

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacoacci Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 335/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	9
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	12
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	13
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	13
Patti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	15

<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	17
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	22
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	22

<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 335/2022 del R.G.E.....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra.....	34

## INCARICO

---

In data 14/02/2023, il sottoscritto Arch. Iacoacci Giancarlo, con studio in Via Nettunense, 246 - 00041 - Albano Laziale (RM), email ufficio@studioiacoacci.it, PEC giancarlo.iacoacci@pec.archrm.it, Tel. 06 9341001, Fax 06 9341812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Appartamento posto al piano terra situato nel Comune di Montelanico via Contrada la Forma n°11 é distinto al Catasto di Roma al foglio 08 mappale 289 Sub 1 Abitazione al piano terra e sub 2 locale di deposito al piano seminterrato. Con riferimento al tipo mappale del 30/06/1987 n 29942 il terreno circostante il fabbricato é stato individuato sempre al foglio 08 ma con il mappale 234. Al momento del sopralluogo ho potuto constatare che l'abitazione é stata ristrutturata nella zona giorno in assenza di titolo edilizio. Questa era composta da tre camere, mentre attualmente é stata trasformata in un unico vano comprendente la cucina e una zona pranzo oltre all'ingresso e la zona a soggiorno. Nella parte retrostante é presente un bagno una camera da letto e nel locale ex cucina, ormai traslata nella zona antistante, si sta rifinendo un piccolo locale pertinenziale. Di fatto si é ottenuta una zona giorno all'ingresso e una zona notte nel retro. Nella zona giorno si é eseguita una demolizione di un tramezzo e l'allargamento di una apertura senza l'autorizzazione del Genio Civile. Inoltre sempre nella zona giorno si é eseguita una nuova pavimentazione diminuendo l'altezza interna. Attualmente é circa 2,60 ml e tale distanza contrasta con quella regolare di ml 2,70.

Mentre al piano seminterrato é presente un locale pertinenziale, ancora rustico, quindi non rifinito, di forma a "L". Il terreno circostante é stato individuato con la particella 234. Il fabbricato ha una copertura a tetto con due falde. Mentre la parte retrostante, zona notte, é composta dai materiali originali, quindi gli infissi in legno, pavimento con marmittoni, rivestimenti nelle pareti del bagno e nel vano ove insisteva la cucina, oltre al neo locale pertinenziale non ancora rifinito. Nella zona giorno, sottoposta a una ristrutturazione, é stato eseguito un intervento sugli intonaci e pittura con nuova pavimentazione in mattoni. Le facciate non sono state oggetto di interventi e nel timpano della copertura a tetto é assente l'intonaco e si vede chiaramente la muratura la muratura portante in blocchetti di tufo.

**La vendita del bene non è soggetta IVA.**

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

---

Magazzino posto al piano seminterrato situato nel Comune di Montelanico via Contrada la Forma n° 11 é distinto al Catasto di Roma al foglio 08 mappale 289 Sub 2.

Tale locale pertinenziale, ancora rustico, quindi non rifinito, di forma a "L". Le pareti sono in un intonaco grezzo. Il soffitto mancante di intonaco é composto da travi di ferro e tavelloni.

Gli infissi sono in ferro e le spallette sono prive di intonaco e pertanto sono visivi i blocchetti di tufo. L'impianto elettrico precario in quanto sono visibili fili volanti.

**La vendita del bene non è soggetta IVA.**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

---

Terreno Con riferimento al tipo mappale del 30 06 1987 n 29942 il terreno circostante il fabbricato é stato individuato sempre al foglio 08 ma con il mappale 234. Questo é un uliveto di classe 2 con una superficie di mq 2418. Tale superficie é stata variata nel 01/12/1988 essendo la precedente superficie di mq 2530.

**La vendita del bene non è soggetta IVA.**

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA

---

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

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO

---

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

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA

---

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

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

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

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

L'immobile é del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO

---

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

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

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

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

L'immobile é del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA

---



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

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

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

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

L'immobile é del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Per quanto riguarda i confini del lotto, eseguendo un giro orario si ha:

- 1) Strada via Contrada la "FORMA" n  
11;
- 2)
- 3)
- 4) .

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

---

Per quanto riguarda i confini del lotto, eseguendo un giro orario si ha:

- 1) Strada via Contrada la "FORMA" n  
11;
- 2) ;
- 3) e
- 4)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

---

Per quanto riguarda i confini del lotto, eseguendo un giro orario si ha:

- 1) Strada via Contrada la "FORMA" n  
11;
- 2) ;
- 3)

4) .

