

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2024 del R.G.E.

promossa da



## INCARICO

---

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/a, interno 3, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23, interno 3, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all' U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/c tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 36,35 composta da un unico vano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/c tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una



superficie utile interna di mq. 45,40 composta da un unico vano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B,  
INTERNO 2, PIANO S1**

---

Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/b tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 24,15 composta da un unico vano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

---

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B,  
INTERNO 2, PIANO S1**

---

Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/b tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio in latero-cemento il locale è di composto da due vani comunicati e un servizio igienico, avente una superficie utile di mq. 46.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A,  
INTERNO 3, PIANO S1**

---



Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23 tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, è composta da un unico vano di mq. 42,75 e un piccolo bagno di mq. 1,80, senza finestra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all' U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/a tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 12,65 composta da un unico vano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1

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

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---



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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Il compendio immobiliare è pervenuto alla soc. eseguita tramite atto tramite atto di compravendita del 19/10/2000 a rogito Notaio Francesco di Pietro rep. 357306 da [REDACTED] per aver acquistato n. 3 locali in corso di costruzione identificati con i sub 1-2-3 della particella 1644.

**(Allegato 1)**

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Il compendio immobiliare è pervenuto alla soc. eseguita tramite atto tramite atto di compravendita del 19/10/2000 a rogito Notaio Francesco di Pietro rep. 357306 da potere [REDACTED] per aver acquistato n. 3 locali in corso di costruzione identificati con i sub 1-2-3 della particella 1644.

**(Allegato 1)**

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Il box auto confina a nord con via San Matteo, a sud a distacco particella 1028, ad est con locale ufficio sub 502, a ovest con distacco particella 1434.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---



L'ufficio confina a nord con via San Matteo, a sud a distacco particella 1028, ad est con locale garage sub 503, a ovest con distacco particella 1434.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Box  | 36,35 mq         | 41,00 mq         | 1            | 41,00 mq                 | 3,55 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>41,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>41,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Ufficio                                      | 45,40 mq         | 48,25 mq         | 1            | 48,25 mq                 | 3,55 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>48,25 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>48,25 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 19/10/2000 al 06/12/2005 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 3<br>Categoria F3<br>Piano S1  |
| Dal 06/12/2005 al 14/01/2025 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 501<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 32<br>Superficie catastale 32 mq<br>Rendita € 76,02<br>Piano S1 |



**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali   |
|------------------------------|---|--|
| Dal 19/10/2000 al 06/12/2005 |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 3<br>Categoria F3<br>Piano S1  |
| Dal 06/12/2005 al 14/01/2025 |   | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 502<br>Categoria A10<br>Cl.3, Cons. 2 vani<br>Superficie catastale 42 mq<br>Rendita € 661,06<br>Piano S1 |

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 41     | 1644  | 501  |                     | C6        | 1      | 32          | 32 mq                | 76,02 € | S1    |          |  |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, in quanto il locale box (Bene 1) non è completamente delimitato, nello specifico non è presente la tramezzatura che lo divide dal locale ufficio adiacente identificato con il sub 502 (Bene 2).

Sussiste altresì corrispondenza tra la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**(allegato 2)**

Si fa presente che il bene staggito è censito sulla particella 1644, ad oggi detto identificativo non risulta esser presente sulle mappe del catasto terreni, la particella 1644 è stata originata con tipo mappale n. 8970/1999, ma non inserito nel meccanografico del catasto, il numero di protocollo del tipo mappale è indicato nell'elaborato planimetrico del 23/03/2001 presente presso gli archivi del catasto.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 41     | 1644  | 502  |                     | A10       | 3      | 2 vani      | 42 mq                | 661,06 € | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, in quanto il locale ufficio (Bene 2) non è completamente delimitato, nello specifico non è presente la tramezzatura che lo divide dal locale box adiacente identificato con il sub 501 (Bene 1), il locale igienico rappresentato nella planimetria catastale non è presente sul posto.

Sussiste altresì corrispondenza tra la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **(Allegato 2a)**

Si fa presente che il bene staggito e censito sulla particella 1644, ad oggi non risulta esser presente sulle mappe del catasto terreni, detto mappale è stato originato con tipo mappale n. 8970/1999, ma non inserito nel meccanografico del catasto, il numero di protocollo del tipo mappale è indicato nell'elaborato planimetrico del 23/03/2001 presente presso gli archivi del catasto.

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

Nulla da evidenziare

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

Nulla da evidenziare

### **PATTI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

### **(Allegato 1)**

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**



**(Allegato 1)**

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Il box, (alla data del sopralluogo risultava esser adibito a deposito/archivio) si presenta in un buon stato di conservazione, la pavimentazione è in cemento industriale, mente le pareti e soffitto sono allo stato rustico, prive di intonaci, l'accesso avviene tramite una serranda non automatizzata posta su via San Matteo.

**(Allegato 3)**

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Il locale ufficio, (alla data del sopralluogo risultava esser adibito a deposito/archivio) si presenta in un buon stato di conservazione, la pavimentazione è in cemento industriale, mente le pareti e soffitto sono allo stato rustico, prive di intonaci, l'accesso avviene tramite una serranda non automatizzata posta su via San Matteo, locale necessita di alcune opere di completamento, quali la pavimentazione, la finitura di pareti e soffitti, la realizzazione del locale igienico, nonché l'impianto di riscaldamento

**(Allegato 3)**

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Il garage staggito ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da n. 6 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate le murature portanti e la copertura comune a tutti gli immobili.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

L'ufficio staggito ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da n. 6 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate le murature portanti e la copertura comune a tutti gli immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Nulla da dichiarare

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Nulla da dichiarare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

Il garage oggetto di trattazione ricade all'interno di un fabbricato di piu' ampie dimensioni, è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponature in laterizio, ha una copertura a Terrazzo,

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

L'ufficio oggetto di trattazione ricade all'interno di un fabbricato di piu' ampie dimensioni, è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponature in laterizio, ha una copertura a Terrazzo,

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

Il bene è occupato da terzi senza titolo, ovvero l'esecutato ha concesso l'uso del bene a terzi a titolo di favore personale come la lui dichiarato in sede di sopralluogo, e che lui stesso si è impegnato a liberarlo in data anteriore al 15/04/2025.

Il bene è utilizzato per deposito di archivi da soggetti sconosciuti al CTU.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

Il bene è occupato da terzi senza titolo, ovvero l'esecutato ha concesso l'uso del bene a terzi a titolo di favore personale come la lui dichiarato in sede di sopralluogo, e che lui stesso si è impegnato a liberarlo in data anteriore al 15/04/2025.

