
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2022 del R.G.E.

promossa da

Morini Daniela

Codice fiscale: MRNDNL55M50H501V

via Schupfer

00167 - Roma (Rm)

Nata a Roma il 10/08/1955

Trementini Anita

Codice fiscale: TRMNTA25D59H501J

contro

Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

Codice fiscale: 07223440582

Partita IVA: 07223440582

viale delle Milizie 138

00192 - Roma (Rm)

Pusceddu Antonietta

Codice fiscale: PSCNNT29L46G146K

Camilleri Laura

Codice fiscale: CMLLRA52H48H501L

Via Gomenizza n. 3

00195 - Roma (Rm)



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1.6	
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1.7	
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1.8	
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1.8	
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1.9	
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Patti	18
Stato conservativo	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	23
Patti	23
Stato conservativo	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	28
Patti	29
Stato conservativo	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32



Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 5.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	34
Stato conservativo	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Lotto 4	41
Lotto 5	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	45
Lotto 5	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2022 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 16.200,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.025,00	46
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 15.555,00	47
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 23.800,00	47
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 2.400,00	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49



Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	49
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	49
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	49
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	50
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	50



INCARICO

All'udienza del 15/11/2022, il sottoscritto Arch. Mattei Gaetano, con studio in Viale Tito Boccuccia, 18 - 00033 - Cave (RM), email gaetano.mattei@gmail.com, PEC g.mattei@pec.archrm.it, Tel. 392 9542194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1

Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 103 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 102, 104. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera più una grata in acciaio. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista funzionante.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/10/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Giacomo Milana

Precedentemente sono stati effettuati due accessi:

in data 15/02/2023: in loco era presente unicamente la sig.ra Camilleri Laura, proprietaria della porzione immobiliare censita al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 154. La sig.ra Pusceddu Antonietta non era presente tuttavia la porzione immobiliare di sua proprietà censita Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 158 consiste in un locale autorimessa con libero accesso e, pertanto, l'Esperto stimatore ha potuto eseguire i rilievi di rito. Per le porzioni immobiliari



di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155, nessuno era presente e, pertanto, trattandosi di locali con porta di accesso chiusa a chiave, l'Esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi rito.

in data 06/03/2023: in loco nessuno era presente e, pertanto, l'esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi di rito relativamente alle porzioni immobiliari censite al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub.103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155.

in data 10/10/2023 si è potuto procedere al ai rilievi di rito per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155 con l'ausilio del personale della Stazione dei Carabinieri di Monterotondo (Rm).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1

Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 129 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 124, 128. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista funzionante.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/10/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Giacomo Milana

Precedentemente sono stati effettuati due accessi:

in data 15/02/2023: in loco era presente unicamente la sig.ra Camilleri Laura, proprietaria della porzione immobiliare censita al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 154. La sig.ra Pusceddu Antonietta non era presente tuttavia la porzione immobiliare di sua proprietà censita Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 158 consiste in un locale autorimessa con libero accesso e, pertanto, l'Esperto stimatore ha potuto eseguire i rilievi di rito. Per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155, nessuno era presente e, pertanto, trattandosi di locali con porta di accesso chiusa a chiave, l'Esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi rito.

in data 06/03/2023: in loco nessuno era presente e, pertanto, l'esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi di rito relativamente alle porzioni immobiliari censite al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub.103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155.

in data 10/10/2023 si è potuto procedere al ai rilievi di rito per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155 con l'ausilio del



personale della Stazione dei Carabinieri di Monterotondo (Rm).

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212,
EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1**

Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 148 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 147. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/10/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Giacomo Milana

Precedentemente sono stati effettuati due accessi:

in data 15/02/2023: in loco era presente unicamente la sig.ra Camilleri Laura, proprietaria della porzione immobiliare censita al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 154. La sig.ra Pusceddu Antonietta non era presente tuttavia la porzione immobiliare di sua proprietà censita Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 158 consiste in un locale autorimessa con libero accesso e, pertanto, l'Esperto stimatore ha potuto eseguire i rilievi di rito. Per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155, nessuno era presente e, pertanto, trattandosi di locali con porta di accesso chiusa a chiave, l'Esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi rito.

in data 06/03/2023: in loco nessuno era presente e, pertanto, l'esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi di rito relativamente alle porzioni immobiliari censite al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub.103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155.

in data 10/10/2023 si è potuto procedere al ai rilievi di rito per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155 con l'ausilio del personale della Stazione dei Carabinieri di Monterotondo (Rm).

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212,
EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1**

Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 154 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1,153,155,182,183,184. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta



una porta in lamiera, sono presenti tre finestre alte con infissi e grate esterne esposte all'interno di intercapedine tipo "bocca di lupo". Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista con piccolo quadro di derivazione.