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	95,35 mq	1,00	95,35 mq	2,60 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	50,00 mq	71,84 mq	0,50	35,92 mq	2,30 m	SEMINTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2530,00 mq	2530,00 mq	1,00	2530,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2530,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2530,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2003 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 289, Sub. 1, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 96.00 mq Rendita € 88,31 Piano T
Dal 31/01/2006 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 289, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 96.00 mq Rendita € 88,31 Piano T
Dal 07/12/2010 al 24/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 289, Sub. 1, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 96.00 mq Rendita € 8.831,00 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale dell'immobile, l'appartamento risulta essere intestato al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2003 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 289, Sub. 2, Zc. U Categoria C2 Cl.4, Cons. 50.00 Superficie catastale 69.00 mq Rendita € 36,15 Piano s1
Dal 31/01/2006 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 289, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 50.00 Superficie catastale 69.00 mq Rendita € 3.615,00 Piano S1
Dal 07/12/2010 al 24/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 289, Sub. 2, Zc. U Categoria C2 Cl.4, Cons. 50.00

Superficie catastale 69.00 mq  
Rendita € 36,15  
Piano S1

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale dell'immobile, l'appartamento risulta essere intestato al signor  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2003 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 234 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.18 Reddito dominicale € 9,37 Reddito agrario € 3,12
Dal 31/01/2006 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 234 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.18 Reddito dominicale € 9,37 Reddito agrario € 3,12
Dal 07/12/2010 al 24/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 234 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.18 Reddito dominicale € 9,37 Reddito agrario € 3,12

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale dell'immobile, l'appartamento risulta essere intestato al signor  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	289	1		A4	3	4.5		88,31 €	terra	

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	289	2	U	C2	4	50.00	69.00 mq	36,15 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

**Catasto terreni (CT)**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	234				Oliveto	2	00.24.18 mq	9,37 €	3,12 €	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Gli atti del procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza di cui all'articolo 567 c.p.c.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

Gli atti del procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza di cui all'articolo 567 c.p.c.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

Gli atti del procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza di cui all'articolo 567 c.p.c.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti contratti di affitto in essere alla data del sopralluogo effettuato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

---

Non sono presenti contratti di affitto in essere alla data del sopralluogo effettuato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti contratti di affitto in essere alla data del sopralluogo effettuato.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Ricordando che l'immobile è composto dal piano terra ove si sviluppa l'abitazione e il piano seminterrato ove insiste la pertinenza, questa ultima in uno stato di manutenzione grezzo (vedere in merito la documentazione fotografica), regolarmente accatastato al Catasto di Roma.

Per quanto riguarda l'appartamento (vedere in merito la documentazione fotografica) anche questo è stato accatastato e individuato con i dati catastali e al momento del sopralluogo ho potuto constatare alcune modifiche interne riguardanti :

1) E stata tolto un tramezzo interno e ampliato una apertura su un muro portante. Tali modifiche richiedevano un titolo edilizio non richiesto e quindi bisogna regolarizzare tale intervento mediante l'art'37 del D.P.R 380

/2001 "accertamento di conformità tramite pagamento di una sanzione. Inoltre bisognerebbe richiedere anche una autorizzazione alla Regione Lazio per l'ampliamento della struttura portante. Così facendo l'ingresso e i due vani confinanti ripresentano con un unico volume di cui una parte destinata a cucina, una arte destinata ad ingresso e una parte a soggiorno.

2) Nella parte retrostante é ancora in via di realizzazione di un piccolo magazzino senza pavimentazione e rivestimenti.

Si rende necessario oltre a ripresentare un aggiornamento del titolo anche alcuni lavori in quanto l'altezza interna attualmente, causa lavori eseguiti risulta .....

Per tali motivi ho proceduto al nuovo accatastamento.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

---

Ricordando che l'immobile è composto dal piano terra ove si sviluppa l'abitazione e il piano seminterrato ove insiste la pertinenza, questa ultima in uno stato di manutenzione grezzo (vedere in merito la documentazione fotografica), regolarmente accatastato al Catasto di Roma.

Per quanto riguarda l'appartamento (vedere in merito la documentazione fotografica) anche questo è stato

accatastato e individuato con i dati catastali e al momento del sopralluogo ho potuto costatare alcune modifiche interne riguardanti :

1) E stata tolto un tramezzo interno e ampliato una apertura su un muro portante. Tali modifiche richiedevano un titolo edilizio non richiesto e quindi bisogna regolarizzare tale intervento mediante l'art'37 del D.P.R 380

/2001 "accertamento di conformità tramite pagamento di una sanzione. Inoltre bisognerebbe richiedere anche una autorizzazione alla Regione Lazio per l'ampliamento della struttura portante. Così facendo l'ingresso e i due vani confinanti ripresentano con un unico volume di cui una parte destinata a cucina, una arte destinata ad ingresso e una parte a soggiorno.

2) Nella parte retrostante é ancora in via di realizzazione di un piccolo magazzino senza pavimentazione e rivestimenti.

Si rende necessario oltre a ripresentare un aggiornamento del titolo anche alcuni lavori in quanto l'altezza interna attualmente, causa lavori eseguiti risulta .....

Per tali motivi ho proceduto al nuovo accatastamento.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

Ricordando che l'immobile è composto dal piano terra ove si sviluppa l'abitazione e il piano seminterrato ove insiste la pertinenza, questa ultima in uno stato di manutenzione grezzo (vedere in merito la documentazione fotografica),regolarmente accatastato al Catasto di Roma.