Il bene è utilizzato per deposito di archivi da soggetti sconosciuti al CTU.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

| Periodo                        | Proprietà  | Atti  |            |               |             |
|--------------------------------|------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/10/2000                 | [REDACTED] | Compravendita                                   |            |               |             |
|                                |            | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                |            | notaio Francesco di Pietro                      | 19/10/2000 | 35730         | 17250       |
|                                |            | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                                |            | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                |            | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 | 31/10/2000 | 42135         | 27644       |
|                                |            | Registrazione                                   |            |               |             |
|                                |            | Presso  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Ufficio delle Entrate di Roma3 | 03/11/2000 | 30728   | 1V         |               |             |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

| Periodo        | Proprietà  | Atti  |            |               |             |
|----------------|------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/10/2000 | [REDACTED] | Compravendita                                   |            |               |             |
|                |            | Rogante   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |            | notaio Francesco di Pietro                      | 19/10/2000 | 35730         | 17250       |
|                |            | Trascrizione                                    |            |               |             |
|                |            | Presso  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |            | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 | 31/10/2000 | 42135         | 27644       |
|                |            | Registrazione                                   |            |               |             |
|                |            | Presso  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |            | Ufficio delle Entrate di Roma3                  | 03/11/2000 | 30728         | 1V          |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

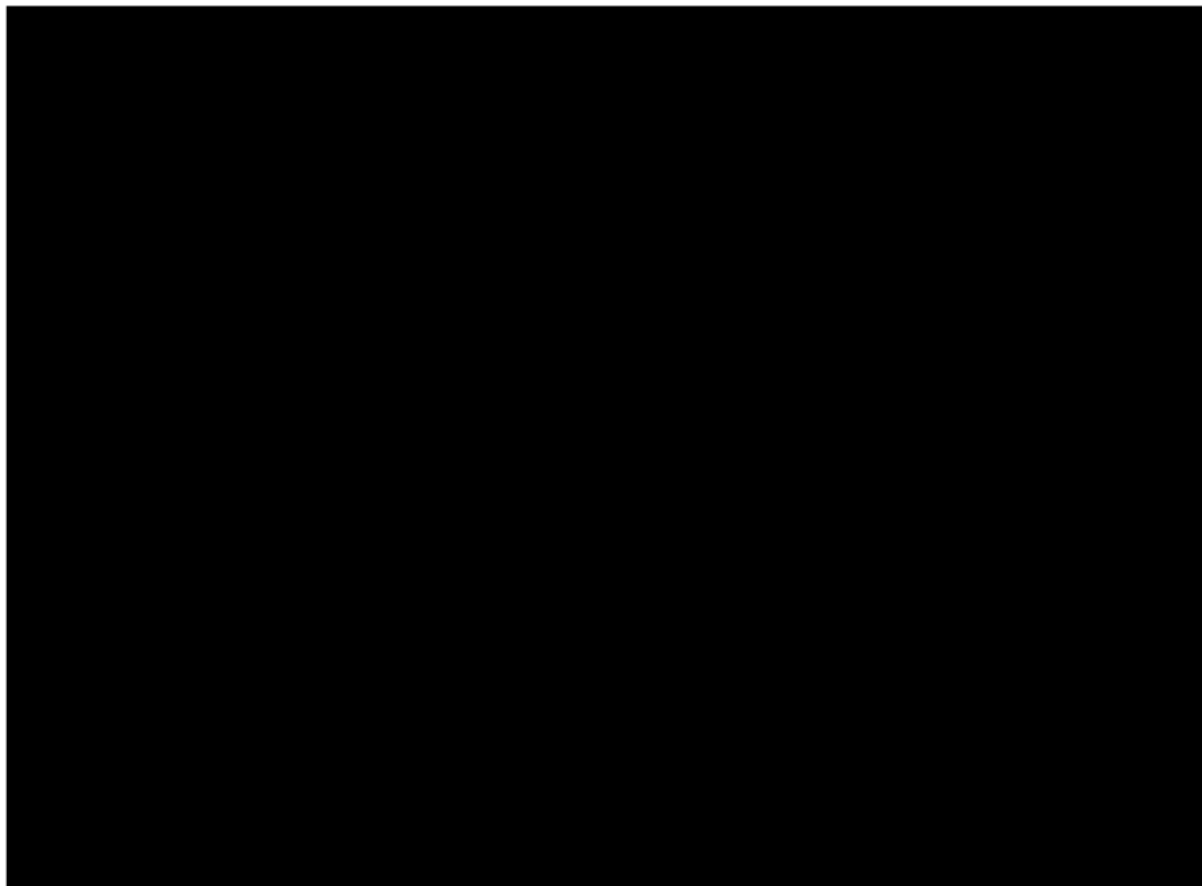
## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



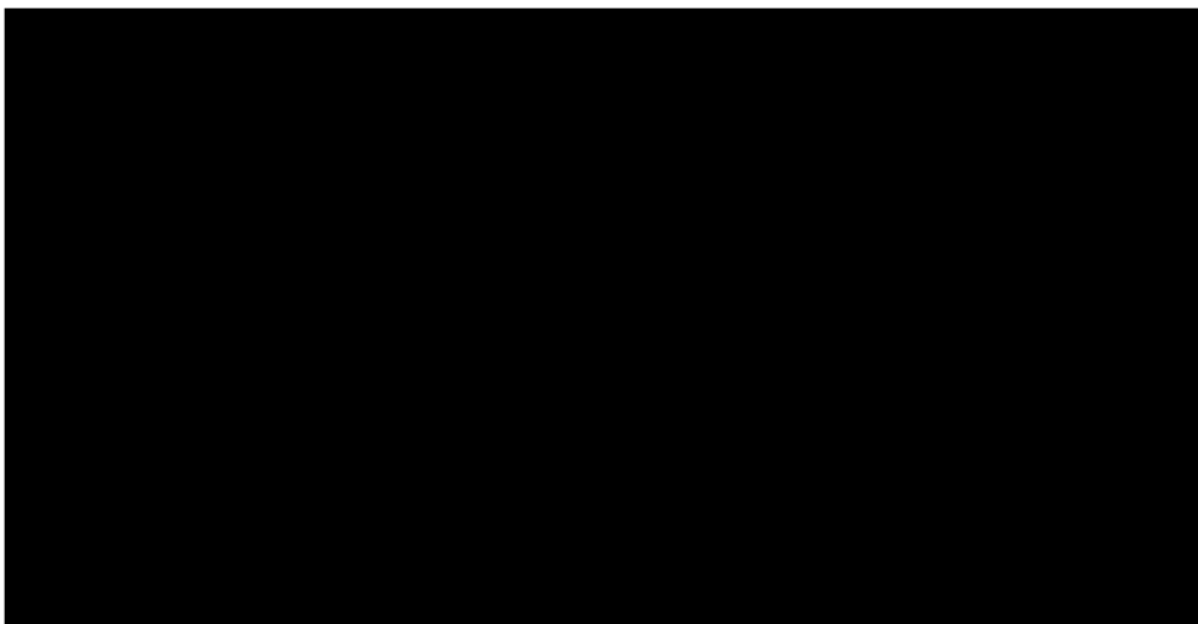
## *Iscrizioni*



BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## *Iscrizioni*



## Trascrizioni



### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 1748 del 28/08/1996 pratica edilizia 80/94, con la quale si autorizzava la costruzione di locali interrati su area privata, rilasciata al sig. [REDAZIONE]. In data 13/06/2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2807 ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per interventi realizzati in difformità alla conc. ed. 1748/1996.

