
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 989/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 989/2021 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.600,00	14

INCARICO

In data 29/12/22, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. [REDACTED], Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì 20/A, interno I, piano S1

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato di qualità edilizia economica, posta al piano interrato di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, con ascensore. L'edificio è stato costruito negli anni '80 in località Grotte Celoni, una ex borgata sita in zona est di Roma al di fuori del Raccordo.

Il box è composta da un unico locale al piano interrato, dotato di saracinesca motorizzabile in doghe di alluminio, con serratura, ed illuminazione interna.

All'unità si accede a piedi ed in macchina dall'unico ingresso carrabile posto su Via Vincenzo Monamì, al civico 20/A.

La tipologia costruttiva è modesta, tipica del periodo, con finiture esterne in cortina, piccoli balconi e terrazzo in copertura. Al piano terra sono posizionate le attività commerciali, ai piani superiori le residenze ed al piano interrato i box auto.

La zona è residenziale, con una discreta presenza di piccole attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole), e viabilità di grande percorrenza (la Via Casilina) a poca distanza. L'area è collegata al centro di Roma tramite la linea metropolitana C, con la fermata Grotte Celoni a circa 1 km, raggiungibile mediamente in 10 minuti a piedi o in macchina. Sono presenti anche mezzi di trasporto di superficie.

L'area è mediamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete.

Il sopralluogo è avvenuto in data 23 marzo 2023.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì 20/A, interno I, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile della Notaio Giulia Messina Vetrano di Corleone (PA) è del 18/10/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I signori **** sono sposati dal 1981 in regime di comunione legale dei beni, e sono esecutati in qualità di terzi proprietari dell'immobile pignorato, poichè il debitore è il sig. **** Omissis ****, costruttore della palazzina.

CONFINI

L'unità confina a corpo con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con: dapprima con l'unità immobiliare identificata come Garage A, poi con lo spazio di manovra condominiale, poi con il Garage H, quindi con il Garage L, infine e per chiudere di nuovo il Garage A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,34 m	S1
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2324, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 180 mq Rendita € 390,44 Piano S1
Dal 18/01/1995 al 02/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2324, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 30 Rendita € 140,99

		Piano S1
Dal 02/12/1998 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2324, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 140,99 Piano S1
Dal 28/09/2016 al 25/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2324, Sub. 34, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 140,99 Piano S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali poiché non è riportata in visura la Sig.ra **** Omissis ****, coniugata in regime di comunione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	2324	34	6	C6	13	30	30 mq	140,99 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile corrisponde alla planimetria catastale, che si allega alla relazione.

PRECISAZIONI

Si precisa che sull'atto di provenienza risulta che l'immobile è stato acquistato per essere trasformato in pertinenza dell'appartamento sito nel Comune di Roma, Via Amaretta n.36, distinto con il numero interno 1, acquistato con altro atto precedente.

PATTI

Non sono stati individuati patti da segnalare. Non sono stati reperiti contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della palazzina è buono, ma non quello del garage, che presenta segni di infiltrazioni di umidità.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti parti comuni oltre quelle individuate dal regolamento di condominio/atti d'obbligo riportati nel paragrafo urbanistica, cui si rimanda per questioni di brevità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità occupa porzione di piano interrato di immobile a 4 piani fuori terra. L'immobile è costruito con struttura reticolare in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento, tamponature esterne in laterizio e copertura con lastrici solari calpestabili. La finitura esterna è in cortina.

L'unità è composta da un unico locale con pavimenti in battuto di cemento, pareti di separazione in blocchetti di cemento intonacato e soffitto in laterocemento non intonacato nel quale si identificano le travi ed i travetti che fanno parte della struttura. Il soffitto presenta tracce di infiltrazioni da umidità.

Al box si accede direttamente tramite rampa carrabile dall'ingresso condominiale che dà sulla Via Vincenzo Monami. Il cancello di ingresso in doghe di ferro è dotato di apertura automatica funzionante, anche se piuttosto malandato.