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

Precedentemente sono stati effettuati due accessi:

in data 15/02/2023: in loco era presente unicamente la sig.ra Camilleri Laura, proprietaria della porzione immobiliare censita al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 154. La sig.ra Pusceddu Antonietta non era presente tuttavia la porzione immobiliare di sua proprietà censita Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 158 consiste in un locale autorimessa con libero accesso e, pertanto, l'Esperto stimatore ha potuto eseguire i rilievi di rito. Per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155, nessuno era presente e, pertanto, trattandosi di locali con porta di accesso chiusa a chiave, l'Esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi rito.

in data 06/03/2023: in loco nessuno era presente e, pertanto, l'esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi di rito relativamente alle porzioni immobiliari censite al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub.103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155.

in data 10/10/2023 si è potuto procedere al ai rilievi di rito per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155 con l'ausilio del personale della Stazione dei Carabinieri di Monterotondo (Rm).

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1

Posto Auto F.36 - Part. 1469 - Sub. 178 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 155,177,179. Il posto auto non risulta delimitato fisicamente ma è definito tramite segnaletica orizzontale.

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

Precedentemente sono stati effettuati due accessi:

in data 15/02/2023: in loco era presente unicamente la sig.ra Camilleri Laura, proprietaria della porzione immobiliare censita al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 154. La sig.ra Pusceddu Antonietta non era presente tuttavia la porzione immobiliare di sua proprietà censita Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 158 consiste in un locale autorimessa con libero accesso e, pertanto, l'Esperto stimatore ha potuto eseguire i rilievi di rito. Per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del



Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155, nessuno era presente e, pertanto, trattandosi di locali con porta di accesso chiusa a chiave, l'Esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi rito.

in data 06/03/2023: in loco nessuno era presente e, pertanto, l'esperto stimatore è stato impossibilitato ad eseguire i rilievi di rito relativamente alle porzioni immobiliari censite al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub.103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155.

in data 10/10/2023 si è potuto procedere al ai rilievi di rito per le porzioni immobiliari di proprietà della Minerva Società Cooperativa Edilizia a r.l. in liquidazione, censiti al Catasto urbano del Comune di Monterotondo al Foglio 36, particella 1469, sub. 103, 129, 142, 148, 151, 152, 154 e 155 con l'ausilio del personale della Stazione dei Carabinieri di Monterotondo (Rm).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 07223440582
Partita IVA: 07223440582
viale delle Milizie 138
00192 - Roma (Rm)

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

- Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl (Proprietà 1/1)

Società cooperativa a responsabilità limitata

CONFINI



Magazzino deposito posto al piano seminterrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale con i sub: 1, 102, 104. (vedi all.:01_08_Elaborato_Planimetrico)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,92 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1997 al 27/06/2002	COOPERATIVA MINERVA SRL - P.I.:07223440582 DEMANIO DELLO STATO - P.I.:80193210582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 103 Categoria C2 Cl.V, Cons. 16 mq Rendita € 41,32 Piano S1
Dal 28/06/2002 al 08/11/2015	SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA MINERVA A R.L. - 07223440582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 103 Categoria C2 Cl.V, Cons. 16 Rendita € 41,32 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa a r.l. - 07223440582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 103 Categoria C2 Cl.V, Cons. 16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 41,32 Piano S1

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1469	103		C2	V	16	20 mq	41,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato reale dell'immobile risulta difforme dalla planimetria catastale, in particolare l'attuale magazzino ha una area maggiore rispetto a quella desumibile dalla planimetria catastale. Le difformità sono evidenziate nell'allegato n.103_01_Cfr_Catast_Reale in particolare si rileva un aumento di superficie netta pari a circa 6 mq

PATTI

L'unità risulta ad oggi adibita a magazzino di materiale vario di cui non si conosce il vero utilizzatore.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete.

Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio e successiva grata in ferro. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stata rilevata la presenza di un contatore elettrico. All'interno l'unità presenta altezze interne differenti da 2,42 ml a 2,92 ml. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:103_02_Foto