In data 10/12/2004 con il pro. 46271 n. 1165 progressivo 1 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326 del 2003 per il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio di parte dell' ex sub 3, del quale è ricompreso il sub 501 (bene 1).

**(Allegato 4)**

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

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

---

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 1748 del 28/08/1996 pratica edilizia 80/94, con la quale si autorizzava la costruzione di locali interrati su area privata, rilasciata al sig. [REDACTED]. In data 13/06/2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2807 ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per interventi realizzati in difformità alla conc. ed. 1748/1996.

In data 10/12/2004 con il pro. 46271 n. 1165 progressivo 1 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326 del 2003 per il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio di parte dell' ex sub 3, del quale è ricompreso il sub 502 (bene 2); ad oggi per il condono non è stato rilasciato giusto Permesso a Costruire, in data 27/03/2014 prot. 12937 l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo ha istruito la pratica, ha prodotto determina con la quale si richiedeva ad integrazione della domanda di condono:

- 1) €. 840,00 quale somma a conguaglio per l'oblazione
- 2) €. 2919,00 quale somma a conguaglio per oneri concessori
- 3) €. 84,00 quale somma dell'oblazione regionale.

il tutto con la maggiorazione dell'interesse legale annuo dalla data del 10/12/2004 alla data di versamento.

- 5) n. 1 marca bollata da €. 16
- 6) €. 125,00 quale versamento per i diritti di segreteria.

**(Allegato 4)**

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

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

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/C, INTERNO 1, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

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

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Il compendio immobiliare è pervenuto alla soc eseguita tramite atto tramite atto di compravendita del 19/10/2000 a rogito Notaio Francesco di Pietro rep. 357306 da potere [REDACTED] per aver acquistato n. 3 locali in corso di costruzione identificati con i sub 1-2-3 della particella 1644.

**(Allegato 1)**



**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

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



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



Il compendio immobiliare è pervenuto alla soc eseguita tramite atto di compravendita del 19/10/2000 a rogito Notaio Francesco di Pietro rep. 357306 da potere [redacted] per aver acquistato n. 3 locali in corso di costruzione identificati con i sub 1-2-3 della particella 1644.  
**(Allegato 1)**

**CONFINI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

Il box auto confina a nord con via San Matteo, a sud a distacco particella 1028, ad est con locale ufficio sub 504, a ovest con ufficio sub 502.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

L'ufficio confina a nord con via San Matteo, a sud a distacco particella 1028, ad est con locale garage sub 505, a ovest con distacco particella 1434.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Box  | 24,15 mq         | 26,35 mq         | 1            | 26,35 mq                 | 3,55 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>26,35 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>26,35 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Ufficio                                      | 46,00 mq         | 51,60 mq         | 1            | 51,60 mq                 | 3,55 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>51,60 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>51,60 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 19/10/2000 al 06/12/2005 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 2<br>Categoria F3<br>Piano S1  |
| Dal 06/12/2005 al 14/01/2025 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 503<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 32<br>Superficie catastale 32 mq<br>Rendita € 76,02<br>Piano S1 |

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 19/10/2000 al 06/12/2005 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 2<br>Categoria F3<br>Piano S1  |
| Dal 06/12/2005 al 14/01/2025 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 504<br>Categoria A10<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 44 mq<br>Rendita € 826,33<br>Piano S1 |



## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 41     | 1644  | 503  |                     | C6        | 1      | 32          | 32 mq                | 76,02 € | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

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

Si fa presente che il bene staggito e censito sulla particella 1644, ad oggi non risulta esser presente sulle mappe del catasto terreni, detto mappale è stato originato con tipo mappale n. 8970/1999, ma non inserito nel meccanografico del catasto, il numero di protocollo del tipo mappale è indicato nell'elaborato planimetrico del 23/03/2001 presente presso gli archivi del catasto.

**(Allegato 5)**

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 41     | 1644  | 504  |                     | A10       | 3      | 2,5 vani    | 44 mq                | 826,33 € | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, in quanto il locale ufficio (Bene 4) ha una divisione degli spazi interni difforme da quanto indicato nella planimetria catastale, inoltre attualmente il locale è utilizzato dall'esecutato in maniera saltuaria come abitazione

Sussiste altresì corrispondenza tra la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Si fa presente che il bene staggito e censito sulla particella 1644, ad oggi non risulta esser presente sulle mappe del catasto terreni, detto mappale è stato originato con tipo mappale n. 8970/1999, ma non inserito nel meccanografico del catasto, il numero di protocollo del tipo mappale è indicato nell'elaborato planimetrico del 23/03/2001 presente presso gli archivi del catasto.

