

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bernardini Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare **142/2024** del R.G.E.

promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®
contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 288/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec in data del 23/09/2024, il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Via Anicia, 16 - 00036 - Palestrina (RM), email arch.ignazio.bernardini@gmail.com, PEC i.bernardini@pec.archrm.it, Tel. 348 3386506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

Le unità staggite sono un'abitazione in appartamento con annessi soffitta e posto auto coperto, meglio identificati al catasto fabbricati del Comune di Fonte Nuova (già Comune di Mentana) nel modo seguente:

- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, **Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 72**, Zona Cens.1, **Categoria A/2**, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 108 m² Totale: escluse aree scoperte: 102 m², Rendita Euro 721,75, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 17, Piano 4;
- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, **Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 92**, Zona Cens.1, **Categoria C/2**, Classe 6, Consistenza 8 m², Superficie Catastale Totale: 10 m², Rendita Euro 8,68, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 17, Piano 5;
- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, **Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 41**, Zona Cens.1, **Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza 12 m², Superficie Catastale Totale: 12 m², Rendita Euro 8,68, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 2, Piano T;

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare site in Fonte Nuova (Rm), già comune di Mentana, alla via degli Abeti n.32 (in catasto SNC). Il compendio è parte di un maggior complesso condominiale di tre palazzine denominate "A", "B" e "C", ed in particolare gli immobili staggiti afferiscono alla palazzina "A". Si tratta di una costruzione realizzata nella prima metà degli anni '90 (concessione edilizia del 1989 e variante del 1991), con struttura in cemento armato, copertura parte a tetto a due falde e parte piana, con prospetti rifiniti ad intonaco, articolati da balconi/logge e scanditi da pilastri.

Le unità staggite sono un'abitazione in appartamento con annessi soffitta e posto auto coperto.

Al momento dell'accesso come da rilievo è risultato quanto segue:

•**l'appartamento** è posto al piano 4, è composto da ingresso su zona di soggiorno e pranzo, una cucina, due bagni, tre camere da letto, disimpegno, due ripostigli, e due balconi. Le finiture consistono in pavimenti in monocottura, e parquet (risulta sovrapposto alla pavimentazione in monocottura), intonaco tinteggiato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico nel bagno ed in cucina.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con tapparella avvolgibile. La porta d'ingresso è del tipo blindato che è stato necessario forzare per consentire l'accesso con l'ausilio del fabbro.

Il riscaldamento è autonomo (la caldaia è posta sul balcone). Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso nessuno era presente e non è stato possibile reperirli.

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

•**la soffitta** è posta al piano 5, è composta da un ambiente unico. Presenta pavimento in monocottura, pareti e soffitto non intonacati. L'accesso è per mezzo di una porta in lamiera di ferro zincata dotata di lucchetto di chiusura che è stato necessario sostituire per consentire l'accesso con l'ausilio del fabbro.

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

•**il posto auto coperto** si trova al piano T, posto sotto il piano pilotis, presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso ed è contrassegnato da strisce a terra che risultano parzialmente sbiadite.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo.

I beni descritti anche se catastalmente distinti hanno uno stretto rapporto pertinenziale per cui si ritiene di formare un lotto unico per motivi di maggiore appetibilità economica e migliore vendibilità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti è versata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, alla data del 30/04/2024.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, giusto atto Notaio Carmine Andretta rep.n. 28600/17452 del 11/07/2011 trascritto a Roma 2 il 19/07/2011 reg. gen. 39152 reg. part. 24454 e trascritto a Roma 2 il 05/08/2020 reg. gen. 32548 reg. part. 22823, che si allega, appartiene a:



Si evidenzia che trattasi di Immobili in edilizia convenzionata su area PEEP "Tor Lupara Lotto LB", Comune di Fonte Nuova (già comune di Mentana). Infatti con convenzione stipulata con atto a rogito del Notaio Antonio Salvatore La Russa di Mentana, in data 20 febbraio 1990 Rep. 8917/1973, registrato a Roma il 9 marzo 1990 al n. 14687/1B e trascritto a Roma II in data 19 marzo 1990 al n. 8171, il comune di Mentana (oggi gli immobili ricadono nel Comune di Fonte Nuova), ha concesso alla società costruttrice il diritto di superficie per 99 (novantanove) anni rinnovabile.