Per quanto riguarda l'appartamento(vedere in merito la documentazione fotografica) anche questo è stato accatastato e individuato con i dati catastali e al momento del sopralluogo ho potuto costatare alcune modifiche interne riguardanti :

1) E stata tolto un tramezzo interno e ampliato una apertura su un muro portante. Tali modifiche richiedevano un titolo edilizio non richiesto e quindi bisogna regolarizzare tale intervento mediante l'art'37 del D.P.R 380

/2001 "accertamento di conformità tramite pagamento di una sanzione. Inoltre bisognerebbe richiedere anche una autorizzazione alla Regione Lazio per l'ampliamento della struttura portante. Così facendo l'ingresso e i due vani confinanti ripresentano con un unico volume di cui una parte destinata a cucina, una arte destinata ad ingresso e una parte a soggiorno.

2) Nella parte retrostante é ancora in via di realizzazione di un piccolo magazzino senza pavimentazione e rivestimenti.

Si rende necessario oltre a ripresentare un aggiornamento del titolo anche alcuni lavori in quanto l'altezza interna attualmente, causa lavori eseguiti risulta .....

Per tali motivi ho proceduto al nuovo accatastamento.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Non sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

Non sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

Non sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Con Nota n.6280 del 14.09.1989 della Regione Lazio, con la quale si autorizza il Comune di Montelanico al rilascio della certificazione di sussistenza USI CIVICI, e la certificazione in possesso al Comune, é quella ufficiale inviata dalla Regione Lazio in data 12.09.1989 Prot. 6226, visto il certificato rilasciato dal comune ove certifica che l'immobile identificato al foglio 8 particella 234 di consistenza mq 2418 NON RICADE in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n°3263 del 30 12.12.1923.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

---

Con Nota n.6280 del 14.09.1989 della Regione Lazio, con la quale si autorizza il Comune di Montelanico al rilascio della certificazione di sussistenza USI CIVICI, e la certificazione in possesso al Comune, é quella ufficiale inviata dalla Regione Lazio in data 12.09.1989 Prot. 6226, visto il certificato rilasciato dal comune ove certifica che l'immobile identificato al foglio 8 particella 234 di consistenza mq 2418 NON RICADE in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n°3263 del 30 12.12.1923.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

---

Con Nota n.6280 del 14.09.1989 della Regione Lazio, con la quale si autorizza il Comune di Montelanico al rilascio della certificazione di sussistenza USI CIVICI, e la certificazione in possesso al Comune, é quella ufficiale inviata dalla Regione Lazio in data 12.09.1989 Prot. 6226, visto il certificato rilasciato dal comune ove certifica che l'immobile identificato al foglio 8 particella 234 di consistenza mq 2418 NON RICADE in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n°3263 del 30 12.12.1923.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto della presente perizia viene individuato su due piani: il piano seminterrato e il piano terra.

Tale costruzione ha una copertura a tetto con due falde.

Prendendo come riferimento l'ingresso della abitazione tale parete confina con la strada ed é esposta a Sud. In senso orario si ha ad Ovest (conf.part.608) il prospetto ove si apre la pertinenza sottostante e ci si arriva tramite una scalinata esterna. La parete esposta al NORD si affaccia sul terreno circostante di proprietà ove insiste un oliveto con una depressione altimetrica verso valle; ad est confina con la particella 403.

Il fabbricato risulta realizzato con muratura portante.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

---

L'immobile oggetto della presente perizia viene individuato su due piani: il piano seminterrato e il piano terra.

Tale costruzione ha una copertura a tetto con due falde.



Prendendo come riferimento l'ingresso della abitazione tale parete confina con la strada ed é esposta a Sud. In senso orario si ha ad Ovest (conf.part.608) il prospetto ove si apre la pertinenza sottostante e ci si arriva tramite una scalinata esterna. La parete esposta al NORD si affaccia sul terreno circostante di proprietà ove insiste un oliveto con una depressione altimetrica verso valle; ad est confina con la particella 403. Il fabbricato risulta realizzato con muratura portante.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente l'immobile é abitato dal

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

---

Attualmente l'immobile é abitato dal

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

---

Attualmente l'immobile é abitato dal

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/08/2003 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

30/01/2006

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
DOTT. PARMEGIANI GIOVANNI	04/08/2003	69412	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/01/2006 al  
06/12/2010

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
DOTT. ANDREA FERRARA	31/01/2006	323114	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/12/2010 al  
24/04/2023

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
DOTT. PACIFICO CARLO	07/12/2010	19323	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/2003 al 30/01/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

DOTT. PARMEGIANI  
GIOVANNI

04/08/2003

69412

**Trascrizione**

**Presso**

**Data**

**Reg. gen.**

**Reg. part.**

**Registrazione**

**Presso**

**Data**

**Reg. N°**

**Vol. N°**

Dal 31/01/2006 al  
06/12/2010

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**COMPRAVENDITA**

**Rogante**

**Data**

**Repertorio N°**

**Raccolta N°**

DOTT.ANDREA  
FERRARA

31/01/2006

323114

**Trascrizione**

**Presso**

**Data**

**Reg. gen.**

**Reg. part.**

**Registrazione**

**Presso**

**Data**

**Reg. N°**

**Vol. N°**

Dal 07/12/2010 al  
24/04/2023

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**COMPRAVENDITA**

**Rogante**

**Data**

**Repertorio N°**

**Raccolta N°**

DOTT.PACIFICO  
CARLO

07/12/2010

19323

**Trascrizione**

**Presso**

**Data**

**Reg. gen.**

**Reg. part.**

**Registrazione**

**Presso**

**Data**

**Reg. N°**

**Vol. N°**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

**Periodo**

**Proprietà**

**Atti**

Dal 04/08/2003 al  
30/01/2006

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**COMPRAVENDITA**

**Rogante**

**Data**

**Repertorio N°**

**Raccolta N°**

DOTT. PARMEGIANI  
GIOVANNI

04/08/2003

69412

**Trascrizione**

Dal 31/01/2006 al  
06/12/2010

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
DOTT.ANDREA FERRARA	31/01/2006	323114	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/12/2010 al  
24/04/2023

