
TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

UDIENZA DEL 08 GIUGNO 2020

ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

RGE EI 21/2020

Promossa da



Contro



LA SUDETTA PROCEDURA RIGUARDA CINQUE
IMMOBILI

SITI IN MENTANA ED IN FONTE NUOVA

Provincia di Roma

LA PRESENTE RELAZIONE DESCRIVE DI SEGUITO
SOLO TRE CESPITI RICOMPRESI IN

TRE LOTTI DISTINTI

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 21/2020 del R.G.E.



RELAZIONI LOTTI

IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNO..... 3

Immobile sito in FONTE NUOVA (RM) – Via Salvo D'Acquisto n. 22

VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà **94.800,00 €**

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

Distinta presso NCEU del Comune di MENTANA al Foglio 34 p.lla 1299 sub. 510

LOTTO DUE..... 25

Immobile sito in MENTANA (RM) – Via III Novembre n. 77

VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà **57.700,00 €**

NEGOZIO E BOTTEGA (C/1)

Distinto presso NCEU del Comune di MENTANA al Foglio 43 p.lla 14 sub. 1

LOTTO TRE..... 39

Immobile sito in MENTANA (RM) – Via III Novembre n. 100

VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà **24.800,00 €**

NEGOZIO E BOTTEGA (C/1)

Distinto presso NCEU del Comune di MENTANA al Foglio 43 p.lla 59 sub. 501

LOTTO QUATTRO

Restano esclusi, da detta relazione di stima, i seguenti immobili

ALBERGHI E PENSIONI (D/2) distinto presso NCEU del Comune di MENTANA al F. 29 p.lla 148 sub. 3

MAGAZZINO (C/2) distinto presso NCEU del Comune di MENTANA al Foglio 29 p.lla 520 sub. -

L'attuale situazione emergenziale, al momento, non consente l'accesso nella struttura RSA; immobili ricompresi all'interno del (LOTTO QUATTRO).

Per come disposto dal GE, all'Udienza del 19/01/2021 si è di seguito proceduto a valutare i soli immobili ricompresi all'interno dei primi tre lotti.

TABELLA RIEPILOGATIVA

DETERMINAZIONE VALORE LOTTI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo immobili	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo ragguagliato	Quota posta in vendita per il Diritto di proprietà	Valore finale determinato
LOTTO UNO	112,81 mq	1.379,00 €/mq	155.564,99€	1/1	94.800,00 €
LOTTO DUE	76,70 mq	1.114,16 €/mq	85.456,07 €	1/1	57.700,00 €
LOTTO TRE	33,00 mq	1.114,16 €/mq	36.767,28 €	1/1	24.800,00 €
VALORE TOTALE LOTTI					177.300,00 €

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

UDIENZA DEL 08 GIUGNO 2020

ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

RGE EI 21/2020

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

LOTTO UNO

Immobile sito in **FORTE NUOVA (RM)** – Via Salvo D'Acquisto n.22



ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 21/2020 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione Generale - LOTTO UNO	5
<i>Sopralluogo</i>	
Composizione ed individuazione LOTTO UNO	6
<i>Individuazione immobile - immagini satellitari</i>	
<i>Estratto di mappa e sovrapposizione immagine satellitare</i>	
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali - NCT	8
Cronistoria Dati Catastali - NCEU.....	9
<i>Elaborato Planimetrico- non risulta presente nell'archivio telematico</i>	
<i>Planimetrie Catastali – Parzialmente Conformi</i>	
Dati Catastali.....	10
Precedenti identificativi - NCEU	11
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
<i>Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli.....	18
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti</i>	
Oneri per formalità gravanti.....	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità Edilizia.....	21
<i>Immobili non conformi alle autorizzazioni rilasciate - da regolarizzare</i>	
Vincoli ed oneri Condominiali.....	22
Stima / Formazione lotto.....	22
Composizione e valore - LOTTO UNO.....	23
VALORE FINALE DI STIMA per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà	
(Novantaquattromilaottocento/00) € 94.800,00	
Riepilogo bando d'asta - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2020 - LOTTO UNO	
Schema riassuntivo – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2020 - LOTTO UNO	



INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, in data 28/03/2020 dall'Ill.mo Giudice Dottor Marco Piovano. Lo stesso accettava il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 14/04/2020.

All. n. 1 – Verbale di nomina e giuramento CTU

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1–ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Sita in Fonte Nuova (RM), alla Via Salvo D'Acquisto, n. 22, piani S1-T;

Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di Mentana, al:

Foglio 34 particella 1299 subalterno 510

Cat. A/2, cl 3, Cons.6 vani, Sup. Cat. 111 mq, Tot escluse aree esterne 97 mq, Rendita € 666,23

COORDINATE GEOGRAFICHE 42°00'00.161"N 12°61'71.408"E

ALTITUDINE 130 m sul livello del mare

DATI COMUNE

Denominazione: Fonte Nuova – Provincia RM - Via Salvo D'Acquisto, Tor Lupara, Fonte Nuova, Roma Capitale, Lazio, 00010, Italia - Codice catastale M309 - Codice Istat 058122

Grado urbanizzazione "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI

Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE

Zona climatica: ZonaD - Classificazione sismica al 2015: Zona 2B

Rischio Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti



DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNO

I cespiti oggetto della presente relazione di stima riguarda un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra ed piccolo locale cantina posto al piano seminterrato.

Il cespite in oggetto è situato nel territorio comunale di Fonte Nuova (Rm), località Tor Lupara, alla Via Salvo D'Acquisto, n. 22, cittadina facente parte della Città Metropolitana di Roma Capitale. L'immobile ricade all'interno di una zona caratterizzata prevalentemente da edifici con destinazione residenziale a bassa densità. L'abitazione di tipo civile si sviluppa su di un unico livello ed il corpo di fabbricato di maggior consistenza in cui ricade, per tipologia edilizia, è assimilabile alla struttura denominata "Palazzina" (edificio plurifamiliare, con più appartamenti, provvisto di pianta centrale senza cortile).

IL CORPO DI FABBRICA, è stato realizzato con struttura portante, si presenta correttamente mantenuto ed in buone condizioni conservative, i prospetti sono intonacati con colori chiari.