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



Con riferimento al regime patrimoniale gli esecutati nell'atto di provenienza rogante Dott. Carmine Andretta Notaio in Roma, Repertorio n. 28600, Raccolta n. 17453, in data 11 luglio 2011, hanno dichiarato di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Si è provveduto a richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine presso il Comune di Monterotondo (Rm) dove risultano residenti gli esecutati e l'Ufficio Anagrafe ha riferito che *"Per quanto riguarda il certificato e l'estratto di matrimonio, La informo che non è possibile produrre certificazioni in quanto non sono stati trascritti presso i registri di stato civile in quanto stranieri."*



CONFINI

L'appartamento confina con distacco verso via dei Pini, distacco verso via degli Abeti, appartamenti intt. 16 e 18, salvo altri;

La soffitta confina con muro perimetrale, cantina n. 16, corridoio di accesso, salvo altri;

Il posto auto confina con portico coperto, area di manovra, posto auto n. 3, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
abitazione	93,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq
balconi	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq
soffitta	8,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq
posto auto coperto	12,00mq(catastale)	12,00mq(catastale)	0,35	4,20 mq
Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq:				119,00 mq

Nello specifico per superficie convenzionale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1.della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;

2.della superficie omogeneizzata / ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).

3.le risultanze sono arrotondate al metro quadro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

❖ Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, Foglio: **36**, Particella: **766**, Sub.: **72**, Zona Cens.1, **Categoria A/2**, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 108 m² Totale: escluse aree scoperte: 102 m², Rendita Euro 721,75, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 17, Piano 4;

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 12/2021);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del 25/02/1992 in atti dal 20/11/1997 PROGETTI FINALIZZATO ART.15/96 (n. 18391/1992);

❖ Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 92, Zona Cens.1, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 8 m², Superficie Catastale Totale: 10 m², Rendita Euro 8,68, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 17, Piano 5;

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 12/2021);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del 25/02/1992 in atti dal 20/11/1997 PROGETTI FINALIZZATO ART.15/96 (n. 18391/1992);

❖ Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 41, Zona Cens.1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 m², Superficie Catastale Totale: 12 m², Rendita Euro 8,68, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 2, Piano T;

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 12/2021);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del 25/02/1992 in atti dal 20/11/1997 PROGETTI FINALIZZATO ART.15/96 (n. 18391/1992);

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
MEN	36	766	72	1	A2	3	6,5 vani	Totale: 108 m ² Totale: escluse aree scoperte: 102 m ²	721,75 €	4
MEN	36	766	92	1	C2	6	8 mq	10 mq	8,68 €	5
MEN	36	766	41	1	C6	5	12 mq	12 mq	8,68 €	T

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale, gli immobili sono individuabili. Si rileva solamente che nelle visure catastali la toponomastica non è aggiornata essendo riportato l'indirizzo senza numero civico.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

PATTI

Nulla da rilevare per quanto potuto accertare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione in riferimento alla tipologia ed all'anno di costruzione.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari sono gestite in condominio. Si è provveduto a reperire il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali oltre ai prospetti contabili relativi alle spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che trattasi di Immobili in edilizia convenzionata su area PEEP "Tor Lupara Lotto LB", Comune di Fonte Nuova (già comune di Mentana). Infatti con convenzione stipulata con atto a rogito del Notaio Antonio Salvatore La Russa di Mentana, in data 20 febbraio 1990 Rep. 8917/1973, registrato a Roma il 9 marzo 1990 al n. 14687/1B e trascritto a Roma II in data 19 marzo 1990 al n. 8171, il comune di Mentana (oggi gli immobili ricadono nel Comune di Fonte Nuova), ha concesso alla società costruttrice il diritto di superficie per 99 (novantanove) anni rinnovabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare site in Fonte Nuova (Rm), già comune di Mentana, alla via degli Abeti n.32 (in catasto SNC). Il compendio è parte di un maggior complesso condominiale di tre palazzine denominate "A", "B" e "C", ed in particolare gli immobili staggiti afferiscono alla palazzina "A". Si tratta di una costruzione realizzata nella prima metà degli anni '90 (concessione edilizia del 1989 e variante del 1991), con struttura in cemento armato, copertura parte a tetto a due falde e parte piana, con prospetti rifiniti ad intonaco, articolati da balconi/logge e scanditi da pilastri.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono liberi e nella disponibilità del Custode essendosi proceduto con accesso forzoso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1999 al 13/12/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manzi Antonio	19/05/1999	56506	19422
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	14/06/1999	20074	13095	
Dal 13/12/2006 al 11/07/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giusto Francesca	13/12/2006	7090	31454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	09/01/2007	1251	666	
Dal 11/07/2011		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andretta Carmine	11/07/2011	28600	17452
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	19/07/2011	39152	24454	
		05/08/2020	32548	22823	



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da relazione notarile versata in atti ed ispezioni ipocatastali aggiornate risultano:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria iscrizione nn.39153/7622 del 19/07/2011**



- **Ipoteca volontaria iscrizione nn.33621/5605 del 10/08/2020**



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2021 - Registro Particolare 14331 Registro Generale 20103 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 972/2021 del 14/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si significa che da controlli effettuati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la relativa procedura esecutiva RGEI 125/2021 è stata dichiarata improcedibile con provvedimento del G.E. Dott. Francesco Lupia in data 15/02/2023. Si rimette in allegato copia del provvedimento.