**(Allegato 5a)**

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Nulla da evidenziare

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

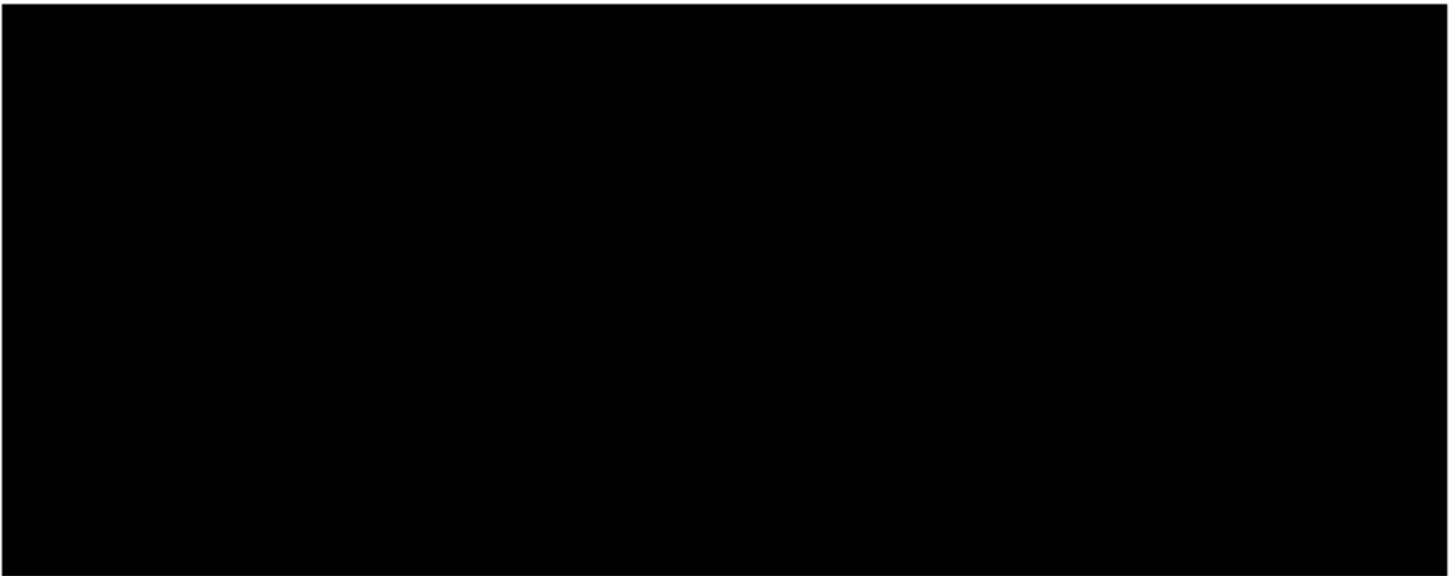
Nulla da evidenziare

## PATTI

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il box, (alla data del sopralluogo risultava esser adibito a deposito) si presenta in un buon stato di conservazione, la pavimentazione è in cemento industriale, mentre le pareti e soffitto sono allo stato rustico, prive di intonaci, l'accesso avviene tramite una serranda non automatizzata posta su via San Matteo. Il CTU fa presente che nel locale sono presenti segni di infiltrazione provenienti dalla sovrastante copertura.

**(Allegato 6)**



**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il locale ufficio, (alla data del sopralluogo risultava esser adibito ad abitazione) si presenta in un buon stato di conservazione, la pavimentazione è in ceramica, mentre le pareti e soffitto risultano ultimate, l'accesso avviene tramite una serranda non automatizzata posta su via San Matteo, nel locale è presente anche un impianto di riscaldamento con split aria-aria. La porta che metteva in comunicazione il sub 504 con il box sub 503 risulta tamponata.

**(Allegato 6)**

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il garage staggito ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da n. 6 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate le murature portanti e la copertura comune a tutti gli immobili.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

L'ufficio staggito ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da n. 6 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate le murature portanti e la copertura comune a tutti gli immobili.

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

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Nulla da dichiarare

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Nulla da dichiarare

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il garage oggetto di trattazione ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponature in laterizio, ha una copertura a Terrazzo,

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

L'ufficio oggetto di trattazione ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponature in laterizio, ha una copertura a Terrazzo,



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2024
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Il bene 3 identificato con il sub 503, risulta in locazione al sig. [REDACTED] in virtù del contratto di locazione stipulato in data 22/02/2024 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Roma3 il 04/03/2024 al n. 3739.

Il contratto di locazione ha la durata di anni 3 a partire dal 01/03/2024, tale durata si protrarrà automaticamente per un uguale periodo, salvo che a parte locatrice con raccomandata a/r da recapitarsi 3 mesi prima della scadenza contrattuale. Il prezzo della locazione è stabilito in €. 3000,00 annui oltre IVA se dovuta; il tutto da pagarsi in rate da €. 250,00 anticipate, solo per il primo anno la quota mensile sarà di €. 200,00.

**(Allegato 7)**

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

Il bene adibito ad abitazione è occupato dall'esecutato come appoggio momentaneo, ovvero l'esecutato saltuariamente abita il bene staggito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

| Periodo        | Proprietà  | Atti  |             |                      |                    |
|----------------|------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/10/2000 | [REDACTED] | <b>Compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|                |            | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |            | notaio Francesco di Pietro                      | 19/10/2000  | 35730                | 17250              |
|                |            | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                |            | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |            | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 | 31/10/2000  | 42135                | 27644              |
|                |            | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|                |            | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |



|  |  |                                |            |       |    |
|--|--|--------------------------------|------------|-------|----|
|  |  | Ufficio delle Entrate di Roma3 | 03/11/2000 | 30728 | 1V |
|--|--|--------------------------------|------------|-------|----|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

| Periodo        | Proprietà  | Atti  |             |                      |                    |
|----------------|------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/10/2000 | [REDACTED] | <b>Compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|                |            | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |            | notaio Francesco di Pietro                      | 19/10/2000  | 35730                | 17250              |
|                |            | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                |            | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |            | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 | 31/10/2000  | 42135                | 27644              |
|                |            | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|                |            | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |            | Ufficio delle Entrate di Roma3                  | 03/11/2000  | 30728                | 1V                 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

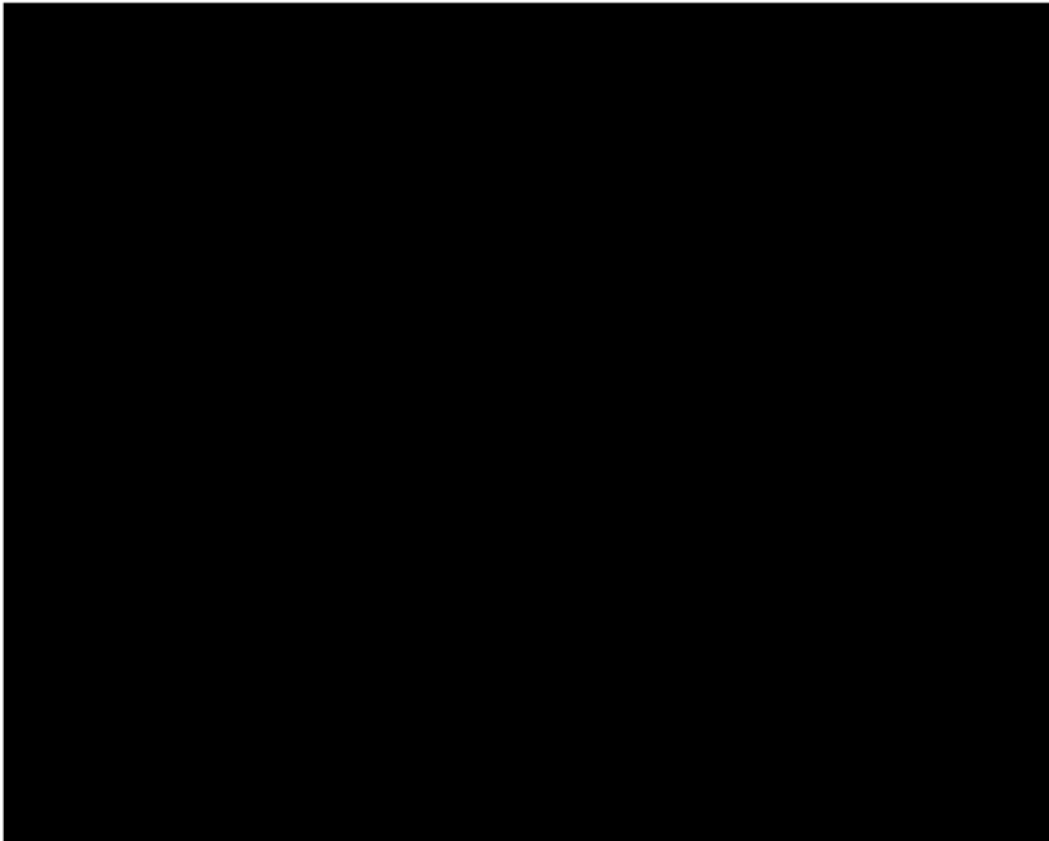
---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