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
DOTT.PACIFICO CARLO	07/12/2010	19323	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VELLETRI il 21/12/2010  
Reg. gen. 7644 - Reg. part. 1904  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.708,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 156.708,59  
Rogante: PACIFICO CARLO  
Data: 07/12/2010  
N° repertorio: 19324  
N° raccolta: 5950

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VELLETRI il 12/08/2022  
Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4173  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VELLETRI il 21/12/2010  
Reg. gen. 7644 - Reg. part. 1904  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.708,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 156.708,59  
Rogante: PACIFICO CARLO  
Data: 07/12/2010  
N° repertorio: 19324  
N° raccolta: 5950

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 12/08/2022

Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4173

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 26/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VELLETRI il 21/12/2010

Reg. gen. 7644 - Reg. part. 1904

Quota: 1/1

Importo: € 156.708,59

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 156.708,59

Rogante: PACIFICO CARLO

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 19324

N° raccolta: 5950

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 12/08/2022

Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4173

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Come riportato nel certificato di destinazione d'uso rilasciato da comune di Montelanico il 21.03.2023 Prot.n.1204 avente per oggetto : Certificato di Destinazione Urbanistica n.11.ove certifica ai sensi dell'art.30

D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001 che i sottoelencati immobili hanno la seguente destinazione urbanistica :  
Foglio 8, Particella 234, consistenza mq 2418

ZONA "E" SOTTOZONA "E2" COMPARTO AGRICOLO UNITARIO.

Il comparto si attua mediante Piano Urbanistico preventivo; sottoposta alle seguenti prescrizioni (per il PRG)

- 1) area minima intervento = mq 10.000,00
- 2) altezza massima ml. 7,00
- 3) distacco minimo confini ml 20,00
- 4) Indice di fabbr. fondiaria abitativa =0.03 mc/mq
- 5) Indice di fabbr. fondiaria attrezzature= 0.04 mc/mq.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

Come riportato nel certificato di destinazione d'uso rilasciato da comune di Montelanico il 21.03.2023 Prot.n.1204  
avente per oggetto : Certificato di Destinazione Urbanistica n.11.ove certifica ai sensi dell'art.30

D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001 che i sottoelencati immobili hanno la seguente destinazione urbanistica :  
Foglio 8, Particella 234, consistenza mq 2418

ZONA "E" SOTTOZONA "E2" COMPARTO AGRICOLO UNITARIO.

Il comparto si attua mediante Piano Urbanistico preventivo; sottoposta alle seguenti prescrizioni (per il PRG)

- 1) area minima intervento = mq 10.000,00
- 2) altezza massima ml. 7,00
- 3) distacco minimo confini ml 20,00
- 4) Indice di fabbr. fondiaria abitativa =0.03 mc/mq
- 5) Indice di fabbr. fondiaria attrezzature= 0.04 mc/mq.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

Come riportato nel certificato di destinazione d'uso rilasciato da comune di Montelanico il 21.03.2023 Prot.n.1204  
avente per oggetto : Certificato di Destinazione Urbanistica n.11.ove certifica ai sensi dell'art.30

D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001 che i sottoelencati immobili hanno la seguente destinazione urbanistica :  
Foglio 8, Particella 234, consistenza mq 2418

ZONA "E" SOTTOZONA "E2" COMPARTO AGRICOLO UNITARIO.

Il comparto si attua mediante Piano Urbanistico preventivo; sottoposta alle seguenti prescrizioni (per il PRG)

- 1) area minima intervento = mq 10.000,00
- 2) altezza massima ml. 7,00
- 3) distacco minimo confini ml 20,00
- 4) Indice di fabbr. fondiaria abitativa =0.03 mc/mq
- 5) Indice di fabbr. fondiaria attrezzature= 0.04 mc/mq.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda il fabbricato risulta individuato Catastalmente nel Comune di Montelanico al Foglio n.8 mappale 209, mentre il terreno circostante é individuato tramite il mappale n.234.

Risulta rilasciato il titolo abilitativo edilizio in Sanatoria protocollo 995 del 24.04.1986. Allegato al permesso di

costruire 21/S del 09/11/2010.

Dal sopralluogo eseguito in sito é emerso subito che in proprietario, , ha confermato di aver apportato delle modifiche interne senza nulla richiedere al comune. Gli interventi riguardano : 1) la demolizione di un tramezzo interno facente funzione di divisione tra il vano ingresso e la camera a formare un unico vano, oltre alla apertura del muro portante che a sua volta divideva la camera, attualmente Cucina, con l'ingresso. L'ingresso ,tramite due gradini, faceva accedere ad un locale/disimpegno, retrostante comunicazione tra la camera e il bagno. Attualmente ho potuto constatare la realizzazione di un piccolo vano facente funzione di ripostiglio.