Sono presenti, su più lati del fabbricato, elementi aggettanti, realizzati in prosecuzione dei piani di calpestio ed adibiti a balconi, la copertura si presenta piana a terrazzo. Per la costruzione del corpo di fabbrica è stata rilasciata Concessione edilizia n. 348, e successiva variante n. 434/1980; l'ultimo titolo assentito per l'immobile riguarda una D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria, del 09/05/2007 prot. N. 10083 e successiva integrazione del 03/07/2007 prot. n. 16390 - PGE 35.



Secondo il PRG vigente, il cespite, ricade all'interno della zona omogenea B, sottozona "B1".

L'ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (catastalmente A/2) in oggetto è un appartamento adibito ad uso residenziale, ubicato al piano terra e provvisto di cantina al piano seminterrato.

Attualmente l'appartamento appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono lo spazio interno composto da: *Ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e due bagni.*

Esternamente sono presenti: *due balconi, due corti di pertinenza esclusiva (poste su quote diverse) ed un ulteriore balcone che conduce al giardino posto sul retro.*

Mentre al piano seminterrato è presente una cantina di piccole dimensioni.

Gli ambienti sono rifiniti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; la pavimentazione è presente in tutti gli ambienti, le pareti verticali dei bagni e della cucina appaiono parzialmente rivestite da piastrelle. L'appartamento è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di conduttura per l'approvvigionamento dell'acqua, di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico, di impianto fognario e di impianto citofonico; tutti realizzati sottotraccia e da adeguare alla normativa vigente. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento. Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, tutti gli ambienti necessitano di lavori di ristrutturazione.

- *La vendita del bene non è soggetta IVA.*
- *Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.*

SOPRALLUOGO

Il giorno 13.07.2020 alle ore 9:30, in accordo con l'avvocato Maria SPAGNOLI, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva in oggetto, ed alla presenza dell'esecutata, la sig.ra [REDACTED] veniva regolarmente effettuato il sopralluogo presso i cespiti oggetto del pignoramento, siti in Mentana (Rm) ed in Fonte Nuova (Rm).

In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, successivamente comparate con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza. All. n. 2 – Verbale di sopralluogo

COMPOSIZIONE ED INDIVIDUAZIONE LOTTO UNO

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE posta al Piano Terra con CANTINA al Piano Seminterrato
FONTE NUOVA (RM) - Via Salvo D'Acquisto n.22

• Bene N° 1–ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

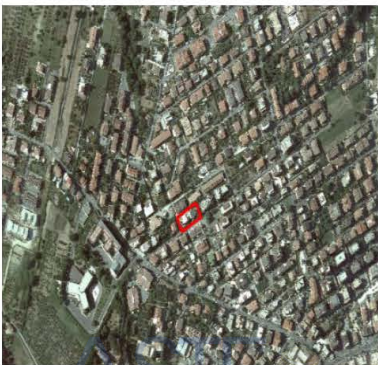
Sita in Fonte Nuova (RM), alla Via Salvo D'Acquisto, n. 22, piani S1-T;

Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di Mentana, al:

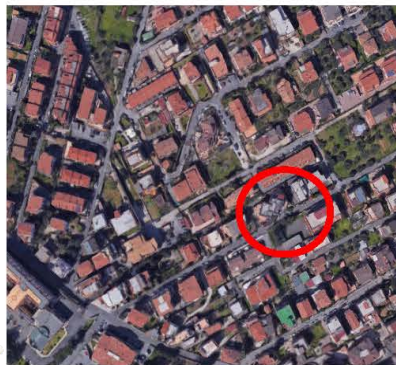
Foglio 34 particella 1299 subalterno 510

Cat. A/2, cl 3, Cons.6 vani, Sup. Cat. 111 mq, Tot escluse aree esterne 97 mq, Rendita € 666,23

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - IMMAGINI SATELLITARI



Localizzazione nel tessuto urbano



Individuazione Fabbricato



Immagine 3D

ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE IMMAGINE SATELLITARE



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il cespite oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene all'esecutata:

[REDACTED]

Per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà

ATTO DI PROVENIENZA - DIVISIONE

Alla Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata, l'immobile in oggetto, è pervenuto per atto di divisione (scrittura privata), con autenticazione delle firme del Notaio Andretta Carmine del 17/10/2018 rep. 36068 racc. 22641, trascritto a Roma 2 in data 13/11/2018 - Registro Particolare 37282 Registro Generale 53749.

All. n. 6/A – LOTTO UNO *Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note atti precedenti*

ESTRATTO DI RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Dal Registro degli atti di Matrimonio di detto Comune al n. 27 P.1 anno 1992 risulta che la signora [REDACTED] come sopra generalizzata, ha contratto matrimonio nel Comune di Mentana in data 05/12/1992 alle ore 11:20 con il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Annotazioni

Tra le annotazione a margine risulta che in data 05/05/2005 Rep. N. 102133 a rogito del notaio CORDASCO Pasquale del distretto notarile di Roma, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali di separazione dei beni viene indicato il regime di separazione dei beni. All. n. 4 – Estratto di matrimonio

CERTIFICATO CUMULATIVO E STORICO DI RESIDENZA

La signora [REDACTED] come dai certificati acquisiti presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Fonte Nuova, è cittadina italiana ed è residente in detto Comune dal 15/10/2001; per immigrazione dal Comune di Mentana.

Cambio indirizzo del 03/07/2006 in Via Nomentana n. 265

Cancellata per emigrazione a Mentana il 28/05/2015

Iscritta per Immigrazione da Mentana il 14/07/2016 in Via Nomentana n. 265

All. n. 3 – Certificato Cumulativo e storico di residenza

CONFINI

L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE, composto da un'abitazione ed una cantina, confinano con:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ABITAZIONE: Distacco con Via Salvo D'Acquisto, distacco con rampa di accesso, p.lle 340, 1935, appartamento al sub 10, salvo altri.

CANTINA: Distacco con area di manovra, corpo scala, salvo altri.