- **Pignoramento Immobiliare**

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2024 - Registro Particolare 17230 Registro Generale 23201 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1612 del 10/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattandosi di fabbricati non è stato necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica. Comunque al momento del rilascio della concessione edilizia il lotto da edificare ricadeva nel piano di zona Tor Lupara lotto Lb.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte Nuova, già Comune di Mentana, è attinente ai seguenti titoli /pratiche edilizi:

- 1) concessione edilizia n.2402, rilasciata dal comune di Mentana in data 18 dicembre 1989;
- 2) concessione edilizia n. 3096 in variante, rilasciata dal comune di Mentana in data 3 aprile 1991;
- 3) agibilità rilasciata dal Comune di Fonte Nuova in data 07/10/2004;

Confrontando lo stato dei luoghi come rilevato con quanto rappresentato nei titoli edilizi si evidenzia quanto segue:

- 1)
 - A. La superficie utile calpestabile dell'appartamento da rilievo risulta di mq 92,34, mentre da progetto è di mq 90,195;
 - B. La superficie dei balconi/logge da rilievo risulta rispettivamente di mq 12,26 e mq 4,03 per un totale di mq 16,29. Da progetto, graficamente risulterebbe quasi la stessa superficie di rilievo, ma da tabelle e quote invece risulta una superficie totale di mq 17,53;

Dette variazioni di cui ai precedenti punti A e B, ai sensi dell'Art. 34-bis del DPR 380/2001, poiché rientrano nella variazione del 5%, sono Tolleranze costruttive e non costituiscono violazione edilizia.

- 2)
 - C. Si riscontra una diversa conformazione delle finestre del soggiorno. In luogo di un'unica apertura sono state realizzate due aperture divise da un setto strutturale delle dimensioni di 25cm x 80cm circa.
 - D. La soffitta presenta un setto strutturale non riportato nel progetto. Si riscontra altresì una maggiore superficie infatti si ha : da rilievo mq 8,88, da progetto 8,28. Tale differenza è verosimilmente dovuta al fatto che il tramezzo divisorio con la soffitta confinante è stato leggermente spostato per cui da un lato si è leggermente ampliata una soffitta e dall'altro si è leggermente ridotta una soffitta.

Comunque da progetto risultano superfici non residenziali da realizzarsi al di sotto di quelle massime consentite.

Dette variazioni di cui ai precedenti punti C e D sono riconducibili all'art.37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività) e si ritiene possibile sanare in applicazione di quanto previsto dall' Art. 36-bis del DPR 380/2001 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) ed ai sensi della L.R. n.15/2008 art.22. Il rilascio della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento di

un'oblazione "in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro". Si significa che trattandosi di opere anche a carattere strutturale, quanto sopra è da intendersi fermo restando il rispetto della normativa antisismica come previsto nella procedura stessa di accertamento di conformità e fermo restando quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i. Occorre sottolineare che in questa sede lo scrivente non può entrare nel merito della verifica strutturale o di eventuali interventi di adeguamento e relativi costi. Al momento dell'istanza spetterà al tecnico incaricato accertare tali aspetti. Pertanto dal valore di stima sarà detratta la somma di € 5.680,00 (valore medio, salvo diversa o migliore quantificazione da parte dell'Ufficio) quale oblazione, nonché la somma a corpo di € 4.000,00 per conferimento di incarico tecnico e per diritti spettanti al Comune. Complessivamente il valore di stima sarà quindi ridotto della soma di € 5.680,00 + € 4.000,00 = €10.000,00 in cifra tonda per eccesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso nessuno era presente e non è stato possibile reperirli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari sono gestite in condominio. Si è provveduto a reperire il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali oltre ai prospetti contabili relativi alle spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ammontano ad €4.705,68. L'amministratore segnala anche la presenza di quote per €1.885,28 relative a saldo lavori manutenzione tetto, rata scaduta il 30/09/2021.