Stante alle condizioni attuale necessita la regolarizzazione Edilizia ed Urbanistica mediante la richiesta di un accertamento di conformità secondo l'articolo 37 del D.D.R. del 06/06/2001 n.380. Inoltre se non si ripristina l'apertura della muratura portante occorre una autorizzazione al Genio Civile. Si prevede i pagamenti tecnici della progettazione e gli oneri per gli abusi di circa €2.000,00 oltre circa € 1.500,00 per l'autorizzazione sismica e i costi per l'abbassamento del pavimento che tra demolizione e rifacimento si valutano in circa € 3.500,00.Oltre alle spese comunali.

Per quanto detto precedentemente

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda il fabbricato risulta individuato Catastalmente nel Comune di Montelanico al Foglio n.8 mappale 209, mentre il terreno circostante é individuato tramite il mappale n.234.

Risulta rilasciato il titolo abilitativo edilizio in Sanatoria protocollo 995 del 24.04.1986. Allegato al permesso di costruire 21/S del 09/11/2010.

Dal sopralluogo eseguito in sito é emerso subito che in proprietario, , ha confermato di aver apportato delle modifiche interne senza nulla richiedere al comune. Gli interventi riguardano : 1) la demolizione di un tramezzo interno facente funzione di divisione tra il vano ingresso e la camera a formare un unico vano, oltre alla apertura del muro portante che a sua volta divideva la camera, attualmente Cucina, con l'ingresso. L'ingresso ,tramite due gradini, faceva accedere ad un disimpegno retrostante comunicazione tra la camera e il bagno. Attualmente ho potuto constatare la realizzazione di un piccolo vano facente funzione di ripostiglio.

***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.

Per quanto detto precedentemente

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Essendo un unico appartamento non ci sono oneri condominiali.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Essendo un unico appartamento non ci sono oneri condominiali.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Essendo un unico appartamento non ci sono 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra

Appartamento posto al piano terra situato nel Comune di Montelanico via Contrada la Forma n°11 è distinto al Catasto di Roma al foglio 08 mappale 289 Sub 1 Abitazione al piano terra e sub 2 locale di deposito al piano seminterrato. Con riferimento al tipo mappale del 30/06/1987 n 29942 il terreno circostante il fabbricato è stato individuato sempre al foglio 08 ma con il mappale 234. Al momento del sopralluogo ho potuto constatare che l'abitazione è stata ristrutturata nella zona giorno in assenza di titolo edilizio. Questa era composta da tre camere, mentre attualmente è stata trasformata in un unico vano comprendente la cucina e una zona pranzo oltre all'ingresso e la zona a soggiorno. Nella parte retrostante è presente un bagno una camera da letto e nel locale ex cucina, ormai traslata nella zona antistante, si sta rifinendo un piccolo locale pertinenziale. Di fatto si è ottenuta una zona giorno all'ingresso e una zona notte nel retro. Nella zona giorno si è eseguita una demolizione di un tramezzo e l'allargamento di una apertura senza l'autorizzazione del Genio Civile. Inoltre sempre nella zona giorno si è eseguita una nuova pavimentazione diminuendo l'altezza interna. Attualmente è circa 2,60 ml e tale distanza contrasta con quella regolare di ml 2,70. Mentre al piano seminterrato è presente un locale pertinenziale, ancora rustico, quindi non rifinito, di forma a "L". Il terreno circostante è stato individuato con la particella 234. Il fabbricato ha una copertura a tetto con due falde. Mentre la parte retrostante, zona notte, è composta dai materiali originali, quindi gli infissi in legno, pavimento con marmettoni, rivestimenti nelle pareti del bagno e nel vano ove insisteva la cucina, oltre al neo locale pertinenziale non ancora rifinito. Nella zona giorno, sottoposta a una ristrutturazione, è stato eseguito un intervento sugli intonaci e pittura con nuova pavimentazione in mattoni. Le facciate non sono state oggetto di interventi e nel timpano della copertura a tetto è assente l'intonaco e si vede chiaramente la muratura la muratura portante in blocchetti di tufo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 289, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 76.280,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Seminterrato

Magazzino posto al piano seminterrato situato nel Comune di Montelanico via Contrada la Forma n° 11 è distinto al Catasto di Roma al foglio 08 mappale 289 Sub 2. Tale locale pertinenziale, ancora rustico, quindi non rifinito, di forma a "L". Le pareti sono in un intonaco grezzo. Il soffitto mancante di intonaco è composto da travi di ferro e tavelloni. Gli infissi sono in ferro e le spallette sono prive di intonaco e pertanto sono visivi i blocchetti di tufo. L'impianto elettrico precario in quanto sono visibili fili volanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 289, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 28.736,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra  
Terreno Con riferimento al tipo mappale del 30 06 1987 n 29942 il terreno circostante il fabbricato é stato individuato sempre al foglio 08 ma con il mappale 234. Questo é un uliveto di classe 2 con una superficie di mq 2418. Tale superficie é stata variata nel 01/12/1988 essendo la precedente superficie di mq 2530.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 234, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 37.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra	95,35 mq	800,00 €/mq	€ 76.280,00	100,00%	€ 76.280,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Semiterrato	35,92 mq	800,00 €/mq	€ 28.736,00	100,00%	€ 28.736,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra	2530,00 mq	15,00 €/mq	€ 37.950,00	100,00%	€ 37.950,00
				Valore di stima:	€ 142.966,00

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.