CONSISTENZA LOTTO UNO

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE posta al Piano Terra con CANTINA al Piano Seminterrato
FONTE NUOVA (RM) - Via Salvo D'Acquisto n.22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOTTO UNO						
ABITAZIONE CIVILE, PT	85,50 mq	97,00 mq	1,00	97,30 mq	3,00 m	T
BALCONE 1, PT anteriore	-	20,20 mq	0,25	5,05 mq	-	
BALCONE 2, PT posteriore	-	5,60 mq	0,25	1,40 mq	-	
BALCONE 3, PT posteriore	-	6,40 mq	0,25	1,60 mq	-	
CORTE ESCLUSIVA, PT-PS1 Anterior e posteriore	-	74,30 mq	0,15 fino a 25,00 mq 0,05 eccedenza	6,21 mq	-	
CANTINA, PS1	4,00 mq	5,30 mq	0,50	2,65 mq	-	
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				112,81 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il pignoramento immobiliare riguarda la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI - NCT

TERRENO (PRECEDENTI IDENTIFICATIVI)

Sita in FONTE NUOVA (RM) Il tutto per come distinto presso NCT del Comune di Mentana, al: **Foglio 34 p.la 1299 (ex p.la 340)**

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Comune di MENTANA - (Codice: M141) Provincia di ROMA

/PERIODO/	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 340, Qualità: SEMINARB OR C1 1, Are 39 Ca 50
Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/07/1973		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 340, Qualità: SEMINARB OR C1 1, Are 39 Ca 50
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1973 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 1366 Rogante: EMILIO PATRIARCA Sede: MENTANA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 2689 n: 6734 del 01/10/1973 (n. 246873)		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/07/1979		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 340, Qualità: SEMINARB OR C1 1, Are 38 Ca 70
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/1979 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 1219 Rogante: GISOLFI Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 17/07/1979 (n. 483479)		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Area di enti urbani e promiscui dal 27/02/2012	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 1299, Qualità: ENTE URBANO Cl: -, Are 12 Ca 74
--	-------------	---

All. n. 9/A – LOTTO UNO Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

CRONISTORIA DATI CATASTALI - NCEU

BENE N.1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Sita in FONTE NUOVA (RM) - Via Salvo D'Acquisto n.22, Piani S1-T

Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di Mentana, al:

Foglio 34 p.lla 1299 sub 510

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Comune di MENTANA (Codice: F127) Provincia di ROMA

PERIODO	PROPRIETA	DATI CATASTALI
Dal 03/11/1992	 Comproprietarie per ½ ciascuno	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1299, Sub. 510, VIA SALVO D'ACQUISTO n. 22 piano: T interno: 2 scala: B1 edificio: B;
FUSIONE del 03/11/1992 protocollo n. RM0072985 in atti dal 17/01/2008 Registrazione: FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 87304.1/1992)		
Dal 18/03/2004		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1299, Sub. 510, VIA SALVO D'ACQUISTO n. 22 piano: T interno: 2 scala: B1 edificio: B;
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/03/2004 protocollo n. RM0073492 Voltura in atti dal 17/01/2008 Repertorio n.: 1009 Rogante: TRIBUNALE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n.: 101899 del 08/07/2004 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE (n. 4269.1/2008)		
Dal 17/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1299, Sub. 510, Cat. A/2, CL. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 111 m², Piano T, Rendita 666,23 euro VIA SALVO D'ACQUISTO n. 22 PT
VOLTURA D'UFFICIO del 17/10/2018 protocollo n. RM0049049 Voltura in atti dal 01/02/2019 Repertorio n.: 36068 Rogante: CARMINE ANDRETTA Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISIONE - V. A. NOTA 3344/19 (n. 6417.1/2019)		

RISULTANO INDICATI TUTTI I VARI PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI

ELABORATO PLANIMETRICO

Non e' presente nell'archivio telematico

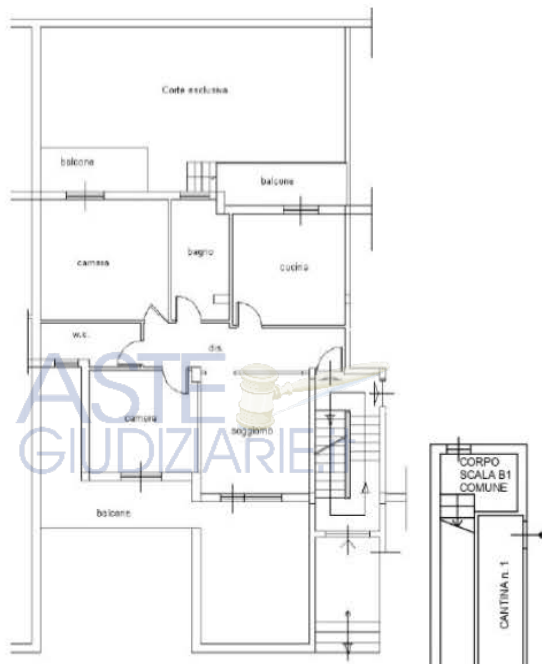
PLANIMETRIE CATASTALI – PARZIALMENTE CONFORMI

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali acquisite presso l'Ufficio del "Catasto" - Agenzia del Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, sono emerse alcune difformità.

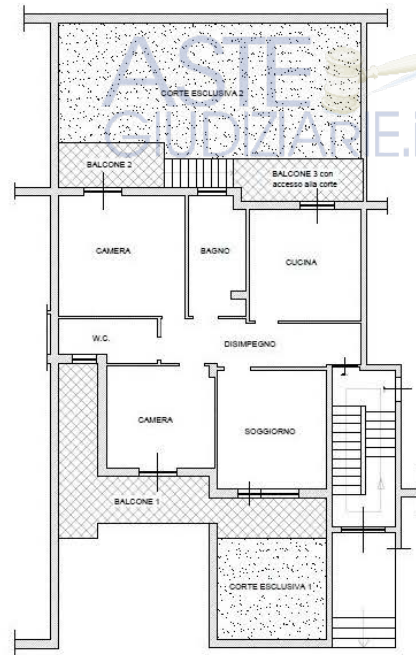
ELABORATO PLANIMETRICO

NON RISULTA PRESENTE NELL'ARCHIVIO TELEMATICO

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO
PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO ATTUALE STATO DEI LUOGHI



Le difformità riscontrate, riguardano una diversa conformazione dei balconi e la diversa estensione della scala esterna che consente il raggiungimento della corte posta sul retro.

Dette discordanze potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di "DOCFA" all'Agenzia del Territorio ("Catasto") da depositare in via telematica solo dopo aver regolarizzato la situazione tecnica ed urbanistica del cespite mediante la consegna di un titolo amministrativo che ne legittimi l'attuale situazione dei beni presso l'Ufficio Tecnico Del Comune di Fonte Nuova; per come descritto al punto "Regolarità Edilizia"; di detto costo se ne terrà conto in fase di stima.