La saracinesca di ingresso è in doghe di alluminio non rinforzate, dotate di doppia serratura laterale.

L'unità è dotata solamente di impianto di illuminazione. L'autorimessa in cui si trova è dotata di impianti di spegnimento conformi.

Il locale non è riscaldato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati (terzi proprietari).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1998 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Visionato in data 08/03/23)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonina Gualtieri di Subiaco	02/12/1998	23291	8358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	21/12/1998	78789	51595
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Tivoli - Atti Privati	21/12/1998	152	2		
Dal 28/09/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Andretta Carmine	28/09/2016	34364	21441
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	21/10/2016	116904	80795
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza sarà depositato come allegato della relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 25/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a Roma il 04/06/2010
Reg. gen. 69223 - Reg. part. 15816
Importo: € 363.512,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 181.756,18
Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.
Data: 21/05/2010
N° repertorio: 114243
N° raccolta: 97
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 25/07/2012
Reg. gen. 78226 - Reg. part. 10662
Quota: 1/1
Importo: € 929.622,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 309.874,14

Rogante: GIAMPIERO BECCHETTI

Data: 28/07/1992

N° repertorio: 8646

N° raccolta: 2340

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13620 del 1992. Questa formalità costituisce l'origine del titolo di avvio della procedura.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 08/10/2002

Reg. gen. 105732 - Reg. part. 70041

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 05/08/2004

Reg. gen. 93342 - Reg. part. 59618

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 04/03/2005

Reg. gen. 27650 - Reg. part. 17719

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 24/09/2021

Reg. gen. 121565 - Reg. part. 84259

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Atto rettificato dalla Trascrizione n.67780 del 15/07/2022.

- **RETTIFICA A ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 15/07/2022

Reg. gen. 96429 - Reg. part. 67780

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Rettifica del pignoramento di cui alla Trascrizione n.84259 del 2021, per correggere la quota di proprietà e specificare il regime patrimoniale dei coniugi, che è quello della comunione dei beni (Si allega Nota).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in circa 550 Euro.

Si segnala che nell'elenco delle formalità non sono stati riportati gli atti di provenienza, per i quali si rimanda al paragrafo dedicato, ne' le formalità che hanno subito una cancellazione totale.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dagli articoli 51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione, compreso nel PRINT residenziale del Municipio VI (ex VIII) n.6 Villaggio Breda - Due Leoni.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato nelle Tav.A e B all'interno dei paesaggi degli insediamenti urbani.

Per il rilascio della licenza edilizia sono stati stipulati i seguenti:

1. Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 19/06/1990, rep.59274/8036, trascritto presso la CRRII di Roma 1 in data 23/06/1990, ai nn.55962/31581, per il vincolo dell'area esterna all'edificio, a mantenere la superficie a parcheggio privato e pubblico, al mantenimento di aree a verde e loro sistemazione, al mantenimento delle destinazioni d'uso e l'adeguamento delle recinzioni;
2. Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 27/09/1990, rep.60750/8253, per la rettifica del precedente nelle quantità ed il mantenimento della destinazione del piano pilotis, trascritto il 3/10/1990 al n.45381.

Il mancato rispetto di questa condizione, che non è stato oggetto di verifica, non compromette l'immobile poichè è estraneo al bene in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono stati richiesti gli accessi agli atti virtuali ed in presenza, ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento di Pianificazione ed attuazione Urbanistica in data 3 maggio 2023, 08/05/23 con visura del 20/06/23. Dalle indagini effettuate è emerso che l'immobile è stato edificato in in forza di:

1. Concessione n.1653/C del 06/11/1991, progetto 23/03/2987 n.53357 (allegata con elaborati grafici);
2. Richiesta di Variante del 21/2/94 n.10308, con parere favorevole rilasciato in data 15/07/1994, e rinuncia alla stessa del 13/06/1995, a seguito di presentazione di domanda di sanatoria (Allegata con elaborati grafici);
3. Domanda di sanatoria n.58592 sott.4 del 1/3/1995 (Allegata senza allegati). Questa domanda risulta attualmente in "stato di lavorazione 3: controllato".
4. Integrazione e sostituzione alla precedente domanda di sanatoria, con l'attuale n.177005 del 4/9/1997 e perizia giurata depositata con il prot.46596 del 14/09/1995 (Allegata senza allegati).