Il tutto è meglio risultante dalla relativa documentazione che si allega alla presente ed a cui si rimanda integralmente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** costituito da un'abitazione in appartamento con annessi soffitta e posto auto coperto pertinenziali e così identificati in catasto:

- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, **Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 72**, Zona Cens.1, **Categoria A/2**, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 108 m² Totale: escluse aree scoperte: 102 m², Rendita Euro 721,75, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 17, Piano 4;
- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, **Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 92**, Zona Cens.1, **Categoria C/2**, Classe 6, Consistenza 8 m², Superficie Catastale Totale: 10 m², Rendita Euro 8,68, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 17, Piano 5;

- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 41, Zona Cens.1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 m², Superficie Catastale Totale: 12 m², Rendita Euro 8,68, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 2, Piano T;

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa si è proceduto secondo il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti. Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- _taglio;
- _stato conservativo;
- _vetustà;
- _qualità delle finiture;
- _dotazione impiantistica;
- _dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
- _caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- _qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione in appartamento con annessi soffitta e posto auto coperto pertinenziali	119 mq	1.600,00 €/mq	€ 190.400,00	100,00%	€ 190.400,00
Valore di stima:					€ 190.400,00

I valori sopra espressi sono relativi alla piena proprietà del bene, ma poiché il diritto da trasferire si riferisce alla proprietà superficaria si è provveduto a richiedere al Comune di Fonte Nuova la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e contestuale rimozione dei Vincoli Convenzionali. Come da comunicazione rilasciata dal Comune in data 19/05/2025, che si allega alla presente ed a cui si rimanda, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ha un costo € 11.905,10. Pertanto la stima del compendio in riferimento al diritto di superficie è pari a: € 190.400,00- € 11.905,10 = € 178.494,90.

Con riferimento a quanto specificato al punto regolarità edilizia la stima del compendio viene ridotta delle spese per l'accertamento di conformità per cui risulta: € 178.494,90 - €10.000,00 = € 168.494,90.

Il valore di stima viene poi abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Pertanto risulta: € 168.494,90x 0,9 = € 151.645,41, ovvero in cifra tonda per eccesso € 152.000,00.

Valore finale di stima:

€ 152.000,00 proprietà superficiaria 1/1

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, data del deposito telematico

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ documentazione catastale
- ✓ rilievo
- ✓ documentazione fotografica
- ✓ atto di provenienza
- ✓ convenzione
- ✓ documentazione condominio
- ✓ ispezioni ipocatastali aggiornate
- ✓ titoli edilizi
- ✓ Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà
- ✓ provvedimento del G.E. Dott. Francesco Lupia procedura esecutiva RGEI 125/2021
- ✓ comunicazione dell'Ufficio Anagrafe

Trattasi di unità immobiliare site in Fonte Nuova (Rm), già comune di Mentana, alla via degli Abeti n.32 (in catasto SNC). Il compendio è parte di un maggior complesso condominiale di tre palazzine denominate "A", "B" e "C", ed in particolare gli immobili staggiti afferiscono alla palazzina "A". Si tratta di una costruzione realizzata nella prima metà degli anni '90 (concessione edilizia del 1989 e variante del 1991), con struttura in cemento armato, copertura parte a tetto a due falde e parte piana, con prospetti rifiniti ad intonaco, articolati da balconi/logge e scanditi da pilastri.

Le unità staggite sono un'**abitazione** in appartamento con annessi **soffitta** e **posto auto coperto**.

Al momento dell'accesso come da rilievo è risultato quanto segue:

•**l'appartamento** è posto al piano 4, è composto da ingresso su zona di soggiorno e pranzo, una cucina, due bagni, tre camere da letto, disimpegno, due ripostigli, e due balconi. Le finiture consistono in pavimenti in monocottura, e parquet (risulta sovrapposto alla pavimentazione in monocottura), intonaco tinteggiato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico nel bagno e nell'angolo cottura.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con tapparella avvolgibile. La porta d'ingresso è del tipo blindato che è stato necessario forzare per consentire l'accesso con l'ausilio del fabbro.

Il riscaldamento è autonomo (la caldaia è posta sul balcone). Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso nessuno era presente e non è stato possibile reperirli. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

•**la soffitta** è posta al piano 5, è composta da un ambiente unico. Presenta pavimento in monocottura, pareti e soffitto non intonacati. L'accesso è per mezzo di una porta in lamiera di ferro zincata dotata di lucchetto di chiusura che è stato necessario sostituire per consentire l'accesso con l'ausilio del fabbro.

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

•**il posto auto coperto** si trova al piano T, posto sotto il piano pilotis, presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso ed è contrassegnato da strisce a terra che risultano parzialmente sbiadite.

I beni descritti anche se catastalmente distinti hanno uno stretto rapporto pertinenziale per cui si ritiene di formare un lotto unico per motivi di maggiore appetibilità economica e migliore vendibilità.