Albano Laziale, li 15/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Iacoacci Giancarlo

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VCA storica F. 8 P 234 (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VCA storica F. 8 P 289 Sub. 1 (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VCA storica F. 8 P 289 Sub. 2 (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali in atti (Aggiornamento al 17/04/2003)
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Variazione catastale - Do.C.Fa. (in corso di approvazione)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - PDC 21/S del 09/11/2010
- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ N° 14 Altri allegati - Trasmissione CTU alle parti
- ✓ N° 15 Altri allegati - CTU versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra

Appartamento posto al piano terra situato nel Comune di Montelanico via Contrada la Forma n°11 é distinto al Catasto di Roma al foglio 08 mappale 289 Sub 1 Abitazione al piano terra e sub 2 locale di deposito al piano seminterrato. Con riferimento al tipo mappale del 30/06/1987 n 29942 il terreno circostante il fabbricato é stato individuato sempre al foglio 08 ma con il mappale 234. Al momento del sopralluogo ho potuto constatare che l'abitazione é stata ristrutturata nella zona giorno in assenza di titolo edilizio. Questa era composta da tre camere, mentre attualmente é stata trasformata in un unico vano comprendente la cucina e una zona pranzo oltre all'ingresso e la zona a soggiorno. Nella parte retrostante é presente un bagno una camera da letto e nel locale ex cucina, ormai traslata nella zona antistante, si sta rifinendo un piccolo locale pertinenziale. Di fatto si é ottenuta una zona giorno all'ingresso e una zona notte nel retro. Nella zona giorno si é eseguita una demolizione di un tramezzo e l'allargamento di una apertura senza l'autorizzazione del Genio Civile. Inoltre sempre nella zona giorno si é eseguita una nuova pavimentazione diminuendo l'altezza interna. Attualmente é circa 2,60 ml e tale distanza contrasta con quella regolare di ml 2,70. Mentre al piano seminterrato é presente un locale pertinenziale, ancora rustico, quindi non rifinito, di forma a "L". Il terreno circostante é stato individuato con la particella 234. Il fabbricato ha una copertura a tetto con due falde. Mentre la parte retrostante, zona notte, é composta dai materiali originali, quindi gli infissi in legno, pavimento con marmettoni, rivestimenti nelle pareti del bagno e nel vano ove insisteva la cucina, oltre al neo locale pertinenziale non ancora rifinito. Nella zona giorno, sottoposta a una ristrutturazione, é stato eseguito un intervento sugli intonaci e pittura con nuova pavimentazione in mattoni. Le facciate non sono state oggetto di interventi e nel timpano della copertura a tetto é assente l'intonaco e si vede chiaramente la muratura la muratura portante in blocchetti di tufo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 289, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel certificato di destinazione d'uso rilasciato da comune di Montelanico il 21.03.2023 Prot.n.1204 avente per oggetto : Certificato di Destinazione Urbanistica n.11.ove certifica ai sensi dell'art.30 D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001 che i sottoelencati immobili hanno la seguente destinazione urbanistica : Foglio 8, Particella 234, consistenza mq 2418 ZONA "E" SOTTOZONA "E2" COMPARTO AGRICOLO UNITARIO. Il comparto si attua mediante Piano Urbanistico preventivo; sottoposta alle seguenti prescrizioni (per il PRG) 1) area minima intervento = mq 10.000,00 2) altezza massima ml. 7,00 3) distacco minimo confini ml 20,00 4) Indice di fabbr. fondiaria abitativa =0.03 mc/mq 5) Indice di fabbr. fondiaria attrezzature= 0.04 mc/mq.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Seminterrato

Magazzino posto al piano seminterrato situato nel Comune di Montelanico via Contrada la Forma n° 11 é distinto al Catasto di Roma al foglio 08 mappale 289 Sub 2. Tale locale pertinenziale, ancora rustico, quindi non rifinito, di forma a "L". Le pareti sono in un intonaco grezzo. Il soffitto mancante di intonaco é composto da travi di ferro e tavelloni. Gli infissi sono in ferro e le spallette sono prive di intonaco e pertanto sono visivi i blocchetti di tufo. L'impianto elettrico precario in quanto sono visibili fili volanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 289, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel certificato di destinazione d'uso rilasciato da comune di Montelanico il 21.03.2023 Prot.n.1204 avente per oggetto : Certificato di Destinazione Urbanistica n.11.ove certifica ai sensi dell'art.30 D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001 che i sottoelencati immobili