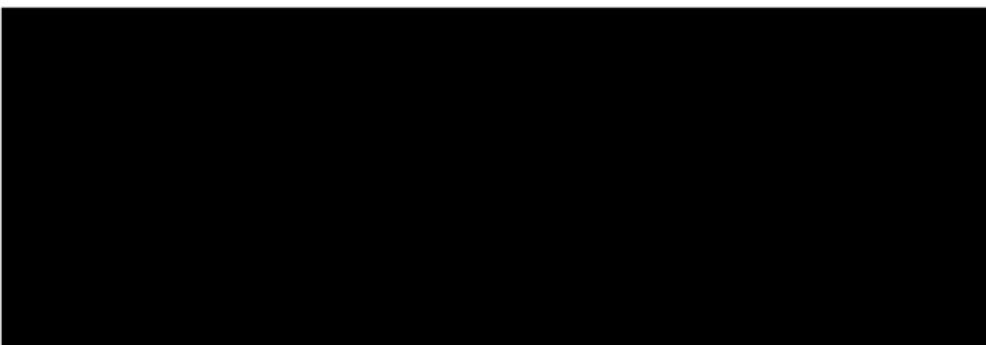


**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 1748 del 28/08/1996 pratica edilizia 80/94, con la quale si autorizzava la costruzione di locali interrati su area privata, rilasciata al [REDACTED]. In data 13/06/2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2807 ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per interventi realizzati in difformità alla conc. ed. 1748/1996.

In data 10/12/2004 con il prot. 46271 n. 1165 progressivo 2 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326 del 2003 per il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio di parte dell' ex sub 2, del quale è ricompreso il sub 503 (bene 2).

**(Allegato 8 - 8a)**

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

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 1748 del 28/08/1996 pratica edilizia 80/94, con la quale si autorizzava la costruzione di locali interrati su area privata, rilasciata al sig. [REDACTED]. In data 13/06/2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2807 ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per interventi realizzati in difformità alla conc. ed. 1748/1996.

In data 10/12/2004 con il pro. 46271 n. 1165 progressivo 2 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326 del 2003 per il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio di parte dell' ex sub 2, del quale è ricompreso il sub 503 (bene 3); ad oggi per il condono non è stato rilasciato giusto Permesso a Costruire, in data 27/03/2014 prot. 12935 l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo ha istruito la pratica, ha prodotto determina con la quale si richiedeva ad integrazione della domanda di condono:

- 1) €. 880,00 quale somma a conguaglio per l'oblazione
  - 2) €. 3.058,00 quale somma a conguaglio per oneri concessori
  - 3) €. 88,00 quale somma dell'oblazione regionale.
- il tutto con la maggiorazione dell'interesse legale annuo dalla data del 10/12/2004 alla data di versamento.
- 5) n. 1 marca bollata da €. 16
  - 6) €. 125,00 quale versamento per i diritti di segreteria.

**(Allegato 8 - 8a)**

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

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

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

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/B, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/a, interno 3, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23, interno 3, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

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



Il compendio immobiliare è pervenuto alla soc eseguita tramite atto ~~tramite atto di compravendita del~~ 19/10/2000 a rogito Notaio Francesco di Pietro rep. 357306 da potere ~~per aver acquistato n. 3 locali in corso di costruzione identificati con i sub 1-2-3 della particella 1644.~~

**(Allegato 1)**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

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



Il compendio immobiliare è pervenuto alla soc. eseguita tramite atto tramite atto di compravendita del 19/10/2000 a rogito Notaio Francesco di Pietro rep. 357306 da potere [REDACTED] per aver acquistato n. 3 locali in corso di costruzione identificati con i sub 1-2-3 della particella 1644.  
**(Allegato 1)**

## CONFINI

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

L'ufficio confina a nord con via San Matteo, a sud a distacco particella 1028, ad est con locale garage sub 506, a ovest a confine con locale uffici sub 504.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

Il box auto confina a nord con via San Matteo, a sud a distacco particella 1028, ad est con terrapieno, a ovest con ufficio int3 sub 505.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Ufficio                                      | 44,55 mq         | 49,75 mq         | 1            | 49,75 mq                 | 3,55 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>49,75 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>49,75 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                     | 12,65 mq         | 14,90 mq         | 1            | 14,90 mq                 | 3,55 m  | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>14,90 mq</b>          |         |       |



|  |                 |          |
|--|-----------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>14,90 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 19/10/2000 al 06/12/2005 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 1<br>Categoria F3<br>Piano S1  |
| Dal 06/12/2005 al 14/01/2025 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 505<br>Categoria A10<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 48 mq<br>Rendita € 826,33<br>Piano S1 |

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 19/10/2000 al 06/12/2005 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 1<br>Categoria F3<br>Piano S1  |
| Dal 06/12/2005 al 14/01/2025 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1644, Sub. 506<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 12<br>Superficie catastale 12 mq<br>Rendita € 33,47<br>Piano S1 |

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 41     | 1644  | 505  |                     | A10       | 3      | 2,5 vani    | 48 mq                | 826,33 € | S1    |          |



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, in quanto il locale ufficio (Bene 52) non è completamente delimitato, nello specifico non è presente la tramezzatura che lo divide dal locale box adiacente identificato con il sub 506 (Bene 6),

Sussiste altresì corrispondenza tra la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**(Allegato 9)**

Si fa presente che il bene staggito e censito sulla particella 1644, ad oggi non risulta esser presente sulle mappe del catasto terreni, detto mappale è stato originato con tipo mappale n. 8970/1999, ma non inserito nel meccanografico del catasto, il numero di protocollo del tipo mappale è indicato nell'elaborato planimetrico del 23/03/2001 presente presso gli archivi del catasto.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 41     | 1644  | 506  |                     | C6        | 1      | 12          | 12 mq                | 33,47 € | S1    |          |  |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, in quanto il locale box (Bene 6) non è completamente delimitato, nello specifico non è presente la tramezzatura che lo divide dal locale ufficio adiacente identificato con il sub 505 (Bene 5).

Sussiste altresì corrispondenza tra la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**(Allegato 9a)**

Si fa presente che il bene staggito è censito sulla particella 1644, ad oggi detto identificativo non risulta esser presente sulle mappe del catasto terreni, la particella 1644 è stata originata con tipo mappale n. 8970/1999, ma non inserito nel meccanografico del catasto, il numero di protocollo del tipo mappale è indicato nell'elaborato planimetrico del 23/03/2001 presente presso gli archivi del catasto.



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Nulla da evidenziare

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Nulla da evidenziare

## PATTI

---

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il CTU fa presente che il lastrico solare a copertura dei beni staggiti è di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e di conseguenza tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione di detto lastrico resteranno a totale ed esclusivo carico della parte venditrice, che accetta. (art.3 dell'atto a rogito notaio Francesco di Pietro rep 35730 del 19-10-2000).