PARTI COMUNI

L'immobile come già evidenziato, ha occupato una quota parte dell'area identificata come condominiale dagli elaborati catastali e urbanistici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti nell'immobile delle tubazioni di passaggio presumibilmente condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità immobiliare è posta nel piano interrato di un complesso condominiale. L'altezza interna utile dell'immobile varia da 2,42 ml a 2,92 ml. All'interno del vano è presente un pilastro in c.a. mentre le pareti sono in elementi modulari per tamponature con intonaco civile finito. I solai sono in laterocemento. Il pavimento è in cemento battuto. E' presente un infisso in lamiera di alluminio e successiva grata in ferro. E' presente un impianto di illuminazione funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stata rilevata la presenza di un contatore elettrico. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:103_02_Foto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è utilizzato come magazzino ma non è stato possibile verificare l'effettivo utilizzatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1988 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa Edilizia Srl Codice Fiscale/P.IVA: 07223440582	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Vicini	04/05/1988	57443	2948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/05/1988	10527	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/1994 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa a r.l. P.IVA 07223440582 sede in Roma Viale delle Milizie n.138 - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 07223440582	Concessione edilizia n. 44/1988 - 1105/1992			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le porzioni immobiliari sopra indicate oggetto della procedura sono state edificate dalla Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l., con concessioni edilizi di cui all'allegato 00_07_Conces_Edilizia, su terreno ad essa pervenuto per acquisto fattone dal sig. Lirosi Rocco, nato a Sinopoli il 13.04.1934, codice fiscale LRS RCC 34D13 I753Q, in virtù di atto a rogito del notaio Giovanni Vicini di Roma in data 04.05.1988 rep. N. 57443/2948, registrato a Roma, il 24.05.1988 al n. 23958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 09.05.1988 al n. 10527 di formalità, e successivo atto di rettifica sempre a rogito del su citato notaio Giovanni Vicini di Roma in data 17.10.1994, registrato a Roma in data 07.11.1994 al n. 042208 Serie 1/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15.11.1994 al n. 25800 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Formalità a carico della procedura
Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 24/09/1985
Reg. gen. 21486 - Reg. part. 16267
A favore di Comune di Monterotondo
Contro Lirosi Rocco
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 21/09/1988
Reg. gen. 32219 - Reg. part. 20765
A favore di Comune di Monterotondo
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Formalità a carico dell'acquirente



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022

Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689

A favore di Morini Daniela

Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo sono emersi i seguenti titoli:

1. Concessione per esecuzione di opere n.44 del 26/10/1988;
2. Rinnovo della Concessione 44/1988 n.1105 del 04/08/1992;

Vedi allegato 00_07_Conces_Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di attente verifica dello stato dei luoghi si riscontrano un serie di difformità:

In ordine alle difformità urbanistiche l'unità immobiliare ha delle dimensioni planimetriche maggiori rispetto al progetto della concessione edilizia in particolare si è rilevato un ampliamento planimetrico dell'unità immobiliare che di fatto ha occupato parte dell'area comune vedi all.103_05_Cfr_Prog_Reale .

In ordine alle difformità catastali vale quanto detto per le difformità urbanistiche vedi all.103_01_Cfr_Catast_Reale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 25,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 518,01

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I dati sono stati desunti dal prospetto trasmesso dall'amministratore di condominio vedi all.103_06_Spes_Cond

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 07223440582
Partita IVA: 07223440582
viale delle Milizie 138
00192 - Roma (Rm)

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

- Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl (Proprietà 1/1)

Società cooperativa a responsabilità limitata

CONFINI



Magazzino deposito posto al piano seminterrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale con i sub: 1, 124, 128. (vedi all.:01_08_Elaborato_Planimetrico)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	24,00 mq	26,50 mq	1	26,50 mq	2,92 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				26,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1997 al 27/06/2002	COOPERATIVA MINERVA SRL - P.I.:07223440582 DEMANIO DELLO STATO - P.I.:80193210582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 129 Categoria C2 Cl.V, Cons. 24 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 28/06/2002 al 08/11/2015	SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA MINERVA A R.L. - 07223440582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 129 Categoria C2 Cl.V, Cons. 24 Superficie catastale 30 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa a r.l. - 07223440582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 129 Categoria C2 Cl.V, Cons. 24 Superficie catastale 30 mq Rendita € 61,97 Piano S1

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1469	129		C2	V	24	30 mq	61,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

L'unità risulta ad oggi adibita a magazzino di materiale vario di cui non si conosce il vero utilizzatore.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete.

Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stata rilevata la presenza di un contatore elettrico. L'altezza media del vano è di 2,92 ml. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:129_02_Foto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti nell'immobile delle tubazioni di passaggio presumibilmente condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta nel piano interrato di un complesso condominiale. L'altezza interna utile dell'immobile è di 2,92 ml. Le pareti sono in elementi modulari per tamponature con intonaco civile finito. I solai sono in laterocemento. Il pavimento è in cemento battuto. E' presente un infisso in lamiera di alluminio e successiva grata in ferro. E' presente un impianto di illuminazione funzionante, non è stata rilevata la presenza di un contatore elettrico. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:129_02_Foto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