hanno la seguente destinazione urbanistica : Foglio 8, Particella 234, consistenza mq 2418 ZONA "E" SOTTOZONA "E2" COMPARTO AGRICOLO UNITARIO. Il comparto si attua mediante Piano Urbanistico preventivo; sottoposta alle seguenti prescrizioni (per il PRG) 1) area minima intervento = mq 10.000,00 2) altezza massima ml. 7,00 3) distacco minimo confini ml 20,00 4) Indice di fabbr. fondiaria abitativa =0.03 mc/mq 5) Indice di fabbr. fondiaria attrezzature= 0.04 mc/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra  
Terreno Con riferimento al tipo mappale del 30 06 1987 n 29942 il terreno circostante il fabbricato é stato individuato sempre al foglio 08 ma con il mappale 234. Questo é un uliveto di classe 2 con una superficie di mq 2418. Tale superficie é stata variata nel 01/12/1988 essendo la precedente superficie di mq 2530.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 234, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato nel certificato di destinazione d'uso rilasciato da comune di Montelanico il 21.03.2023 Prot.n.1204 avente per oggetto : Certificato di Destinazione Urbanistica n.11.ove certifica ai sensi dell'art.30 D.P.R. n. 380/2001 del 06/06/2001 che i sottoelencati immobili hanno la seguente destinazione urbanistica : Foglio 8, Particella 234, consistenza mq 2418 ZONA "E" SOTTOZONA "E2" COMPARTO AGRICOLO UNITARIO. Il comparto si attua mediante Piano Urbanistico preventivo; sottoposta alle seguenti prescrizioni (per il PRG) 1) area minima intervento = mq 10.000,00 2) altezza massima ml. 7,00 3) distacco minimo confini ml 20,00 4) Indice di fabbr. fondiaria abitativa =0.03 mc/mq 5) Indice di fabbr. fondiaria attrezzature= 0.04 mc/mq.

# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 335/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

#### Bene N° 1 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 289, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	95,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Ricordando che l'immobile è composto dal piano terra ove si sviluppa l'abitazione e il piano seminterrato ove insiste la pertinenza, questa ultima in uno stato di manutenzione grezzo (vedere in merito la documentazione fotografica), regolarmente accatastato al Catasto di Roma. Per quanto riguarda l'appartamento (vedere in merito la documentazione fotografica) anche questo è stato accatastato e individuato con i dati catastali e al momento del sopralluogo ho potuto costatare alcune modifiche interne riguardanti : 1)E stata tolto un tramezzo interno e ampliato una apertura su un muro portante. Tali modifiche richiedevano un titolo edilizio non richiesto e quindi bisogna regolarizzare tale intervento mediante l'art'37 del D.P.R 380 /2001 "accertamento di conformità tramite pagamento di una sanzione. Inoltre bisognerebbe richiedere anche una autorizzazione alla Regione Lazio per l'ampliamento della struttura portante. Così facendo l'ingresso e i due vani confinanti ripresentano con un unico volume di cui una parte destinata a cucina, una arte destinata ad ingresso e una parte a soggiorno. 2)Nella parte retrostante é ancora in via di realizzazione di un piccolo magazzino senza pavimentazione e rivestimenti. Si rende necessario oltre a ripresentare un aggiornamento del titolo anche alcuni lavori in quanto l'altezza interna attualmente, causa lavori eseguiti risulta Per tali motivi ho proceduto al nuovo accatastamento.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento posto al piano terra situato nel Comune di Montelanico via Contrada la Forma n°11 é distinto al Catasto di Roma al foglio 08 mappale 289 Sub 1 Abitazione al piano terra e sub 2 locale di deposito al piano seminterrato. Con riferimento al tipo mappale del 30/06/1987 n 29942 il terreno circostante il fabbricato é stato individuato sempre al foglio 08 ma con il mappale 234. Al momento del sopralluogo ho potuto costatare che l'abitazione é stata ristrutturata nella zona giorno in assenza di titolo edilizio. Questa era composta da tre camere, mentre attualmente é stata trasformata in un unico vano comprendente la cucina e una zona pranzo oltre all'ingresso e la zona a soggiorno. Nella parte retrostante é presente un bagno una camera da letto e nel locale ex cucina, ormai traslata nella zona antistante, si sta rifinendo un piccolo locale pertinenziale. Di fatto si é ottenuta una zona giorno all'ingresso e una zona notte nel retro. Nella zona giorno si é eseguita una demolizione di un tramezzo e l'allargamento di una apertura senza l'autorizzazione del Genio Civile. Inoltre sempre nella zona giorno si é eseguita una nuova pavimentazione diminuendo l'altezza interna. Attualmente é circa 2,60 ml e tale distanza contrasta con quella regolare di ml 2,70. Mentre al piano seminterrato é presente un locale pertinenziale, ancora rustico, quindi non rifinito, di forma a "L". Il terreno circostante é stato individuato con la particella 234. Il fabbricato ha una copertura a tetto con due falde. Mentre la parte retrostante, zona notte, é composta dai materiali originali, quindi gli infissi in legno, pavimento con marmittoni, rivestimenti nelle pareti del bagno e nel vano ove insisteva la cucina, oltre al neo locale pertinenziale non ancora rifinito. Nella zona giorno, sottoposta a una ristrutturazione, é stato eseguito un intervento sugli intonaci e pittura con nuova pavimentazione in mattoni. Le facciate non sono state oggetto di interventi e nel timpano della copertura a tetto é assente l'intonaco e si vede chiaramente la muratura la muratura portante in blocchetti di tufo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

