della tettoia, a seguito della quale lo spazio potrà essere correttamente utilizzato come posto auto scoperto.

Per tale motivo verrà apportato un deprezzamento in corso di stima.

Come già meglio evidenziato nella presente relazione tecnica è necessario anche il riaccatastamento in quanto il posto auto viene indicato erroneamente come box auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 132- APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, SCALA UNICA, INTERNO 7, PIANO 3

BENE N° 151- POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 142 (VIA MONVISO MA INDICATO COME VIA SALARIA 142), EDIFICIO 9, INTERNO P.A.10, PIANO TERRA

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

Le n. 90 unità abitative e relative pertinenze delle palazzine denominate 1-7-8-9-10 in Monterotondo Scalo, Via Salaria nn. 142/170 oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono tutte di proprietà esclusiva della società esecutata ma destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica e concesse in locazione a Roma Capitale sebbene con contratto ad oggi scaduto.

Dal Contratto di Locazione originario si evince che tutto il compendio locato risulta gestito da Roma Capitale per l'ordinaria manutenzione e dalla società esecutata per la manutenzione straordinaria, fatta eccezione per quanto riguarda la centrale termica che in quanto unica per tutte le palazzine del complesso (ivi comprese quelle estranee alla presente procedura) viene gestita da società esterna.

Dalla lettura documentazione reperita si evince la sussistenza di:

- a) formalità n. 930 del 08/01/1974 conseguente all'Atto a rogito Notaio Roberto Giacobini di Roma del 18/12/1973 rep. n.34247 registrato a Roma in data 04/01/1974 al n. 80 vol.93 recante la dichiarazione di costituirsi in Condominio in ordine alle aree di rispetto di pertinenza dei fabbricati per disciplinare l'installazione, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi di uso comune (impianto idrico, elettrico, termico, fognature, recinzione e quant'altro).
- b) formalità n. 6453 del 05/04/1975 conseguente all'atto a rogito Notaio Roberto Giacobini di Roma del 18/03/1975 rep. n.37439 registrato a Roma in data 04/04/1975 al n. 2815 vol.1877 recante il deposito del regolamento di Condominio di ciascun fabbricato costituente il complesso immobiliare nel quale sono inserite le palazzine oggetto della presente.
- c) formalità n. 6452 del 18/03/1975 conseguente all'atto a rogito Notaio Roberto Giacobini di Roma del 04/04/1975 rep. n.37438 registrato a Roma in data 04/04/1975 al n. 2814 vol.1877 recante il deposito del regolamento di Condominio disciplinare l'uso e la manutenzione delle cose aree ed impianti al servizio dell'intero complesso immobiliare.
- d) formalità n. 28923 del 24/11/1975 conseguente all'atto a rogito Notaio Roberto Giacobini di Roma del 11/11/1975 rep. n.38555 registrato a Roma in data 24/11/1975 al n. 10151 vol.195 recante modificazioni al regolamento al precedente punto c)

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., di seguito riportati, veniva contattata l'Amministratrice del supercondominio via Pec e per le vie brevi; la stessa si rendeva disponibile a fornire il regolamento del supercondominio che viene allegato alla presente, non è stato possibile reperire, invece, i regolamenti dei singoli condomini.

Posti alla stessa amministratrice i quesiti come nell'incarico conferitomi dal G.E. e di seguito riportati per comodità di lettura in merito a:

- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate

negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
non perveniva risposta.

[ALLEGATO - Condominio]

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ciascun lotto del compendio pignorato è formato da una unità immobiliare residenziale e da uno o più posti auto, ai sensi dell'art.18 Legge n.765 del 06/08/1967 come prescritto nella Licenza edilizia originaria.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

LOTTO 43

- **Bene N° 132-** Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3
Unità immobiliare a destinazione residenziale situata in complesso residenziale di n.10 palazzine con aree esterne a cortile recintate in uso comune e completo di posti auto. Il complesso edilizio è situato nella zona di Monterotondo scalo, contesto urbanizzato, con servizi ed infrastrutture direttamente raggiungibili, ottima accessibilità carrabile dalla via Salaria, buona presenza di verde per la vicinanza a vaste aree agricole.
L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio, disimpegno, 2 ampi balconi.
Sono state inoltre rilevate 2 verande che in quanto realizzate senza titolo edilizio e in vigore del vincolo storico non sono sanabili e pertanto non saranno valutate ai fini della stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 72, Sub.7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.320,00
Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso il Metodo di stima comparativo diretto

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

N.B. Il costo stimato per la pratica edilizia di CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica è pari a 1000,00€ di sanzione e 256,00€ di diritti, oltre a competenze tecniche per il professionista abilitato, stimate in 1000,00€.

I costi per il deposito della nuova planimetria di uiv con procedura DOCFA a fine lavori della CILA è stimato in 350,00€.

In alternativa è possibile procedere con il ripristino dello stato dei luoghi il costo stimato per i lavori edili è paragonabile a quello per la regolarizzazione.

Il costo stimato per la necessaria rimozione delle verande è pari a 1500,00€

- **Bene N° 151-** Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a. 10, piano Terra

Posto auto scoperto situato in complesso residenziale di n.10 palazzine con aree esterne a cortile recintate in uso comune situato nella zona di Monterotondo scalo, contesto urbanizzato, con servizi ed infrastrutture direttamente raggiungibili, ottima accessibilità carrabile dalla via Salaria, buona presenza di verde per la vicinanza a vaste aree agricole. Il posto auto n.10 è situato nelle aree esterne afferenti la Palazzina n. 9 sul retro del fabbricato è attualmente coperto con una tettoia che in quanto non autorizzata nè autorizzabile con titolo edilizio va rimossa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 73 Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.200,00

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Non si sono trovate offerte immobiliari relative alla tipologia 'posti auto scoperti' mentre è stata riscontrata una ricca offerta per la tipologia 'box auto' i quali, dato lo sviluppo urbanistico relativamente recente della zona, sono per lo più di recente realizzazione, situati nei piani seminterrati dei fabbricati e quindi realizzati in muratura, raggiungibili da rampa dedicata, dotati di idonea apertura basculante spesso meccanizzata; normalmente quindi di qualità superiore alla tipologia in oggetto della presente procedura esecutiva.

Per tali motivi si è utilizzato il valore unitario medio di mercato per i box auto di cui sopra rilevato pari a 900,00€/mq deprezzato del 52% al fine di commisurarli ai caratteri intrinseci della tipologia 'posto auto scoperto' su area cortilizia non in perfetto stato manutentivo comprensivo delle necessarie attività di rimozione della tettoia.

N.B. Il costo stimato per le attività di riaccatastamento è pari 250,00€. Quelle per rimozione tettoia pari a 300,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 132- Appartamento Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3	114,00 mq	1.380,00 €/mq	€ 157.320,00	100,00	€ 157.320,00
Bene N° 151- Posto auto Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.9, piano Terra	12,00 mq	434,00 €/mq	€ 5.200,00	100,00	€ 5.200,00
Valore di stima:					€ 162.520,00

Valore di stima: € 162.520,00

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 146.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La vendita potrebbe essere assoggettata ad iva nei casi previsti per legge.

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.

Palestrina, li 05/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato -Inquadramento generale
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato -Palazzina 9 -Catastali Lotto di pertinenza
- ✓ Atto di provenienza - Allegato -Provenienza-Trasformazione società
- ✓ Altri allegati - Allegato -Locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato -Condominio (Aggiornamento al 30/01/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato Palazzina 9-Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/03/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato Palazzina 7-8-9-10-Vincoli da PTPR
- ✓ Altri allegati - Allegato -Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Allegato Palazzina 9 -Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegati Lotto 43 -Fotografico, Catastali, Consistenza, Verifica regolarità urbanistica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 43

Bene N° 132- Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3

Unità immobiliare a destinazione residenziale situata in complesso residenziale di n.10 palazzine con aree esterne a cortile recintate in uso comune e completo di posti auto. Il complesso edilizio è situato nella zona di Monterotondo scalo, contesto urbanizzato, con servizi ed infrastrutture direttamente raggiungibili, ottima accessibilità carrabile dalla via Salaria, buona presenza di verde per la vicinanza a vaste aree agricole. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio, disimpegno, 2 ampi balconi.

Sono state inoltre rilevate 2 verande che in quanto realizzate senza titolo edilizio e in vigore del vincolo storico non sono sanabili e pertanto non saranno valutate ai fini della stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 72, Sub. 7 Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 151-** Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra

Posto auto scoperto situato in complesso residenziale di n.10 palazzine con aree esterne a cortile recintate in uso comune situato nella zona di Monterotondo scalo, contesto urbanizzato, con servizi ed infrastrutture direttamente raggiungibili, ottima accessibilità carrabile dalla via Salaria, buona presenza di verde per la vicinanza a vaste aree agricole. Il posto auto n.10 è situato nelle aree esterne afferenti la Palazzina n. 9 sul retro del fabbricato è attualmente coperto con una tettoia che in quanto non autorizzata nè autorizzabile con titolo edilizio va rimossa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 73, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Prezzo base d'asta: € 146.300,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 604/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 43- PREZZO BASE D'ASTA: € 146.300,00

Bene N° 132 - Appartamento			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, scala unica, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 72, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	114,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ed in generale il complesso edilizio si presenta in stato manutentivo medio, in particolare si notano problematiche di attacco di agenti meteorici anche con distacchi di materiale nei prospetti, infiltrazioni dal lastrico solare al piano copertura a volte anche con pregiudizio delle zone sottostanti, altri tipi di infiltrazioni e perdite sono state denunciate da alcuni occupanti soprattutto nei cavedi dei bagni; alcune tramezzature interne mostrano segni di reazione ai recenti eventi sismici con formazione di microlesioni da desolidarizzazione per lo più ai piani bassi del fabbricato, comunque tali da non ingenerare preoccupazione. Le tubazioni dell'impianto di riscaldamento che corrono all'esterno ed alloggiato all'intradosso del solaio del piano terra nell'area pilotis non sono adeguatamente isolate. In particolare l'appartamento si mostra in stato manutentivo medio, mantiene tutte le rifiniture originarie anni' 70 fatta eccezione per le pavimentazioni della zona notte, del bagno e della cucina. E alcuni interventi di rifinitura delle pareti mediante tinteggiatura.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale situata in complesso residenziale di n.10 palazzine con aree esterne a cortile recintate in uso comune e completo di posti auto. Il complesso edilizio è situato nella zona di Monterotondo scalo, contesto urbanizzato, con servizi ed infrastrutture direttamente raggiungibili, ottima accessibilità carrabile dalla via Salaria, buona presenza di verde per la vicinanza a vaste aree agricole. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio, disimpegno, 2 ampi balconi. Sono state inoltre rilevate 2 verande che in quanto realizzate senza titolo edilizio e in vigore del vincolo storico non sono sanabili e pertanto non saranno valutate ai fini della stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 151 - Posto auto			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - Via Salaria 142 (via Monviso ma indicato come via Salaria 142), edificio 9, interno p.a.10, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 73, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso edilizio (il nucleo di n.4 palazzine 7-8-9-10)si presenta in insufficiente stato manutentivo in tutte le parti comuni esterne, nel patrimonio arboreo e nelle zone verdi, così come nelle zone asfaltate in cui non appare esservi manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto situato in complesso residenziale di n.10 palazzine con aree esterne a cortile recintate in uso comune situato nella zona di Monterotondo scalo, contesto urbanizzato, con servizi ed infrastrutture direttamente raggiungibili, ottima accessibilità carrabile dalla via Salaria, buona presenza di verde per la vicinanza a vaste aree agricole. Il posto auto n.10 è situato nelle aree esterne afferenti la Palazzina n. 9 sul retro del fabbricato è attualmente coperto con una tettoia che in quanto non autorizzata nè autorizzabile con titolo edilizio va rimossa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		