L'immobile è utilizzato come magazzino ma non è stato possibile verificare l'effettivo utilizzatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1988 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa Edilizia Srl Codice Fiscale/P.IVA: 07223440582	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Vicini	04/05/1988	57443	2948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/05/1988	10527	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/1994 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa a r.l. P.IVA 07223440582 sede in Roma Viale delle Milizie n.138 - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 07223440582	Concessione edilizia n. 44/1988 - 1105/1992			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le porzioni immobiliari sopra indicate oggetto della procedura sono state edificate dalla Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l., con concessioni edilizi di cui all'allegato 00_07_Conces_Edilizia, su terreno ad essa pervenuto per acquisto fattone dal sig. Lirosi Rocco, nato a Sinopoli il 13.04.1934, codice fiscale LRS RCC 34D13 I753Q, in virtù di atto a rogito del notaio Giovanni Vicini di Roma in data 04.05.1988 rep. N. 57443/2948,



registrato a Roma, il 24.05.1988 al n. 23958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 09.05.1988 al n. 10527 di formalità, e successivo atto di rettifica sempre a rogito del su citato notaio Giovanni Vicini di Roma in data 17.10.1994, registrato a Roma in data 07.11.1994 al n. 042208 Serie 1/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15.11.1994 al n. 25800 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 24/09/1985
Reg. gen. 21486 - Reg. part. 16267
A favore di Comune di Monterotondo
Contro Lirosi Rocco
- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 21/09/1988
Reg. gen. 32219 - Reg. part. 20765
A favore di Comune di Monterotondo
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022
Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689
A favore di Morini Daniela
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo sono emersi i seguenti titoli:

1. Concessione per esecuzione di opere n.44 del 26/10/1988;
2. Rinnovo della Concessione 44/1988 n.1105 del 04/08/1992;

Vedi allegato 00_07_Conces_Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di attente verifica dello stato dei luoghi si riscontrano un serie di difformità:

In ordine alle difformità urbanistiche:

L'immobile esistente risulta essere, dal confronto con l'elaborato da concessione con lo stato di fatto, una quota parte di quello previsto.

Inoltre una parte dell'immobile ha occupato l'area comune (sub.1).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 25,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 290,54

I dati sono stati desunti dal prospetto trasmetto dall'amministratore di condominio vedi all.129_06_Spes_Cond

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 07223440582
Partita IVA: 07223440582
viale delle Milizie 138
00192 - Roma (Rm)

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

- Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl (Proprietà 1/1)

Società cooperativa a responsabilità limitata

CONFINI

Magazzino deposito posto al piano seminterrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale con i sub: 1, 147. (vedi all.:01_08_Elaborato_Planimetrico)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	16,70 mq	18,30 mq	1	18,30 mq	2,92 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				18,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,30 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1997 al 27/06/2002	COOPERATIVA MINERVA SRL - P.I.:07223440582 DEMANIO DELLO STATO - P.I.:80193210582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 148 Categoria C2 Cl.V, Cons. 16 mq Rendita € 41,32 Piano S1
Dal 28/06/2002 al 08/11/2015	SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA MINERVA A R.L. - 07223440582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 148 Categoria C2 Cl.V, Cons. 16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 41,32 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa a r.l. - 07223440582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 148 Categoria C2 Cl.V, Cons. 16 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 41,32 Piano S1

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1469	148		C2	V	16 mq	20 mq	41,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI



L'unità risulta ad oggi adibita a magazzino di materiale vario di cui non si conosce il vero utilizzatore.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete.

Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stato rilevata la presenza di un contatore elettrico. L'altezza media del vano è di 2,92 ml. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:129_02_Foto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti nell'immobile delle tubazioni di passaggio presumibilmente condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta nel piano interrato di un complesso condominiale. L'altezza interna utile dell'immobile è di 2,92 ml con una piccola porzione di altezza inferiore stimata circa in 2,40 ml. Le pareti sono in elementi modulari per tamponature con intonaco civile finito. I solai sono in laterocemento. Il pavimento è in cemento battuto. E' presente un infisso in lamiera di alluminio. E' presente un impianto di illuminazione funzionante, non è stato rilevata la presenza di un contatore elettrico. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:148_02_Foto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è utilizzato come magazzino ma non è stato possibile verificare l'effettivo utilizzatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1988 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa Edilizia Srl Codice Fiscale/P.IVA: 07223440582	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Vicini	04/05/1988	57443	2948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 2	09/05/1988	10527	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/1994 al 05/07/2022	Minerva Società Cooperativa a r.l. P.IVA 07223440582 sede in Roma Viale delle Milizie n.138 - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 07223440582	Concessione edilizia n. 44/1988 - 1105/1992			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le porzioni immobiliari sopra indicate oggetto della procedura sono state edificate dalla Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l., con concessioni edilizi di cui all'allegato 00_07_Conces_Edilizia, su terreno ad essa pervenuto per acquisto fattone dal sig. Lirosi Rocco, nato a Sinopoli il 13.04.1934, codice fiscale LRS RCC 34D13 I753Q, in virtù di atto a rogito del notaio Giovanni Vicini di Roma in data 04.05.1988 rep. N. 57443/2948, registrato a Roma, il 24.05.1988 al n. 23958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 09.05.1988 al n. 10527 di formalità, e successivo atto di rettifica sempre a rogito del su citato notaio Giovanni Vicini di Roma in data 17.10.1994, registrato a Roma in data 07.11.1994 al n. 042208 Serie 1/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15.11.1994 al n. 25800 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00