**(Allegato 1)**

### **Bene N° 6 - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23, interno 3, piano S1**

Il CTU fa presente che il lastrico solare a copertura dei beni staggiti è di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e di conseguenza tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione di detto lastrico resteranno a totale ed esclusivo carico della parte venditrice, che accetta. (art.3 dell'atto a rogito notaio Francesco di Pietro rep 35730 del 19-10-2000).

**(Allegato 1)**

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il locale ufficio, (alla data del sopralluogo risultava esser adibito a deposito) si presenta in un buon stato di conservazione, la pavimentazione è in cemento industriale, mentre le pareti e soffitto sono allo stato rustico, prive di intonaci, l'accesso avviene tramite una serranda non automatizzata posta su via San Matteo, locale necessita di alcune opere di completamento, quali la pavimentazione, la finitura di pareti e soffitti, e l'impianto di riscaldamento

**(Allegato 10)**

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il box, (alla data del sopralluogo risultava esser adibito a deposito) si presenta in un buon stato di conservazione, la pavimentazione è in cemento industriale, mentre le pareti e soffitto sono allo stato rustico, prive di intonaci, l'accesso avviene tramite una serranda non automatizzata posta su via San Matteo.

**(Allegato 10)**



## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

L'ufficio staggito ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da n. 6 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate le murature portanti e la copertura comune a tutti gli immobili.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il garage staggito ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da n. 6 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate le murature portanti e la copertura comune a tutti gli immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Nulla da dichiarare

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Nulla da dichiarare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

L'ufficio oggetto di trattazione ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponature in laterizio, ha una copertura a Terrazzo,

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il garage oggetto di trattazione ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, è stato realizzato con struttura portante in C.A. e tamponature in laterizio, ha una copertura a Terrazzo,

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il bene è utilizzato dall'esecutato come deposito di materiale elettrico, arredi e scaffalature, e che lui stesso si è impegnato a liberarlo in data anteriore al 15/04/2025.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**


---



Il bene è utilizzato dall'esecutato come deposito di materiale elettrico, arredi e scaffalature, e che lui stesso si è impegnato a liberarlo in data anteriore al 15/04/2025.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1

| Periodo                        | Proprietà   | Atti  |             |                      |                    |
|--------------------------------|---|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/10/2000                 |  | <b>Compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|                                |   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                |   | notaio Francesco di Pietro                      | 19/10/2000  | 35730                | 17250              |
|                                |   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                                |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                |   | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 | 31/10/2000  | 42135                | 27644              |
|                                |   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|                                |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Ufficio delle Entrate di Roma3 | 03/11/2000  | 30728   | 1V          |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1

| Periodo        | Proprietà   | Atti  |             |                      |                    |
|----------------|---|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/10/2000 |  | <b>Compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|                |   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |   | notaio Francesco di Pietro                      | 19/10/2000  | 35730                | 17250              |
|                |   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                |   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |   | Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2 | 31/10/2000  | 42135                | 27644              |



| Registrazione                  |            |         |         |
|--------------------------------|------------|---------|---------|
| Presso                         | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio delle Entrate di Roma3 | 03/11/2000 | 30728   | 1V      |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

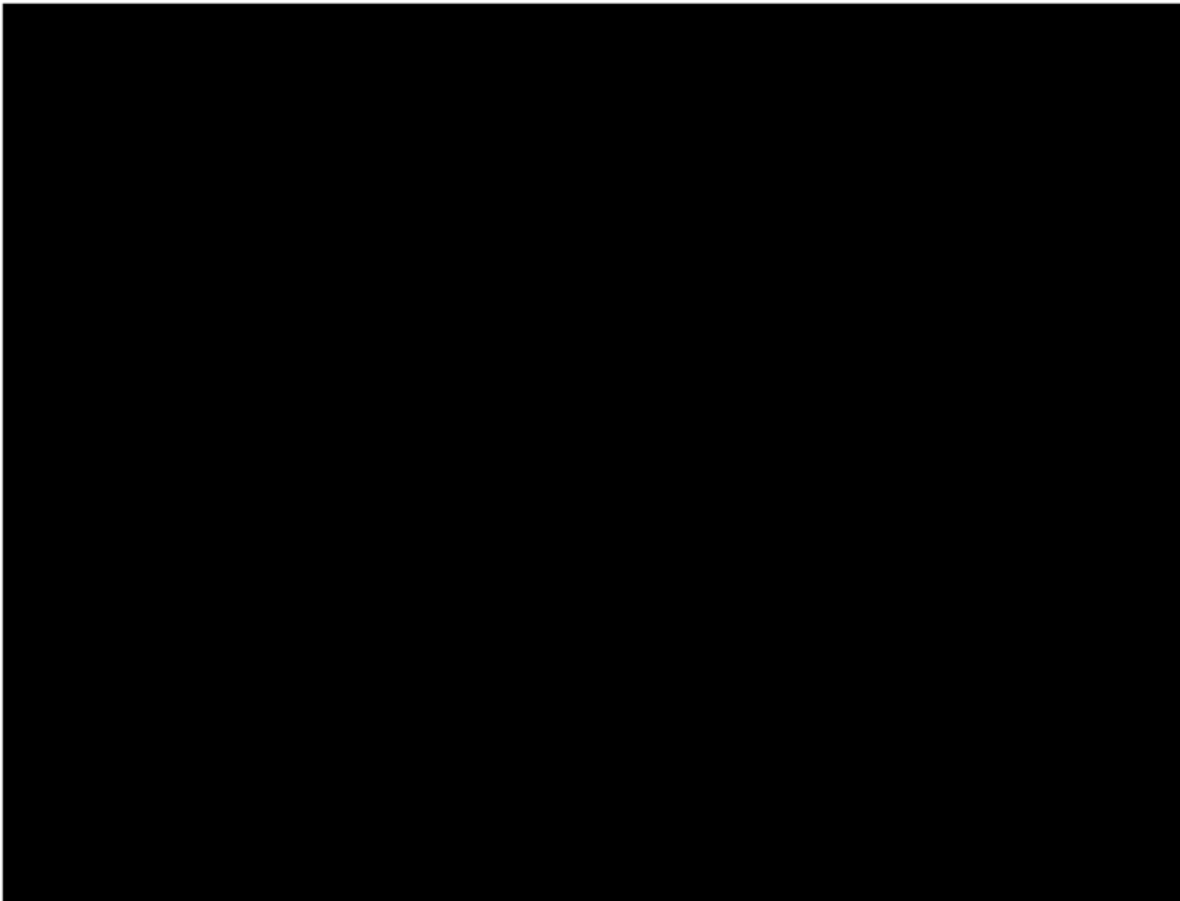
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