L'immobile corrisponde a quanto riportato sulla richiesta di variante, poi non ritirata, mentre per la domanda di condono non è ancora stata rilasciata una Concessione a Sanatoria.

In assenza di autorizzazione rilasciata, si ritiene comunque che, essendo stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia nel 1994, non ci siano motivi ostativi al rilascio della Sanatoria.

Il perfezionamento della pratica di condono sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non esistono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

L'immobile è amministrato secondo il Regolamento di Condominio, come da atto del Notaio Antonina Gualtieri in Subiaco (RM) del 4/7/97 n.20198/7112. All'unità corrispondono le quote condominiali seguenti:

Tab.A (proprietà): 16,35/1000

Tab.B (garage): 97,17/1000

Il debito con il condominio alla data della presente relazione è di 96 Euro.

Non risultano deliberate spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì 20/A, interno I, piano S1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato di qualità edilizia economica, posta al piano interrato di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, con ascensore. L'edificio è stato costruito negli anni '80 in località Grotte Celoni, una ex borgata sita in zona est di Roma al di fuori del Raccordo. Il box è composta da un unico locale al piano interrato, dotato di saracinesca motorizzabile in doghe di alluminio, con serratura, ed illuminazione interna. All'unità si accede a piedi ed in macchina dall'unico ingresso carrabile posto su Via Vincenzo Monamì, al civico 20/A. La tipologia costruttiva è modesta, tipica del periodo, con finiture esterne in cortina, piccoli balconi e terrazzo in copertura. Al piano terra sono posizionate le attività commerciali, ai piani superiori le residenze ed al piano interrato i box auto. La zona è residenziale, con una discreta presenza di piccole attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole), e viabilità di grande percorrenza (la Via Casilina) a poca distanza. L'area è collegata al centro di Roma tramite la linea metropolitana C, con la fermata Grotte Celoni a circa 1 km, raggiungibile mediamente in 10 minuti a piedi o in macchina. Sono presenti anche mezzi di trasporto di superficie. L'area è mediamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2324, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6

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

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Il valore utilizzato è basso, tenendo conto dello stato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì 20/A, interno I, piano S1	30,00 mq	800,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
				Valore di stima:	€ 24.000,00

Valore di stima: € 24.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 18.600,00

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.
2. Oneri di regolarizzazione urbanistica per l'ottenimento della Sanatoria.

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.

Roma, li 25/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molin Zan Francesca



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesca Molin Zan".

ELENCO ALLEGATI:

1. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.34 (Aggiornamento al 25/01/2023)
2. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 02/02/2023)
3. N° 1 Altri allegati - Formalità sub.34 (Aggiornamento al 25/01/2023)
4. N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Andretta (Aggiornamento al 28/09/2016)
5. N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione della rettifica di pignoramento del 2021 (Aggiornamento al 15/07/2022)
6. N° 1 Concessione edilizia - Concessione 1653/c con elaborati grafici (Aggiornamento al 05/11/1991)
7. N° 1 Concessione edilizia - Domanda con rinuncia di concessione edilizia (Aggiornamento al 21/02/1994)
8. N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 22/09/2023)
9. N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo Notaio Ottolenghi (Aggiornamento al 27/09/1990)
10. N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo Notaio Ottolenghi (Aggiornamento al 19/06/1990)
11. N° 2 Concessione edilizia - Domanda di Condono con Perizia giurata (Aggiornamento al 14/09/1995)
12. N° 1 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 22/09/2023)
13. N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 23/03/2023)
14. N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/03/2023)
15. N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 04/07/1997)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì 20/A, interno I, piano S1
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato di qualità edilizia economica, posta al piano interrato di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, con ascensore. L'edificio è stato costruito negli anni '80 in località Grotte Celoni, una ex borgata sita in zona est di Roma al di fuori del Raccordo. Il box è composta da un unico locale al piano interrato, dotato di saracinesca motorizzabile in doghe di alluminio, con serratura, ed illuminazione interna. All'unità si accede a piedi ed in macchina dall'unico ingresso carrabile posto su Via Vincenzo Monamì, al civico 20/A. La tipologia costruttiva è modesta, tipica del periodo, con finiture esterne in cortina, piccoli balconi e terrazzo in copertura. Al piano terra sono posizionate le attività commerciali, ai piani superiori le residenze ed al piano interrato i box auto. La zona è residenziale, con una discreta presenza di piccole attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole), e viabilità di grande percorrenza (la Via Casilina) a poca distanza. L'area è collegata al centro di Roma tramite la linea metropolitana C, con la fermata Grotte Celoni a circa 1 km, raggiungibile mediamente in 10 minuti a piedi o in macchina. Sono presenti anche mezzi di trasporto di superficie. L'area è mediamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2324, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli articoli 51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione, compreso nel PRINT residenziale del Municipio VI (ex VIII) n.6 Villaggio Breda - Due Leoni. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato nelle Tav.A e B all'interno dei paesaggi degli insediamenti urbani. Per il rilascio della licenza edilizia sono stati stipulati i seguenti: 1. Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 19/06/1990, rep.59274/8036, trascritto presso la CRRII di Roma 1 in data 23/06/1990, ai nn.55962/31581, per il vincolo dell'area esterna all'edificio, a mantenere la superficie a parcheggio privato e pubblico, al mantenimento di aree a verde e loro sistemazione, al mantenimento delle destinazioni d'uso e l'adeguamento delle recinzioni; 2. Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, del Notaio Giuseppe Ottolenghi del 27/09/1990, rep.60750/8253, per la rettifica del precedente nelle quantità ed il mantenimento della destinazione del piano pilotis, trascritto il 3/10/1990 al n.45381. Il mancato rispetto di questa condizione, che non è stato oggetto di verifica, non compromette l'immobile poichè è estraneo al bene in oggetto.

Prezzo base d'asta: € 18.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 989/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.600,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vincenzo Monamì 20/A, interno I, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2324, Sub. 34, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della palazzina è buono, ma non quello del garage, che presenta segni di infiltrazioni di umidità.		
Descrizione:	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato di qualità edilizia economica, posta al piano interrato di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato, con ascensore. L'edificio è stato costruito negli anni '80 in località Grotte Celoni, una ex borgata sita in zona est di Roma al di fuori del Raccordo. Il box è composta da un unico locale al piano interrato, dotato di saracinesca motorizzabile in doghe di alluminio, con serratura, ed illuminazione interna. All'unità si accede a piedi ed in macchina dall'unico ingresso carrabile posto su Via Vincenzo Monamì, al civico 20/A. La tipologia costruttiva è modesta, tipica del periodo, con finiture esterne in cortina, piccoli balconi e terrazzo in copertura. Al piano terra sono posizionate le attività commerciali, ai piani superiori le residenze ed al piano interrato i box auto. La zona è residenziale, con una discreta presenza di piccole attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole), e viabilità di grande percorrenza (la Via Casilina) a poca distanza. L'area è collegata al centro di Roma tramite la linea metropolitana C, con la fermata Grotte Celoni a circa 1 km, raggiungibile mediamente in 10 minuti a piedi o in macchina. Sono presenti anche mezzi di trasporto di superficie. L'area è mediamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati (terzi proprietari).		