A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 24/09/1985
Reg. gen. 21486 - Reg. part. 16267
A favore di Comune di Monterotondo
Contro Lirosi Rocco
- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 21/09/1988
Reg. gen. 32219 - Reg. part. 20765
A favore di Comune di Monterotondo
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022
Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689
A favore di Morini Daniela
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo sono emersi i seguenti titoli:

1. Concessione per esecuzione di opere n.44 del 26/10/1988;
2. Rinnovo della Concessione 44/1988 n.1105 del 04/08/1992;

Vedi allegato 00_07_Conces_Edilizia.

Lo stato dei luoghi sembra conforme al progetto dell'ultima concessione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 26,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 113,00

I dati sono stati desunti dal prospetto trasmetto dall'amministratore di condominio vedi all.148_06_Spes_Cond

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

TITOLARITÀ

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

- Camilleri Laura (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: CMLLRA52H48H501L
Via Gomenizza n. 3
00195 - Roma (Rm)

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

- Camilleri Laura (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



Magazzino deposito posto al piano seminterrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale con i sub: 1, 155, 153,182,183,184. (vedi all.:01_08_Elaborato_Planimetrico)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	58,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,87 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1997 al 06/09/2006	COOPERATIVA MINERVA SRL - P.I.:07223440582 DEMANIO DELLO STATO - P.I.:80193210582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 154 Categoria C2 Cl.3, Cons. 61 Rendita € 113,41 Piano S1
Dal 07/09/2006 al 07/02/2017	Pusceddu Antonietta	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 154 Categoria C2 Cl.3, Cons. 61 Rendita € 113,41 Piano S1
Dal 08/02/2017 al 05/07/2022	Camilleri Laura	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 154 Categoria C2 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 69 mq Rendita € 113,41 Piano S1

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1469	154		C2	3	61	69 mq	113,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

L'unità risulta ad oggi adibita a magazzino di materiale vario utilizzato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete.

Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione non funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stata rilevata la presenza di un contatore elettrico. Sono presenti tre finestre alte con infissi e grate esterne esposte all'interno di intercapedine tipo "bocca di lupo". L'altezza media del vano varia da una altezza minima di 2.32 ml ad una massima di 2.87 ml Vedi rilievo allegato:154_10_PLN. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:154_02_Foto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti nell'immobile delle tubazioni di passaggio presumibilmente condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete.

Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione non funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stata rilevata la presenza di un contatore elettrico. Sono presenti tre finestre alte con infissi e grate esterne esposte all'interno di intercapedine tipo "bocca di lupo". L'altezza media del vano varia da una altezza minima di 2.32 ml ad una massima di 2.87 ml Vedi rilievo allegato:154_10_PLN. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:154_02_Foto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato come magazzino dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1988 al 06/09/2006	Minerva Società Cooperativa Edilizia Srl Codice Fiscale/P.IVA: 07223440582	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Vicini	04/05/1988	57443	2948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/05/1988	10527	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2006 al 07/02/2017	Pusceddu Antonietta Codice Fiscale/P.IVA: PSCNNT29L46G146K	Atto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Sgobbo	07/09/2006	40645	11037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/09/2006	60533	36963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2017 al 05/07/2022	Camilleri Laura Codice Fiscale/P.IVA: CMLLRA52H48H501L	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Cerini	08/02/2017	151654	38792
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/02/2017	6886	4609
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;

Alla sig.ra Camilleri Laura la proprietà della porzione immobiliare sopra indicata è pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Francesco Cerini di Roma in data 08.02.2017 rep. N. 151654/38792, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15.02.2017 al n.6886/4609 di formalità, per acquisto fattone da Pusceddu Antonietta (C.F.PSCNNT29L46G146K), residente in Monterotondo (RM) Via Salaria n. 212. A Pusceddu Antonietta la proprietà della porzione immobiliare sopra indicata è pervenuta in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del notaio Antonio Sgobbo di Roma in data 07.09.2006 rep. N. 40645/11037, debitamente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. immobiliari di Roma 2 in data 15.09.2006 al n. 60533/36963 di formalità, dalla Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. come sopra generalizzata. La porzione immobiliare sopra indicata oggetto della procedura è stata edificata dalla Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. su terreno ad essa pervenuto per acquisto fattone dal sig. Lirosi Rocco, nato a Sinopoli il 13.04.1934, codice fiscale LRS RCC 34D13 I753Q, in virtù di atto a rogito del notaio Giovanni Vicini di Roma in data 04.05.1988 rep. N. 57443/2948, registrato a Roma, il 24.05.1988 al n. 23958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 09.05.1988 al n. 10527 di formalità, e successivo atto di rettifica sempre a rogito del su citato notaio Giovanni Vicini di Roma in data 07.10.1994, registrato a Roma in data 07.11.1994 al n. 042208 Serie 1/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15.11.1994 al n. 25800 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 24/09/1985
Reg. gen. 21486 - Reg. part. 16267