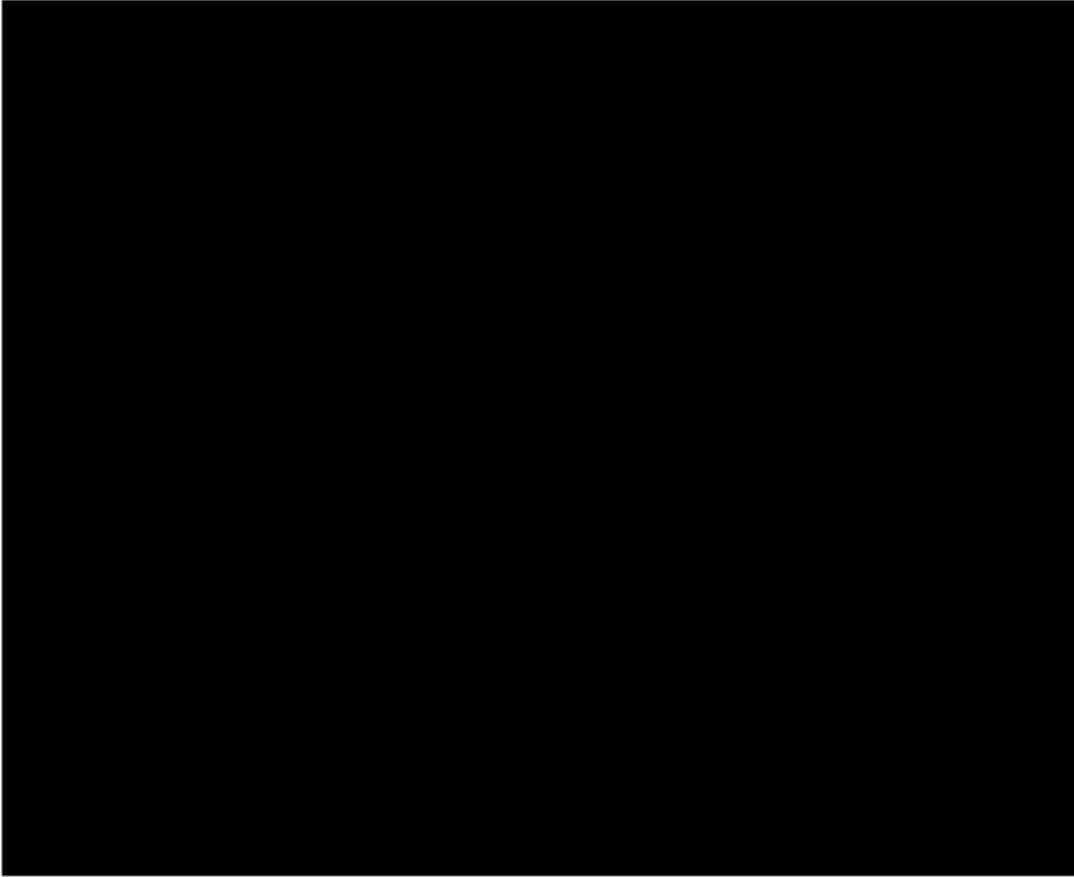


**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***



**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 1748 del 28/08/1996 pratica edilizia 80/94, con la quale si autorizzava la costruzione di locali interrati su area privata, rilasciata al sig. [REDACTED]

In data 13/06/2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2807 ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per interventi realizzati in difformità alla conc. ed. 1748/1996.

In data 10/12/2004 con il pro. 46271 n. 1165 progressivo 3 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326 del 2003 per il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio di parte dell' ex sub 1, del quale è ricompreso il sub 505 (bene 5); ad oggi per il condono non è stato rilasciato giusto Permesso a Costruire, in data 27/03/2014 prot. 12932 l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo ha istruito la pratica, ha prodotto determina con la quale si richiedeva ad integrazione della domanda di condono:

- 1) €. 670,00 quale somma a conguaglio per l'oblazione
- 2) €. 3.307,00 quale somma a conguaglio per oneri concessori
- 3) €. 67,00 quale somma dell'oblazione regionale.

il tutto con la maggiorazione dell'interesse legale annuo dalla data del 10/12/2004 alla data di versamento.

- 5) n. 1 marca bollata da €. 16
- 6) €. 125,00 quale versamento per i diritti di segreteria.

**(Allegato 11 - 11a)**

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

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

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 1748 del 28/08/1996 pratica edilizia 80/94, con la quale si autorizzava la costruzione di locali interrati su area privata, rilasciata al sig. [REDACTED]

In data 13/06/2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2807 ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per interventi realizzati in difformità alla conc. ed. 1748/1996.

In data 10/12/2004 con il pro. 46271 n. 1165 progressivo 1 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326 del 2003 per il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio di parte dell' ex sub 1,



del quale è ricompreso il sub 506 (bene 6).  
**(Allegato 11 - 11a)**

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23/A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SAN MATTEO, 23, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1  
Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all' U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/c tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 36,35 composta da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 501, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.900,00
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1  
Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/c tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 45,40 composta da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 502, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 62.725,00

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Garage Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1  | 41,00 mq                 | 900,00 €/mq     | € 36.900,00        | 100,00%          | € 36.900,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1 | 48,25 mq                 | 1.300,00 €/mq   | € 62.725,00        | 100,00%          | € 62.725,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 99.625,00 |

Valore di stima: € 99.625,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica                          | 5800,00  | €    |
| Stato d'uso e di manutenzione (opere edilizie a completamento) | 12000,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia                           | 10,00    | %    |

**Valore finale di stima: € 71.862,50**



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. dei box si attesta intorno ad €/mq. 1.100,00 ed €/mq 1500,00 per i locali uffici.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2024, l'Osservatorio Immobiliare assegna un valore al mq. che va da un minimo di €. 1300,00 ad un massimo di € 1.850,00 per gli uffici, in uno stato conservativo normale; e un valore al mq. che va da un minimo di €. 800 ad un massimo di € 1200,00 per i box auto, in uno stato conservativo normale.

Mentre il borsino immobiliare assegna un valore medio di €. 637,00 per i box auto e un valore medio di €. 1570,00 per i locali uffici.

Il CTU nel stabilire il valore unitario ha effettuato la media dei tre valori ricercati attribuendo un valore €/mq 900 per il locali box e un valore €/mq. 1300,00 per i locali uffici.

Il CTU fa notare il locale box è utilizzabile per lo stato di conservazione in cui si trova, mentre il locale ufficio necessita di alcune opere di completamento quali la divisione con il locale box, la realizzazione della tramezzatura nonché del servizio igienico, per cui al valore determinato, il CTU detrae dal valore stimato un importo congruo necessario per l'ultimazione delle parti rustiche, nonché i costi necessari al completamento del condono edilizio (pratica 1165 prg. 1).