Identificato al catasto Fabbricati

- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, **Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 72**, Zona Cens.1, **Categoria A/2**, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 108 m² Totale: escluse aree scoperte: 102 m², Rendita Euro 721,75, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 17, Piano 4;
- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, **Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 92**, Zona Cens.1, **Categoria C/2**, Classe 6, Consistenza 8 m², Superficie Catastale Totale: 10 m², Rendita Euro 8,68, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 17, Piano 5;
- Comune di FONTE NUOVA (Codice:M309), Provincia di ROMA, Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: MEN, **Foglio: 36, Particella: 766, Sub.: 41**, Zona Cens.1, **Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza 12 m², Superficie Catastale Totale: 12 m², Rendita Euro 8,68, VIA DEGLI ABETI n. SNC, Edificio A, Interno 2, Piano T;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di superficie 1/1



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento							
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - via degli Abeti n.32 Edificio A						
Diritto reale:	Proprietà superficiaria						
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 40%; text-align: center;">Quota</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>1/1</p> </td> <td></td> </tr> <tr> <td> <p>Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq</p> <p>119,00 mq</p> </td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Quota	<p>1/1</p>		<p>Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq</p> <p>119,00 mq</p>	
	Quota						
<p>1/1</p>							
<p>Superficie convenzionale complessiva arrotondata al mq</p> <p>119,00 mq</p>							
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione in riferimento alla tipologia ed all'anno di costruzione.						
Descrizione:	<p>Trattasi di unità immobiliare site in Fonte Nuova (Rm), già comune di Mentana, alla via degli Abeti n.32 (in catasto SNC). Il compendio è parte di un maggior complesso condominiale di tre palazzine denominate "A", "B" e "C", ed in particolare gli immobili staggiti afferiscono alla palazzina "A". Si tratta di una costruzione realizzata nella prima metà degli anni '90 (concessione edilizia del 1989 e variante del 1991), con struttura in cemento armato, copertura parte a tetto a due falde e parte piana, con prospetti rifiniti ad intonaco, articolati da balconi/logge e scanditi da pilastri.</p> <p>Le unità staggite sono un'abitazione in appartamento con annessi soffitta e posto auto coperto.</p> <p>Al momento dell'accesso come da rilievo è risultato quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> •l'appartamento è posto al piano 4, è composto da ingresso su zona di soggiorno e pranzo, una cucina, due bagni, tre camere da letto, disimpegno, due ripostigli, e due balconi. Le finiture consistono in pavimenti in monocottura, e parquet (risulta sovrapposto alla pavimentazione in monocottura), intonaco tinteggiato per i soffitti e le pareti, oltre che rivestimento ceramico nel bagno e nell'angolo cottura. <p>Gli infissi delle finestre sono in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con tapparella avvolgibile. La porta d'ingresso è del tipo blindato che è stato necessario forzare per consentire l'accesso con l'ausilio del fabbro.</p> <p>Il riscaldamento è autonomo (la caldaia è posta sul balcone). Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia, ed all'APE, al momento dell'accesso nessuno era presente e non è stato possibile reperirli. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.</p> <ul style="list-style-type: none"> •la soffitta è posta al piano 5, è composta da un ambiente unico. Presenta pavimento in monocottura, pareti e soffitto non intonacati. L'accesso è per mezzo di una porta in lamiera di ferro zincata dotata di lucchetto di chiusura che è stato necessario sostituire per consentire l'accesso con l'ausilio del fabbro. <p>Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.</p> <ul style="list-style-type: none"> •il posto auto coperto si trova al piano T, posto sotto il piano pilotis, presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso ed è contrassegnato da strisce a terra che risultano parzialmente sbiadite. <p>I beni descritti anche se catastalmente distinti hanno uno stretto rapporto pertinenziale per cui si ritiene di formare un lotto unico per motivi di maggiore appetibilità economica e migliore vendibilità.</p>						
Vendita soggetta a IVA:	N.D.						
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI						
Stato di occupazione:	libero e nella disponibilità del custode.						

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria iscrizione nn.39153/7622 del 19/07/2011**



- **Ipoteca volontaria iscrizione nn.33621/5605 del 10/08/2020**

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2021 - Registro Particolare 14331 Registro Generale 20103 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 972/2021 del 14/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si significa che da controlli effettuati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la relativa procedura esecutiva RGEI 125/2021 è stata dichiarata improcedibile con provvedimento del G.E. Dott. Francesco Lupia in data 15/02/2023. Si rimette in allegato copia del provvedimento.

- **Pignoramento Immobiliare**

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2024 - Registro Particolare 17230 Registro Generale 23201 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1612 del 10/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