A favore di Comune di Monterotondo
Contro Lirosi Rocco

- **Atto d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 21/09/1988

Reg. gen. 32219 - Reg. part. 20765

A favore di Comune di Monterotondo

Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022

Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689

A favore di Morini Daniela

Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo sono emersi i seguenti titoli:

1. Concessione per esecuzione di opere n.44 del 26/10/1988;
2. Rinnovo della Concessione 44/1988 n.1105 del 04/08/1992;

Dall'elaborato grafico allegato alle suddette concessioni edilizie l'immobile non risulta presente si dovrà provvedere ad un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 e smi previa acquisizione di tutti i pareri necessari.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 25,00

I dati sono stati desunti dal prospetto trasmetto dall'amministratore di condominio vedi all.154_06_Spes_Cond

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Pusceddu Antonietta (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: PSCNNT29L46G146K

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

- Pusceddu Antonietta (Proprietà 1/1)

CONFINI

Magazzino deposito posto al piano seminterrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale con i sub: 1, 155,177,179. (vedi all.:01_08_Elaborato_Planimetrico)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	8,30 mq	8,30 mq	1	8,30 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				8,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1997 al 06/09/2006	COOPERATIVA MINERVA SRL - P.I.:07223440582 DEMANIO DELLO STATO - P.I.:80193210582	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 178 Categoria C6 Cl.I, Cons. 12 mq Rendita € 28,51 Piano S1
Dal 07/09/2006 al 05/07/2022	Pusceddu Antonietta	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1469, Sub. 178 Categoria C6 Cl.I, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 28,51 Piano S1

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1469	178		C6	I	12	12 mq	28,51 €	S1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Il auto esistente risulta avere una lunghezza inferiore a quella riportata nella planimetria catastale.
(vedi all.:178_01_Cfr_Catast_Reale)

STATO CONSERVATIVO

Vedi allegato:178_02_Foto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti nell'immobile delle tubazioni di passaggio presumibilmente condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedi allegato:178_02_Foto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1988 al 06/09/2006	Minerva Società Cooperativa Edilizia Srl Codice Fiscale/P.IVA: 07223440582	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Vicini	04/05/1988	57443	2948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/05/1988	10527	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/09/2006 al 05/07/2022	Pusceddu Antonietta - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: PSCNNT29L46G146K	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SGOBBO ANTONIO	07/09/2006	40645	11037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/09/2006	60533	36963
		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.

Le porzioni immobiliari sopra indicate oggetto della procedura sono state edificate dalla Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l., con concessioni edilizi di cui all'allegato 00_07_Conces_Edilizia, su terreno ad essa pervenuto per acquisto fattone dal sig. Lirosi Rocco, nato a Sinopoli il 13.04.1934, codice fiscale LRS RCC 34D13 I753Q, in virtù di atto a rogito del notaio Giovanni Vicini di Roma in data 04.05.1988 rep. N. 57443/2948, registrato a Roma, il 24.05.1988 al n. 23958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 09.05.1988 al n. 10527 di formalità, e successivo atto di rettifica sempre a rogito del su citato notaio Giovanni Vicini di Roma in data 17.10.1994, registrato a Roma in data 07.11.1994 al n. 042208 Serie 1/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 15.11.1994 al n. 25800 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita



Trascrizioni

- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 24/09/1985
Reg. gen. 21486 - Reg. part. 16267
A favore di Comune di Monterotondo
Contro Lirosi Rocco
- **Atto d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 2 il 21/09/1988
Reg. gen. 32219 - Reg. part. 20765
A favore di Comune di Monterotondo
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022
Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689
A favore di Morini Daniela
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Monterotondo sono emersi i seguenti titoli:

1. Concessione per esecuzione di opere n.44 del 26/10/1988;
2. Rinnovo della Concessione 44/1988 n.1105 del 04/08/1992;

Vedi allegato 00_07_Conces_Edilizia.