All. n. 9/A – LOTTO UNO Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

DATI CATASTALI

BENE N.1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Sita in Fonte Nuova (RM) - Via Salvo D'Acquisto n.22, Piani S1-T

COMUNE CATASTALE DI MENTANA

1								(1) Proprietà per 1/1			
CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1299	510		A/2	3	6vani	Totale: 111 m² Totale escluse aree scoperte*: 97 m²	666,23 €	T	NO

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune F127 - Sezione - Foglio 34 – Particella 1299

DATI DERIVANTI DA

- FUSIONE del 03/11/1992 protocollo n. RM0072985 in atti dal 17/01/2008 FUSIONE- PREALLINEAMENTO (n. 87304.1/1992)

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/01/2008 protocollo n. RM0072985 in atti dal 17/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4332.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2009 protocollo n. RM0056998 in atti dal 17/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2713.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2015 protocollo n. RM0351554 in atti dal 20/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 100678.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2017 protocollo n. RM0149448 in atti dal 21/03/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.30938.1/2017)

All. n. 9/A – LOTTO UNO Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

PRECEDENTI IDENTIFICATIVI - NCEU

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (IMMOBILE UNO)

Sita in FONTE NUOVA (RM) - Via Salvo D'Acquisto n.22, Piani T

Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di MENTANA al:

Foglio 34 p.lla 1299 sub 10

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI E DELL'IMMOBILE

Comune di MENTANA - (Codice: F127) Provincia di ROMA

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 1982		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/11/1982 Tipo: P, Protocollo: 6781, Anno: 1982
COSTITUZIONE del 12/11/1982 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: (n. 6.781/1982); COSTITUZIONE del 12/11/1982 in atti dal 30/06/1987 (n.6.781/1982)		
Situazione degli intestati dal 2004		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/2004 Fg. 34, Part. 1299, Sub 10 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 5,5 vani Rendita Catastale: 610,71 €
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 18/03/2004 protocollo n. RM0073492 Voltura in atti dal 17/01/2008 Repertorio n.: 1009 Rogante: TRIBUNALE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n.: 101899 del 08/07/2004 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE (n. 4269.1/2008); VARIAZIONE del 12/11/1982 protocollo n. RM0306600 in atti dal 23/04/2004 CLASSAMENTO (n. 6781.1/1982)		
Situazione degli intestati dal 2006		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2008 Fg. 34, Part. 1299, Sub 10 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 5,5 vani Rendita Catastale: 610,71 €
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/01/2008 protocollo n. RM0072866 in atti dal 17/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4328.1/2008); VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/2006 protocollo n. RM0783928 Voltura in atti dal 16/10/2006 Repertorio n.: 460 Rogante: TRIBUNALE Sede: ROMA Registrazione: Sede: DECRETI DI TRASFERIMENTO IMMOB. (n. 74323.1/2006)		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione degli intestati dal 2006		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2008 Fg. 34, Part. 1299, Sub 10 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 5,5 vani Rendita Catastale: 610,71 €
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/02/2006 protocollo n. RM0398251 in atti dal 11/09/2018 Rogante: D'ANTONI Sede: MENTANA Registrazione: AG Sede: ROMA n: 460 del 02/03/2006 DECRETO DI TRASFERIMENTO GIUDIZIARIO (n. 49579.1/2018)		
Situazione degli intestati dal 2006		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2009 Fg. 34, Part. 1299, Sub 10 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 5,5 vani Rendita Catastale: 610,71 €
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2009 protocollo n. RM0056998 in atti dal 17/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2713.1/2009)		
Situazione degli intestati dal 2006		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2015 Fg. 34, Part. 1299, Sub 10 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 5,5 vani Rendita Catastale: 610,71 €
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2015 protocollon. RM0351538 in atti dal 20/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 100662.1/2015)		
Situazione degli intestati dal 2006		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 Fg. 34, Part. 1299, Sub 10 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 5,5 vani Sup Catastale: Totale 111 mq – Totale escluse aree scoperte 97 mq Rendita Catastale: 610,71 €
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati disuperficie.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Situazione degli intestati dal 2006		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2017 Fg. 34, Part. 1299, Sub 10 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 5,5 vani Sup Catastale: Totale 111 mq – Totale escluse aree scoperte 97 mq Rendita Catastale: 610,71 €
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2017 protocollon. RM0149433 in atti dal 21/03/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30923.1/2017)		
Situazione degli intestati dal 2018		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2017 Fg. 34, Part. 1299, Sub 10 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 5,5 vani Sup Catastale: Totale 111 mq – Totale escluse aree scoperte 97 mq Rendita Catastale: 610,71 €

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (IMMOBILE DUE)

Sita in FONTE NUOVA (RM) - Via Salvo D'Acquisto n.22, Piani T

Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di MENTANA al:

Foglio 34 p.lla 1299 sub 11**SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI E DELL'IMMOBILE****Comune di MENTANA - (Codice: F127) Provincia di ROMA**

Situazione degli intestati dal 1982		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 2/11/1982 Tipo P, Protocollo: 6782, Anno: 1982
COSTITUZIONE del 12/11/1982 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: (n. 6.782/1982); VARIAZIONE del 12/11/1982 protocollo n. RM0306606 in atti dal 23/04/2004 Registrazione: CLASSAMENTO (n. 6782.1/1982)		
Situazione degli intestati dal 21/12/1982		Catasto Fabbricati – Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/2004 Fg. 34, Part. 1299, Sub 11 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 6 vani Rendita Catastale: 666,23 €
VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/1982 protocollo n. RM0783838 Voltura in atti dal 16/10/2006 Repertorio n.: 5056 Rogante: NOT. GISOLFI Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 74316.1/2006); VARIAZIONE del 12/11/1982 protocollo n. RM0306606 in atti dal 23/04/2004 CLASSAMENTO (n. 6782.1/1982)		
Situazione degli intestati dal 03/02/2006		Catasto Fabbricati – Unità immobiliare soppressa dal 17/01/2008 Fg. 34, Part. 1299, Sub 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/2006 protocollo n. RM0783928 Voltura in atti dal 16/10/2006 Repertorio n.: 460 Rogante: TRIBUNALE Sede: ROMA Registrazione: Sede: DECRETODI TRASFERIMENTO IMMOB. (n. 74323.1/2006); FUSIONE del 03/11/1992 protocollo n. RM0072985 in atti dal 17/01/2008 FUSIONE- PREALLINEAMENTO (n.87304.1/1992)