#### Bene N° 2 - Magazzino

<b>Ubicazione:</b>	Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, edificio 1, scala 0, interno 1, piano Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 289, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2	<b>Superficie</b>	35,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ricordando che l'immobile è composto dal piano terra ove si sviluppa l'abitazione e il piano seminterrato ove insiste la pertinenza, questa ultima in uno stato di manutenzione grezzo (vedere in merito la documentazione fotografica),regolarmente accatastato al Catasto di Roma. Per quanto riguarda l'appartamento(vedere in merito la documentazione fotografica) anche questo è stato accatastato e individuato con i dati catastali e al momento del sopralluogo ho potuto costatare alcune modifiche interne riguardanti : 1)E stata tolto un tramezzo interno e ampliato una apertura su un muro portante. Tali modifiche richiedevano un titolo edilizio non richiesto e quindi bisogna regolarizzare tale intervento mediante l'art'37 del D.P.R 380 /2001 "accertamento di conformità tramite pagamento di una sanzione. Inoltre bisognerebbe richiedere anche una autorizzazione alla Regione Lazio per l'ampliamento della struttura portante. Così facendo l'ingresso e i due vani confinanti ripresentano con un unico volume di cui una parte destinata a cucina, una arte destinata ad ingresso e una parte a soggiorno. 2)Nella parte retrostante é ancora in via di realizzazione di un piccolo magazzino senza pavimentazione e rivestimenti. Si rende necessario oltre a ripresentare un aggiornamento del titolo anche alcuni lavori in quanto l'altezza interna attualmente, causa lavori eseguiti risulta Per tali motivi ho proceduto al nuovo accatastamento.		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino posto al piano seminterrato situato nel Comune di Montelanico via Contrata la Forma n° 11 é distinto al Catasto di Roma al foglio 08 mappale 289 Sub 2. Tale locale pertinenziale, ancora rustico, quindi non rifinito, di forma a "L". Le pareti sono in un intonaco grezzo. Il soffitto mancante di intonaco é composto da travi di ferro e tavelloni. Gli infissi sono in ferro e le spallette sono prive di intonaco e pertanto sono visivi i blocchetti di tufo. L'impianto elettrico precario in quanto sono visibili fili volanti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente l'immobile é abitato dal Signor		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montelanico (RM) - Contrada la Forma 11, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 234, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	2530,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Ricordando che l'immobile è composto dal piano terra ove si sviluppa l'abitazione e il piano seminterrato ove insiste la pertinenza, questa ultima in uno stato di manutenzione grezzo (vedere in merito la documentazione fotografica),regolarmente accatastato al Catasto di Roma. Per quanto riguarda l'appartamento(vedere in merito la documentazione fotografica) anche questo è stato accatastato e individuato con i dati catastali e al momento del sopralluogo ho potuto costatare alcune modifiche interne riguardanti : 1)E stata tolto un tramezzo interno e ampliato una apertura su un muro portante. Tali modifiche richiedevano un titolo edilizio non richiesto e quindi bisogna regolarizzare tale intervento mediante l'art'37 del D.P.R 380 /2001 "accertamento di conformità tramite pagamento di una sanzione. Inoltre bisognerebbe richiedere anche una autorizzazione alla Regione Lazio per l'ampliamento della struttura portante. Così facendo l'ingresso e i due vani confinanti ripresentano con un unico volume di cui una parte destinata a cucina, una arte destinata ad ingresso e una parte a soggiorno. 2)Nella parte retrostante é ancora in via di realizzazione di un piccolo magazzino senza pavimentazione e rivestimenti. Si rende necessario oltre a ripresentare un aggiornamento del titolo anche alcuni lavori in quanto l'altezza interna attualmente, causa lavori eseguiti risulta Per tali motivi ho proceduto al nuovo accatastamento.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno Con riferimento al tipo mappale del 30 06 1987 n 29942 il terreno circostante il fabbricato é stato individuato sempre al foglio 08 ma con il mappale 234. Questo é un uliveto di classe 2 con una superficie di mq 2418. Tale superficie é stata variata nel 01/12/1988 essendo la precedente superficie di mq 2530.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Attualmente l'immobile é abitato dal Signor		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO TERRA

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VELLETRI il 21/12/2010  
Reg. gen. 7644 - Reg. part. 1904  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.708,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 156.708,59  
Rogante: PACIFICO CARLO  
Data: 07/12/2010  
N° repertorio: 19324  
N° raccolta: 5950

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VELLETRI il 12/08/2022  
Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4173  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, EDIFICIO 1, SCALA 0, INTERNO 1, PIANO SEMITERRATO

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a VELLETRI il 21/12/2010  
Reg. gen. 7644 - Reg. part. 1904  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.708,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 156.708,59  
Rogante: PACIFICO CARLO  
Data: 07/12/2010

N° repertorio: 19324

N° raccolta: 5950

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 12/08/2022

Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4173

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTELANICO (RM) - CONTRADA LA FORMA 11, PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a VELLETRI il 21/12/2010

Reg. gen. 7644 - Reg. part. 1904

Quota: 1/1

Importo: € 156.708,59

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 156.708,59

Rogante: PACIFICO CARLO

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 19324

N° raccolta: 5950

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 12/08/2022

Reg. gen. 5645 - Reg. part. 4173

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura