
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



Assegnazione EASA conigale



SOMMARIO

Incarico.....	12
Premessa.....	12
Lotto 1.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarietà.....	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
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.....	23
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarietà.....	24
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27



Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3	32
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	36
Patti	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 4	41
Descrizione	42
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	42
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	43
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	43
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	46
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	46
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	46



Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T.....	46
Titolarità	46
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	46
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	47
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	48
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	49
Confini	50
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	50
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	50
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	50
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	50
Consistenza	50
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	50
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	51
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	51
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	52
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	53
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	53
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	54
Dati Catastali	55
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	55
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	56
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	57
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	57



Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	58
Precisazioni.....	58
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	59
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	59
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	59
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	60
Patti	60
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	60
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	60
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	60
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	60
Stato conservativo	60
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	60
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	61
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	61
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	61
Parti Comuni.....	61
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	61
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	61
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	61
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	61
Servitù, censo, livello, usi civici	62
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	62
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	62
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	62
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	62
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62



Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	62
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	62
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	63
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	63
Stato di occupazione	63
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	63
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	63
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	63
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	64
Provenienze Ventennali	64
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	64
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	65
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	66
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	68
Formalità pregiudizievoli	68
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	68
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	69
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	70
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	71
Normativa urbanistica	71
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	71
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	72
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	73
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	73
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	73
Regolarità edilizia	74
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	74
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	75



Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	76
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	77
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	78
Vincoli od oneri condominiali.....	79
Bene N° 4 - Villa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T/1/2	79
Bene N° 5 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano S1	79
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	79
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	79
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Torre della Fiora n° 13, piano T	79
Lotto 5	81
Descrizione	82
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1	82
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	82
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1	83
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	84
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	84
Titolarità	84
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1	84
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	85
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	85
Confini.....	86
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1	86
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	86
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	86
Consistenza.....	86
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1	86
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	87



Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	87
Cronistoria Dati Catastali.....	87
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	87
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	88
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	89
Dati Catastali.....	89
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	89
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	90
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	90
Precisazioni.....	91
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	91
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	91
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	91
Patti.....	91
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	91
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	91
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	92
Stato conservativo.....	92
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	92
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	92
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	92
Parti Comuni.....	92
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	93
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	93
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	93



Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	93
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	93
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	94
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	94
Stato di occupazione	94
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	94
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	94
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	95
Provenienze Ventennali	95
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	95
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	96
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	97
Formalità pregiudizievoli	97
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	97
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	98
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	98
Normativa urbanistica	98
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	98
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	99
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	99
Regolarità edilizia	99
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1.....	100
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	100
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1.....	101
Vincoli od oneri condominiali.....	102



Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, scala U, interno 2, piano 1	102
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	102
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Monterotondo (RM) - via San Matteo n°58, piano S1	102
Lotto 6	103
Descrizione.....	104
Completezza documentazione ex art. 567	104
Titolarità.....	104
Confini	105
Consistenza	105
Cronistoria Dati Catastali	106
Dati Catastali.....	106
Precisazioni.....	107
Patti	107
Stato conservativo.....	107
Parti Comuni.....	107
Servitù, censo, livello, usi civici	107
Caratteristiche costruttive prevalenti	107
Stato di occupazione	108
Provenienze Ventennali.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	108
Normativa urbanistica.....	108
Regolarità edilizia.....	109
Vincoli od oneri condominiali	111
Lotto 7	112
Descrizione.....	113
Completezza documentazione ex art. 567	113
Titolarità.....	113
Confini	114
Consistenza	114
Cronistoria Dati Catastali	115
Dati Catastali.....	115
Precisazioni.....	116
Patti	116
Stato conservativo.....	116
Parti Comuni.....	116
Servitù, censo, livello, usi civici	116



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
Stato di occupazione	117
Provenienze Ventennali.....	117
Formalità pregiudizievoli.....	117
Normativa urbanistica.....	117
Regolarità edilizia.....	119
Vincoli od oneri condominiali.....	120
Stima / Formazione lotti.....	121
Lotto 1	121
Lotto 2	123
Lotto 3	124
Lotto 4	126
Lotto 5	130
Lotto 6	132
Lotto 7	134
Riserve e particolarità da segnalare.....	135
Riepilogo bando d'asta.....	137
Lotto 1	137
Lotto 2	137
Lotto 3	138
Lotto 4	139
Lotto 5	143
Lotto 6	145
Lotto 7	147
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.....	149
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 159.953,00	149
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.490,00	149
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 44.370,00	150
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.559.361,00	150
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 303.755,00	153
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 76.131,00	155
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 131.100,00	156



INCARICO

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.