CANTINA (COLLEGATA ALL'IMMOBILE DUE)

Sita in FONTE NUOVA (RM) - Via Salvo D'Acquisto n.22, Piani T

Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di MENTANA al:

Foglio 34 p.lla 1299 sub 508

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI E DELL'IMMOBILE

Comune di MENTANA - (Codice: F127) Provincia di ROMA

Situazione degli intestati dal 03/02/2006		Catasto Fabbricati - Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2008 Fg. 34, Part. 1299, Sub 508
<i>DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/03/2006 protocollo n. RM0072919 in atti dal 17/01/2008 Repertorio n.: 460 Rogante: TRIBUNALE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOB (PREALLINEAMENTO) (n. 74323.1/2006); (ALTRE) del 12/11/1982 protocollo n. RM0072919 in atti dal 17/01/2008 ACCATASTAMENTOPROT. 6773/82- PREALLINEAMENTO (n. 6773.1/1982)</i>		
Situazione degli intestati dal 03/02/2006		Catasto Fabbricati - Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2008 Fg. 34, Part. 1299, Sub 508 Cat. C/2 Cl. 7 Cons. 4 mq Rendita catastale : 5,16 €
<i>VARIAZIONE del 17/01/2008 protocollo n. RM0072919 in atti dal 17/01/2008 ESATTA RAPP. NE GRAFICA (n.4329.1/2008)</i>		
Situazione degli intestati dal 03/02/2006		Catasto Fabbricati - Unità immobiliare soppressa dal 17/01/2008 Fg. 34, Part. 1299, Sub 508

APPARTAMENTO E CANTINA (CESPITI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE)

Sita in FONTE NUOVA (RM) - Via Salvo D'Acquisto n.22, Piani S1

Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di MENTANA al:

Foglio 34 p.lla 1299 sub 510

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI E DELL'IMMOBILE

Comune di MENTANA - (Codice: F127) Provincia di ROMA

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 03/11/1992		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1299, Sub.510, Cat.A/2, CL.3, Cons. 6 vani, Sup. Cat.111 m², Piano T, Rendita 666,23 euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FUSIONE del 03/11/1992 protocollo n. RM0072985 in atti dal 17/01/2008 Registrazione: FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 87304.1/1992)		
Dal 18/03/2004		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1299, Sub. 510, Cat. A/2, CL. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 111 m ² , Piano T, Rendita 666,23 euro
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/03/2004 protocollo n. RM0073492 Voltura in atti dal 17/01/2008 Repertorio n.: 1009 Rogante: TRIBUNALE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n.: 101899 del 08/07/2004 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE (n. 42.69.1/2008)		
Dal 17/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1299, Sub. 510, Cat. A/2, CL. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 111 m ² , Piano T, Rendita 666,23 euro
VOLTURA D'UFFICIO del 17/10/2018 protocollo n. RM0049049 Voltura in atti dal 01/02/2019 Repertorio n.: 36068 Rogante: CARMINE ANDRETTA Sede: ROMA Registrazione: Sede: DIVISTONE - V. A. NOTA 3344/19 (n. 6417.1/2019)		

All. n. 9/A – LOTTO UNO Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

STATO CONSERVATIVO

Il cespite in oggetto versa sia internamente che esternamente in discreto stato conservativo e manutentivo. Necessita di piccoli lavori di ristrutturazione

All. n. 13/A – LOTTO UNO Rilievo fotografico

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravante da censo, livello o uso civico.

PARTI COMUNI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari occupanti degli immobili in esso ricompresi; si rilevano, tra le altre, il corpo scala di accesso, l'illuminazione dello stesso, l'ascensore e la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di maggior consistenza, in cui ricade l'immobile in oggetto, risulta composta da più piani fuori terra e da un piano seminterrato dove è situata la cantina.

L'accesso ai vari piani avviene mediante un corpo scala realizzato all'interno del fabbricato. La struttura principale del fabbricato esternamente è costituita da intonaco civile di colore chiaro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, i cespiti oggetto di pignoramento, risultavano non occupati da terzi, non utilizzati dall'esecutata, privi di arredo, in totale stato di abbandono.



PROVENIENZE VENTENNALI

DATI RIPORTATI ALL'INTERNO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI DIVISIONE DEL 17/10/2018 rep. 36068/22641

Unità negoziale n. 1

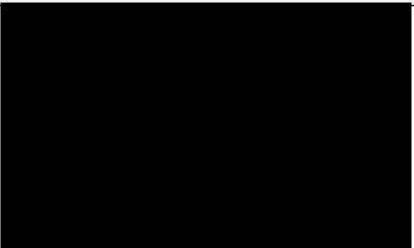
Immobile n. 1
 Comune M309 - FONTE NUOVA (RM)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 34 Particella 1299 Subalterno 510
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,0 vani
 Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 22
 Piano T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
 Comune M309 - FONTE NUOVA (RM)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 34 Particella 1299 Subalterno 10
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani
 Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 22
 Piano T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 21/12/1982		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ITALO GISOLFI	21/12/1982	5056	2014
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	IMMOBILI Denunciati UTE con schede 6781 e 6782 (APPARTAMENTI) 6773 (CANTINA) e diritto pari a 2/8 sul parcheggio comune	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	29/12/1982	33609	27696
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 03/02/2006		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	-
		TRIBUNALE DI ROMA	03/02/2006	460	-
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	IMMOBILI distinti presso NCEU Al foglio 34 p.lla 1299 sub. 10, 11	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	19/04/2006	24295	13422
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal	A favore	DECRETO DI TRASFERIMENTO			

ASTE
GIUDIZIARIE.it



18/03/2004					
		Rogante	Data	Repertorio N°	-
		TRIBUNALE DI ROMA	18/03/2004	1009	-
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	IMMOBILI distinti presso NCBU Al foglio 34 p.lla 1299 sub. 10, 11 e 508	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	14/03/2008	16274	9010
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 17/10/2018		ATTO DI DIVISIONE SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Racc.
		CARMINE ANDRETTA	17/10/2018	36068	22641
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	IMMOBILE Nella nota di trascrizione venivano erroneamente assegnate le unità negoziali	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	13/11/2018	53749	37282
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
dal 17/10/2018		ATTO DI DIVISIONE SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Racc.
		CARMINE ANDRETTA	17/10/2018	36068	22641
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA -	31/01/2019	4651	3344