Il posto auto risulta avere una lunghezza inferiore a quella rappresentata nell'elaborato grafico allegato alle concessioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Per l'unità oggetto di stima non sono stati reperiti dati utili per stimare eventuali vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La suddivisione in lotti è necessaria, in quanto trattasi di tutti beni indipendenti gli uni dagli altri e quindi vendibili separatamente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 103 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 102, 104. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera più una grata in acciaio. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista funzionante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 103, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.400,00
L'immobile è stato valutato sulla base del prezzo rilevato dalle tabelle OMI in quanto non è stato possibile rilevare prezzi di immobili simili nelle agenzie immobiliari presenti nelle prossimità. Si precisa che il valore unitario applicato per similitudine è stato preso quello relativo alla tipologia dei Box.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	24,00 mq	850,00 €/mq	€ 20.400,00	100,00%	€ 20.400,00
				Valore di stima:	€ 20.400,00

Valore di stima: € 20.400,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	200,00	€
Esecuzione dei lavori di demolizione e ripristino	4000,00	€

Valore finale di stima: € 16.200,00

La difformità evidenziata non è sanabile in quanto realizzata su area condominiale pertanto si considerano i costi relativi al ripristino dello stato legittimo.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 129 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 124, 128. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista funzionante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 129, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.525,00

L'immobile è stato valutato sulla base del prezzo rilevato dalle tabelle OMI in quanto non è stato possibile rilevare prezzi di immobili simili nelle agenzie immobiliari presenti nelle prossimità. Si precisa che il valore unitario applicato per similitudine è stato preso quello relativo alla tipologia dei Box.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	26,50 mq	850,00 €/mq	€ 22.525,00	100,00%	€ 22.525,00
Valore di stima:					€ 22.525,00

Valore di stima: € 22.525,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Esecuzione dei lavori di demolizione e ripristino stato dei luoghi	5000,00	€

Valore finale di stima: € 16.025,00

La difformità evidenziata non è sanabile in quanto realizzata su area condominiale pertanto si considerano i costi relativi al ripristino dello stato legittimo.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
 Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 148 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 147. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 148, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 15.555,00
 L'immobile è stato valutato sulla base del prezzo rilevato dalle tabelle OMI in quanto non è stato possibile rilevare prezzi di immobili simili nelle agenzie immobiliari presenti nelle prossimità. Si precisa che il valore unitario applicato per similitudine è stato preso quello relativo alla tipologia dei Box.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	18,30 mq	850,00 €/mq	€ 15.555,00	100,00%	€ 15.555,00
Valore di stima:					€ 15.555,00

Valore di stima: € 15.555,00

Valore finale di stima: € 15.555,00

L'immobile è stato valutato sulla base del prezzo rilevato dalle tabelle OMI in quanto non è stato possibile rilevare prezzi di immobili simili nelle agenzie immobiliari presenti nelle prossimità. Si precisa che il valore



unitario applicato per similitudine è stato preso quello relativo alla tipologia dei Box.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 154 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1,153,155,182,183,184. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera, sono presenti tre finestre alte con infissi e grate esterne esposte all'interno di intercapedine tipo "bocca di lupo". Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista con piccolo quadro di derivazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 154, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 60.800,00

L'immobile è stato valutato sulla base del prezzo rilevato dalle tabelle OMI in quanto non è stato possibile rilevare prezzi di immobili simili nelle agenzie immobiliari presenti nelle prossimità. Si precisa che il valore unitario applicato per similitudine è stato preso quello relativo alla tipologia dei Box.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	64,00 mq	950,00 €/mq	€ 60.800,00	100,00%	€ 60.800,00
Valore di stima:					€ 60.800,00

Valore di stima: € 60.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oblazione del contributo di costruzione in misura doppia + diritti di segreteria (art.36 dpr 380/2001)	32000,00	€
Spese tecniche relative alle pratiche tecnico - amministrative	5000,00	€

Valore finale di stima: € 23.800,00

L'immobile è stato valutato sulla base del prezzo rilevato dalle tabelle OMI in quanto non è stato possibile rilevare prezzi di immobili simili nelle agenzie immobiliari presenti nelle prossimità. Si precisa che il valore



unitario applicato per similitudine è stato preso quello relativo alla tipologia dei Box.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1

Posto Auto F.36 - Part. 1469 - Sub. 178 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 155,177,179. Il posto auto non risulta delimitato fisicamente ma è definito tramite segnaletica orizzontale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 178, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.150,00

L'immobile è stato valutato sulla base del prezzo rilevato dalle tabelle OMI opportunamente ridotte in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1	8,30 mq	500,00 €/mq	€ 4.150,00	100,00%	€ 4.150,00
Valore di stima:					€ 4.150,00

Valore di stima: € 4.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi relativi alle pratiche tecnico amministrative al fine di aggiornare gli elaborati urbanistici/catastali rispetto all'effettivo stato dei luoghi	1750,00	€

Valore finale di stima: € 2.400,00

L'immobile è stato valutato sulla base del prezzo rilevato dalle tabelle OMI opportunamente ridotte in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità.