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1  
Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/b tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 24,15 composta da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 503, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 23.715,00
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1  
Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni



composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/b tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio in laterocemento il locale è di composto da due vani comunicati e un servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 504, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 67.080,00

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 3</b> - Garage Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1  | 26,35 mq                 | 900,00 €/mq     | € 23.715,00        | 100,00%          | € 23.715,00 |
| <b>Bene N° 4</b> - Ufficio Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1 | 51,60 mq                 | 1.300,00 €/mq   | € 67.080,00        | 100,00%          | € 67.080,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 90.795,00 |

Valore di stima: € 90.795,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore  | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (completamento condono edilizio)  | 6200,00 | €    |
| Stato d'uso e di manutenzione (ripristino tramezzature in conformità al condono e ripristino originaria destinazione) | 5000,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 70.515,50**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare



un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. dei box si attesta intorno ad €/mq. 1.100,00 ed €/mq 1500,00 per i locali uffici.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2024, l'Osservatorio Immobiliare assegna un valore al mq. che va da un minimo di €. 1300,00 ad un massimo di € 1.850,00 per gli uffici, in uno stato conservativo normale; e un valore al mq. che va da un minimo di €. 800 ad un massimo di € 1200,00 per i box auto, in uno stato conservativo normale.

Mentre il borsino immobiliare assegna un valore medio di €. 637,00 per i box auto e un valore medio di €. 1570,00 per i locali uffici.

Il CTU nel stabilire il valore unitario ha effettuato la media dei tre valori ricercati attribuendo un valore €/mq 900 per il locali box e un valore €/mq. 1300,00 per i locali uffici.

Il CTU fa notare il locale box è utilizzabile per lo stato di conservazione in cui si trova, mentre il locale ufficio necessita di alcune opere di ripristino , per cui al valore determinato, il CTU detrae dal valore stimato, un importo congruo necessario per il ripristino all'originaria destinazione, e il ripristino delle tramezzature in conformità al progetto depositato a corredo della domanda di condono, nonché i costi necessari al completamento del condono edilizio (pratica 1165 prg. 2) .

### Lotto 3

- Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/a, interno 3, piano S1  
 Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23 tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, è composta da un unico vano di mq. 42,75 e un piccolo bagno di mq. 1,80.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 505, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 64.675,00
- Bene N° 6** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23, interno 3, piano S1  
 Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all' U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/a tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 12,65 composta da un unico vano.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 506, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 13.410,00

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 5</b> - Ufficio Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/a, interno 3, piano S1 | 49,75 mq                 | 1.300,00 €/mq   | € 64.675,00        | 100,00%          | € 64.675,00 |



|  |          |             |             |                  |             |
|--|----------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| Bene N° 6 - Garage Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23, interno 3, piano S1 | 14,90 mq | 900,00 €/mq | € 13.410,00 | 100,00%          | € 13.410,00 |
|  |          |             |             | Valore di stima: | € 78.085,00 |

Valore di stima: € 78.085,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore  | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (completamento condono edilizio)                              | 6500,00 | €    |
| Stato d'uso e di manutenzione (ripristino tramezzature in conformità al condono edilizio richiesto) | 1800,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 61.976,50**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. dei box si attesta intorno ad €/mq. 1.100,00 ed €/mq 1500,00 per i locali uffici.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2024, l'Osservatorio Immobiliare assegna un valore al mq. che va da un minimo di €. 1300,00 ad un massimo di € 1.850,00 per gli uffici, in uno stato conservativo normale; e un valore al mq. che va da un minimo di €. 800 ad un massimo di € 1200,00 per i box auto, in uno stato conservativo normale.

Mentre il borsino immobiliare assegna un valore medio di €. 637,00 per i box auto e un valore medio di €. 1570,00 per i locali uffici.

Il CTU nel stabilire il valore unitario ha effettuato la media dei tre valori ricercati attribuendo un valore €/mq 900 per il locali box e un valore €/mq. 1300,00 per i locali uffici.

Il CTU fa notare il locale box è utilizzabile per lo stato di conservazione in cui si trova, mentre il locale ufficio



necessita di alcune opere di completamento quali la divisione con il locale box, la realizzazione della tramezzatura per cui al valore determinato, il CTU detrae dal valore stimato un importo congruo necessario per l'ultimazione delle parti rustiche, nonché i costi necessari al completamento del condono edilizio (pratica 1165 prg. 3).

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 25/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ferracci Francesco

### **ELENCO ALLEGATI:**

**Allegato 00:** Verbale di accesso del 22/11/2024

**Allegato 00:** Verbale di accesso del 17/01/2025

**Allegato 1:** Atto di provenienza rep 35730 del 19/10/2000

**Allegato2:** Visura e planimetria sub 501

**Allegato2a:** Visura e planimetria sub 502

**Allegato 3 :** documentazione fotografica Lotto 1

**Allegato 4:** Domanda di condono n 1165 progr. 1

**Allegato 4a:** Comparazione rilievo CTU e progetto allegato alla domanda di condono edilizio lotto 1

**Allegato5:** Visura e planimetria sub 503

**Allegato5a:** Visura e planimetria sub 504

**Allegato 6 :** documentazione fotografica Lotto 2

**Allegato 7:** Contratto di locazione sub 503

**Allegato 8:** Domanda di condono n 1165 progr. 2

**Allegato 8a:** Comparazione rilievo CTU e progetto allegato alla domanda di condono edilizio lotto 2

**Allegato9:** Visura e planimetria sub 505

**Allegato9a:** Visura e planimetria sub 506

**Allegato 10 :** documentazione fotografica Lotto 3

**Allegato 11:** Domanda di condono n 1165 progr. 3

**Allegato 11a:** Comparazione rilievo CTU e progetto allegato alla domanda di condono edilizio lotto 3

**Allegato 12 :** Elaborato planimetrico + elenco sub



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1  
Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all' U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/c tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 36,35 composta da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 501, Categoria C/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/c, interno 1, piano S1  
Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/c tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 45,40 composta da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 502, Categoria A/10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.

**Prezzo base d'asta: € 71.862,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1  
Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/b tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 24,15 composta da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 503, Categoria C/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/b, interno 2, piano S1  
Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/b tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio in latero-cemento il locale è di composto da due vani comunicati e un servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 504, Categoria A/10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della



Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.

**Prezzo base d'asta: € 70.515,50**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23/a, interno 3, piano S1  
Trattasi di un locale ufficio al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all'U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23 tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, è composta da un unico vano di mq. 42,75 e un piccolo bagno di mq. 1,80. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 505, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Monterotondo (RM) - Via San Matteo, 23, interno 3, piano S1  
Trattasi di un box auto al piano interrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni composto da un solo piano. L'accesso all' U.I. avviene direttamente da Via San Matteo Civico 23/a tramite una serranda in ferro posta su strada. La struttura portante è realizzata in C.A. il solaio di copertura in latero-cemento, ha una superficie utile interna di mq. 12,65 composta da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1644, Sub. 506, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in all'interno del PRG, in zona B3 Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav. A e nella Tav. B come paesaggio degli insediamenti urbani e risulta non vincolato.

**Prezzo base d'asta: € 61.976,50**