	IMMOBILE – unità negoziale 1 distinto presso NCEU Al foglio 34 p.la 1299 sub. 510	Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II			
QUOTA I ALLA SIGNORA [REDACTED] LA QUALE ACCETTA A TACITAZIONE E SALDO DI TUTTI I DIRITTI AD ESSA SPETTANTE SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, VIENE ASSEGNATA ED ATTRIBUITA IN PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', DAI CONDIVIDENTI, SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI FONTE NUOVA (RM), GIA' COMUNE DI MENTANA (RM), VIA SALVO D'ACQUISTO N. 22, E PRECISAMENTE: 1. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRENO, DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI VANI 6 (SEI), CON ANNESSI CORTE ESCLUSIVA PERTINENZIALE E LOCALE AD USO CANTINA POSTO AL PIANO SEMINTERRATO, CONFINANTE: L'APPARTAMENTO E L'ANNESSA CORTE CON: VANO SCALE, APPARTAMENTO SOTTO DESCRITTO, DISTACCO SU DETTA VIA SALVO D'ACQUISTO, SALVO ALTRI E IL LOCALE AD USO CANTINA CON: VANO SCALE, DISTACCO SU DETTA VIA SALVO D'ACQUISTO, SPAZIO COMUNE, SALVO ALTRI; I BENI CENSITI NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MENTANA (RM) AL FOGLIO 34, PARTICELLA 1299, SUBALTERNO 510 (EX SUBALTERNI 508 E 11), VIA SALVO D'ACQUISTO N. 22, PIANO T., CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI 6, R.C. EURO 666,23 (L'APPARTAMENTO, LA CORTE ANNESSA ED IL LOCALE AD USO CANTINA). IL TUTTO PER UN VALORE CONCORDEMENTE CONVENUTO DI EURO 84.000,00 (OTTANTAQUATTROMILA/00) PARI ALLA QUOTA DI DIRITTO SPETTANTE ALLA PARTE ASSEGNATARIA SULLA COMUNIONE DI CUI TRATTASI. QUOTA II AI SIGNORI [REDACTED] I QUALI, CONGIUNTAMENTE ED IN PARTI UGUALI, ACCETTANO A TACITAZIONE E SALDO DI TUTTI I DIRITTI AD ESSI SPETTANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, VENGONO ASSEGNATE ED ATTRIBUITE IN PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', DALLA CONDIVIDENTE, SIGNORA [REDACTED] E SEGUENTI PORZIONI IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI FONTE NUOVA (RM), GIA' COMUNE DI MENTANA (RM), VIA SALVO D'ACQUISTO N. 22, E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRENO, DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI VANI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE), CON ANNESSE DUE CORTI ESCLUSIVE PERTINENZIALI, IL TUTTO CONFINANTE CON: VANO SCALE, APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO, DISTACCO SU DETTA VIA, SALVO ALTRI; L'APPARTAMENTO E LE CORTI ANNESSE NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI MENTANA (RM) AL FOGLIO 34, PARTICELLA 1299 SUBALTERNO 10, VIA SALVO D'ACQUISTO N. 22, PIANO T, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI 5,5, R.C. EURO 610,71 (L'APPARTAMENTO E LE CORTI ANNESSE). IL TUTTO PER UN VALORE CONCORDEMENTE CONVENUTO DI EURO 84.000,00 (OTTANTAQUATTROMILA/00), PARI ALLA QUOTA DI DIRITTO SPETTANTE ALLA PARTE ASSEGNATARIA SULLA COMUNIONE DI CUI TRATTASI.					

RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

- L'atto di divisione, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, risulta trascritto due volte
All. n. 6/A – LOTTO UNO _Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note atti precedenti

DATI RIPORTATI ALL'INTERNO DELLE NOTE DI TRASCRIZIONE DEI DUE ATTI DI PIGNORAMENTO, TRASCRITTI RISPETTIVAMENTE IN DATA 01/08/2017 AI NUMERI 25789/37245 ED IN DATA 15/01/2020 AI NUMERI 1104/1519

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	F127 - MENTANA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 34	Particella	1299	Subalterno	510
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6 vani		
Indirizzo	VIA SALVO D'ACQUISTO			N. civico	22

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA

Iscritta a Roma 2 il giorno 04/04/2013 - Registro Particolare 1829 Registro Generale 13943
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 04/02/2013 Numero di repertorio 2386

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Codice fiscale 802 553 70589 Sede ROMA (RM)
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA; Capitale € 8.165,00 Tasso interesse annuo - Tasso
interesse semestrale - Interessi, Spese, Totale € 15.000,00*

Unità negoziale n. 1

*Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 34 Particella 1299 Subalterno 510 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE Consistenza 6 vani - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 22 - Scala B1 Interno 2
Piano T Edificio B*

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2



TRASCRIZIONI CONTRO

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE

*Trascritto a Roma 2 il giorno 01/08/2016 - Registro Particolare 25789 Registro Generale 37245
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 05/07/2016 Numero di repertorio 452
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Codice fiscale 850 035 50580 Sede TIVOLI (RM)
Dati relativi alla convenzione - Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Voltura catastale automatica NO*

Unità negoziale n. 1

*Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 34 Particella 1299 Subalterno 510 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE Consistenza 6 vani - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 22 - Scala B1 Interno 2
Piano T Edificio B*

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2



3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE

*Trascritto a Roma 2 il 15/01/2020 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1519
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 28/09/2012 Numero di repertorio 3001
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Codice fiscale 860 062 90588 - Sede TIVOLI (RM)
Dati relativi alla convenzione - Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO*

Unità negoziale n. 1

*Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 34 Particella 1299 Subalterno 510 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE Consistenza 6 vani - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 22 - Scala B1 Interno 2
Piano T Edificio B*