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.

Cave, li 12/02/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 00_07_Conces_Edilizia (Aggiornamento al 10/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - L01_Sub_103 (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - L02_Sub_129 (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - L03_Sub_148 (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - L04_Sub_154 (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - L04_Sub_178 (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato Grafico Concessione Edilizia (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Accesso (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Stralcio di Mappa e Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 12/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 103 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 102, 104. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera più una grata in acciaio. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista funzionante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 103, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 16.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 129 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 124, 128. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista funzionante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 129, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 16.025,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 148 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 147. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 148, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 15.555,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 154 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1,153,155,182,183,184. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera, sono presenti tre finestre alte con infissi e grate esterne esposte all'interno di intercapedine tipo "bocca di lupo". Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista con piccolo quadro di derivazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 154, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 23.800,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1
Posto Auto F.36 - Part. 1469 - Sub. 178 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 155,177,179. Il posto auto non risulta delimitato fisicamente ma è definito tramite segnaletica orizzontale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 178, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica B6 del vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 2.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.200,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 103, Categoria C2	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete. Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio e successiva grata in ferro. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stato rilevata la presenza di un contatore elettrico. All'interno l'unità presenta altezze interne differenti da 2,42 ml a 2,92 ml. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:103_02_Foto		
Descrizione:	Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 103 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 102, 104. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera più una grata in acciaio. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista funzionante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.025,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 129, Categoria C2	Superficie	26,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete. Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stato rilevata la presenza di un contatore elettrico. L'altezza media del vano è di 2,92 ml. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:129_02_Foto		
Descrizione:	Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 129 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 124, 128. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista funzionante.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.555,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 148, Categoria C2	Superficie	18,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete. Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stato rilevata la presenza di un contatore elettrico. L'altezza media del vano è di 2,92 ml. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:129_02_Foto		
Descrizione:	Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 148 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 147. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera. Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.800,00

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 154, Categoria C2	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare tenuto conto della destinazione d'uso, appare in condizioni discrete. Al bene pignorato si accede da un'area comune condominiale attraverso una vano porta nel quale è presente un infisso in lamiera di alluminio. Il pavimento è in cemento battuto è presente un impianto di illuminazione non funzionante con quadro elettrico dedicato, non è stato rilevata la presenza di un contatore elettrico. Sono presenti tre finestre alte con infissi e grate esterne esposte all'interno di intercapedine tipo "bocca di lupo". L'altezza media del vano varia da una altezza minima di 2.32 ml ad una massima di 2.87 ml Vedi rilievo allegato:154_10_PLN. All'interno sono presenti condutture presumibilmente condominiali. Vedi allegato:154_02_Foto.		
Descrizione:	Magazzino F.36 - Part. 1469 - Sub. 154 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale		



	(all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1,153,155,182,183,184. L'immobile risulta essere rifinito con intonaco civile e pavimentazione in cls, presenta una porta in lamiera, sono presenti tre finestre alte con infissi e grate esterne esposte all'interno di intercapedine tipo "bocca di lupo". Dal punto di vista impiantistico è presente un impianto elettrico su canalette a vista con piccolo quadro di derivazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come magazzino dall'esecutato.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.400,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Monterotondo (RM) - via Salaria 212, edificio /, scala /, interno /, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1469, Sub. 178, Categoria C6	Superficie	8,30 mq
Stato conservativo:	Vedi allegato:178_02_Foto		
Descrizione:	Posto Auto F.36 - Part. 1469 - Sub. 178 deposito posto al piano interrato avente accesso da area condominiale, confinate come risulta da elaborato planimetrico catastale (all.:01_08_Elaborato_Planimetrico) con i sub: 1, 155,177,179. Il posto auto non risulta delimitato fisicamente ma è definito tramite segnaletica orizzontale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Formalità a carico della procedura
Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022
Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689
A favore di Morini Daniela
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022
Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689
A favore di Morini Daniela
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022
Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689
A favore di Morini Daniela
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl
Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022
Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689
A favore di Morini Daniela
Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTEROTONDO (RM) - VIA SALARIA 212, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2006
Reg. gen. 46070 - Reg. part. 12047
Importo: € 69.126,00
A favore di Trementini Anita



Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

Note: Come riportato nel verbale di pignoramento con sentenza n. 12096 pubblicata il 25/05/2006 la società Minerva Società Cooperativa Edilizia s.r.l. veniva condannata alla restituzione di euro 69.126,00 alla sig.ra Trementini Anita

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 07/11/2022

Reg. gen. 50393 - Reg. part. 3689

A favore di Morini Daniela

Contro Soc. Cooperativa Edilizia Minerva arl