PREMESSA

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



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

[REDACTED]

posti auto liberi, ecc. La palazzina in cui è ubicato il composito 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 confiniture normali, non necessita nè di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato è regolarmente occupato dalla sig *Cherubini Laura* 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:

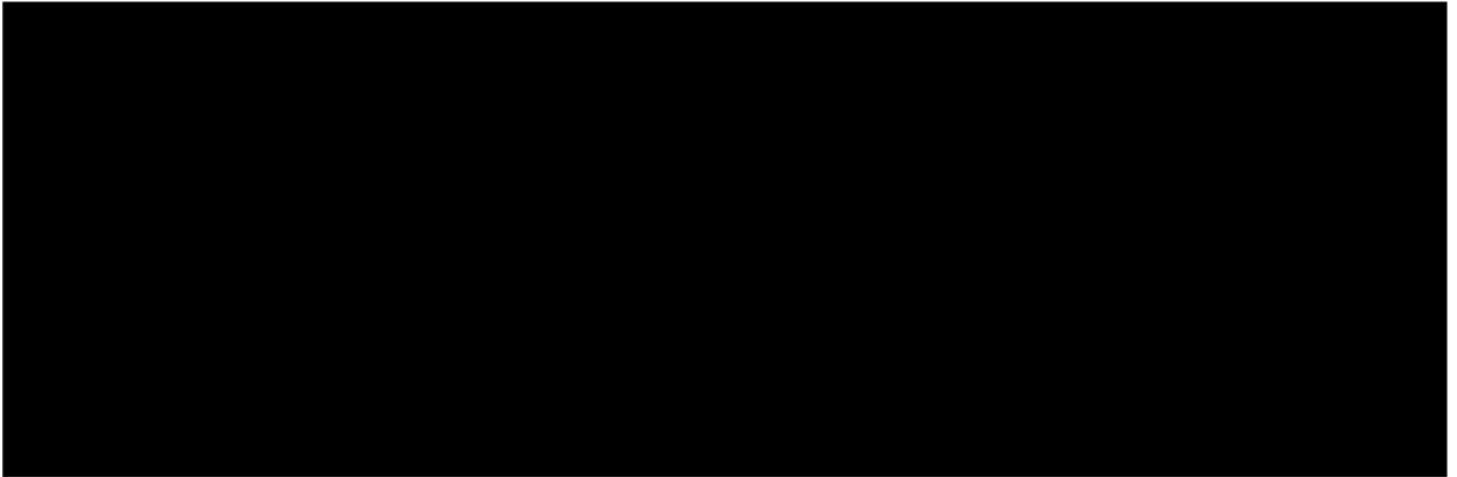


LOTTO 1





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



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
Totale superficie convenzionale:				93,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Dati catastali
Dal 18/01/1989 al 12/11/1998	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1198, Sub. 38



		Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 46.00 mq
Dal 12/11/1998 al 29/09/2014		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1194, Sub. 38 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 387,34
Dal 29/09/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1194, Sub. 38 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 84 mq escluse le aree scoperte 72.00 mq mq 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 baca 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 baca 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

STATO CONSERVATIVO

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 intonacata e tinteggiate, gli infissi in parte in Pvc con doppio vetro provvisti di tapparelle, la camer ricavata sul terrazza regolarmente autorizzata è rifinita in ottimo legno di pregio . La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento termoautonomo, impianto elettrico (a norma) e impianto citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio



Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

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



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1989 al 20/12/1990	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaglione Angelo	11/01/1989	13481	1844
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 11/01/1989 al 29/09/2014	[REDACTED]	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. 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. 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 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 Cooperativa edilizia Mazzini Prima srl, il relativo elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della Cooperativa edilizia Mazzini Prima srl, 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 camera da letto chiudendo parte del terrazzo. La sanatoria e il

relativo elaborato grafico è presente negli allegati, tutti rilasciati dal comune di Monterotondo. La sottoscritta ha provveduto a una perimetrazione del terrazzo e sistemazione del parapetto, di questa in allegato e presente. Da completa anche di fotoe 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 Cooperativa edilizia Mazzini Prima srl, il relativo elaborato grafico e cartiglio della concessione
- fascicolo 58/76 Concessione Edilizia n°1355 del 08/06/1985 variante della precedente sempre a nome della Cooperativa edilizia Mazzini Prima srl, 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 camera 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

anche di fotoe l'elaborato grafico .

CLa 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).