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1



ANNOTAZIONI

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE del 20/10/2006 - Registro Particolare 10442 Registro Generale 69283
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 460/65085 del 03/02/2006
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6030 del 2000*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE del 20/10/2006 - Registro Particolare 10443 Registro Generale 69284
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 460/65085 del 03/02/2006
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 863 del 1987*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI*ANNOTAZIONE del 20/10/2006 - Registro Particolare 10444 Registro Generale 69285***Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 460/65085 del 03/02/2006****Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3029 del 1988****ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI***ANNOTAZIONE del 20/10/2006 - Registro Particolare 10445 Registro Generale 69286***Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 460/65085 del 03/02/2006****Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5687 del 1988****ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI***ANNOTAZIONE del 20/10/2006 - Registro Particolare 10446 Registro Generale 69287***Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 460/65085 del 03/02/2006****Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4281 del 1991****ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI***ANNOTAZIONE del 20/10/2006 - Registro Particolare 10447 Registro Generale 69288***Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 460/65085 del 03/02/2006****Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4471 del 1990**

- Dette restrizioni dei beni, presenti a margine delle formalità gravanti (iscrizioni), sono state annotate in virtù di quanto previsto dal decreto di trasferimento immobili del 03/02/2006 Repertorio 460/65085.
- Non si rilevano annotamenti in restrizione dei beni, alle suddette formalità, relative al decreto di trasferimento immobili del 18/03/2004 Repertorio 1009; mediante il quale veniva trasferita, alla signora [REDACTED] la quota pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà degli immobili oggetto di detta relazione.
- Le suddette annotazioni, per come verificato dal sottoscritto CTU, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Di Roma 2, mediante l'estrapolazione telematica delle note in precedenza descritte; riportano quasi tutte, all'interno del quadro B (soggetti contro coinvolti) sia il signor [REDACTED] (precedenti proprietari).
 - Con Decreto di trasferimento del 03/02/2006 rep 460 veniva trasferita la quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà facente capo al signor [REDACTED]
 - Con Decreto di trasferimento del 18/03/2004 rep 1009 veniva trasferita la quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà facente capo alla signora [REDACTED]

*All. n. 8/A – LOTTO UNO _Formalità gravanti***ONERI DI "CANCELLAZIONE"****ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITA' GRAVANTI**

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Tali restrizioni potranno essere annotate solo dopo la data di trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili.

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **882,00 €** (Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide). *All. n. 8/A – LOTTO UNO _Formalità gravanti*

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fonte Nuova (RM) individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare all'interno della:

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ZONA OMOGENEA B, sottozona "B1"

Vincoli del PTPR adottato con DGR n° 556/2007 e 1025/2007:

TAVOLA A

SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO



Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B

BENI PAESAGGISTICI



Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipicizzati

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato di maggior consistenza, al cui interno ricade l'immobile in oggetto, è stata acquisita, dopo formale richiesta di accesso agli atti amministrativi, la seguente documentazione:

- **Concessione edilizia n. 348**, e successiva **variante n. 434/1980** rilasciata dal Comune di Mentana in data 12/06/1980.
- **D.I.A. – Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria**, presentata al Comune di Fonte Nuova in data 09/05/2007 prot. N. 10083 e **successiva integrazione** del 03/07/2007 prot. n. 16390 PGE 35.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il certificato di agibilità.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico delle strutture.
- E' presente l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

DIFFORMITÀ

L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, PRESENTA:

- *una diversa conformazione dei balconi.*
- *una diversa conformazione delle corti di pertinenza;*
- *una diversa conformazione della scala di accesso alla corte esterna*

COSTI DA SOSTENERE

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene necessario:

- Procedere alla nomina di un tecnico che si occupi di regolarizzare le difformità riscontrate mediante la presentazione di un titolo in sanatoria, per come previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. TESTO UNICO EDILIZIA) "**accertamento di conformità**".
- Procedere infine con la successiva variazione Catastale, concernente sia l'aggiornamento della planimetria dell'appartamento sia dell'autorimessa

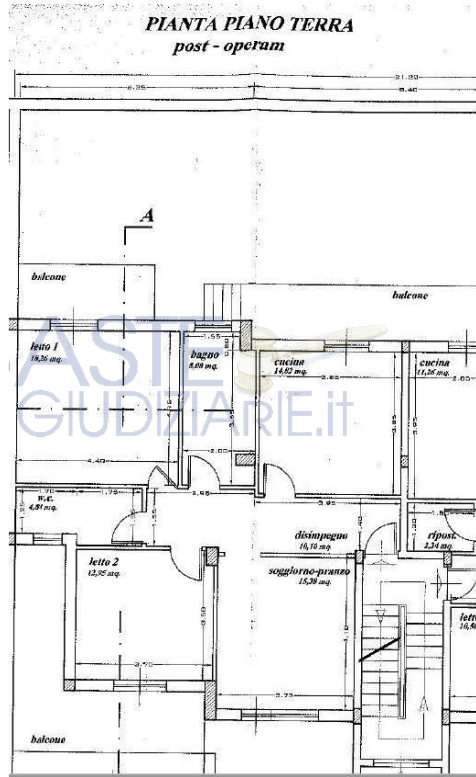
IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO IN 3.000,00 €

All. n. 10/A – LOTTO UNO _Titoli amministrativi assentiti

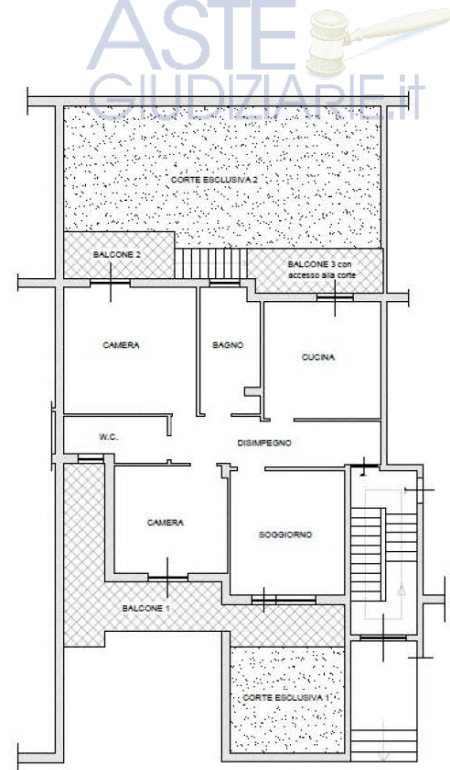
COMPARAZIONE PLANIMETRIE

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA ASSENTITA



RILIEVO ATTUALE STATO DEI LUOGHI



VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per come comunicati, dall'amministratore di condominio di Via Salvo d'Acquisto n. 22, 00010 Fonte Nuova (Rm) C.F. 96125680585; per l'immobile in oggetto alla data del 31/03/2021 non risultano corrisposte le seguenti somme:

- ESERCIZIO 2018 – Conguaglio € 118,01;
 - ESERCIZIO 2019 – Rate Condominio (N.6) € 375,50 - Quota fissa Servizio Idrico € 25,74;
 - ESERCIZIO 2020 – Rate Condominio (N.6) € 375,50 - Quota fissa Servizio Idrico € 14,52
Rata registrazione D.I. Aig. David (int. 7) € 27,22
 - ESERCIZIO 2021 – Rate Condominio (N.2) € 129,00 - Quota fissa Servizio Idrico (N.2) € 4,84
- TOTALE COMPLESSIVO = € 1.070,33

L'importo da portare in detrazione, al valore di stima di seguito calcolato, è dato dalla somma degli importi ancora da corrispondere, relativi alle ultime due annualità.

TOTALE DA DETRARRE = 551,08 €

All. n. 12/A – LOTTO UNO_Oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

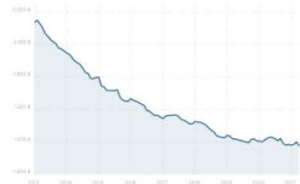
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di aprile 2021, immobili con caratteristiche simili siti nel Comune di Fonte Nuova, viene richiesto un prezzo medio pari a **1.593,00€/mq**.
- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo buono, Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: MENTANA, Fascia/Zona: Suburbana/TOR LUPARA – SANTA LUCIA – LE MOLETTE - CERQUETTACodice Zona: E2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale; sono pari a **1.300,00€/mq**.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	4,3	6,3	L
Box	NORMALE	700	1000	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	5	7	L

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessive simili a quelle del bene pignorato, si ritiene opportuno adottare un valore per fascia periferica, abitazioni in stabili di fascia media; pari a **1.273,02 €/mq**.
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale (Periodo di rilevazione gennaio-giugno 2019) - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare **FRONTE NUOVA – C122** abitazioni 1° fascia; pari a **1.350,00 €/mq**.

FRONTE NUOVA - C122		COMPRAVENDITA		VALORI LOCATIVI	
		Euro/mq		Euro/mq mese	
Abitazioni censite:	Abitazioni - I fascia	1350	↔	4	↔
	Abitazioni - II fascia	1050	↔	3	↔
	Uffici	nq	↔	nq	↔
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	nq	↔	nq	↔
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	nq	↔	nq	↔
	Totale	0		0	

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari al valore di seguito ottenuto, per l'abitazione **1.379,00 €/mq**

COMPOSIZIONE E VALORE - LOTTO UNO

Gli immobili risultano intestati all'esecutata:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coniugata in regime di separazione legale dei beni.

IL LOTTO UNO viene posto in vendita per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.

VALORE DEL BENE:

Identificativo corpo LOTTO UNO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
ABITAZIONE (A/2)	112,81 mq	1.379,00 €/mq	155.564,99€	100,00%	155.564,99€

DEPREZZAMENTI APPLICATI:

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO	VALORE	TIPO
coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità) STATO MEDIOCRE (è necessario effettuare diversi lavori di ristrutturazione)	70	%
TOTALE	108.895,49 €	
Vincoli ed oneri condominiali	551,08	€
Costo per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	3.000,00	€
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così come previsto nel verbale di nomina dell'oscrittore: 105.344,41 € - 10 % (10.534,44 €) = 94.809,96 € di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà

(Novantaquattromilaottocento/00) 94.800,00 €

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ALLEGATI

- Allegato n. 1 – Verbale di Nomina e Giuramento CTU
- Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo
- Allegato n. 3 – Certificato Cumulativo e storico di residenza
- Allegato n. 4 – Estratto di matrimonio
- Allegato n. 5 – Atto di pignoramento e relazione notarile
- Allegato n. 6.A – LOTTO UNO _Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note di trascrizione atti precedenti
- Allegato n. 7.A – LOTTO UNO _Ispezioni ipotecarie Esecutato, immobili e soggetti coinvolti
- Allegato n. 8.A – LOTTO UNO _Formalità gravanti - Note di trascrizione
- Allegato n. 9.A – LOTTO UNO _Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastrali Storiche
- Allegato n. 10.A – LOTTO UNO _Titoli amministrativi assentiti
- Allegato n. 11.A – LOTTO UNO _Attestato di prestazione energetica
- Allegato n. 12.A – LOTTO UNO _Oneri condominiali
- Allegato n. 13.A – LOTTO UNO _Rilievo fotografico
- Allegato n. 14 – Ricevute invio relazione CTU

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

UDIENZA DEL 08 GIUGNO 2020

ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

RGE EI 21/2020

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

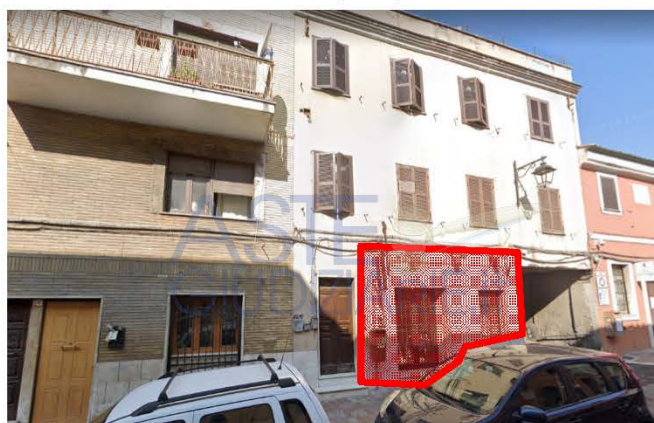


Contro



LOTTO DUE

Immobile sito in MENTANA (RM) – Via III Novembre n. 77



NEGOZI E BOTTEGHE (C/1)

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 21/2020 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	27
Premessa.....	27
Descrizione Generale - LOTTO DUE	27
<i>Sopralluogo</i>	
Composizione ed individuazione LOTTO DUE.....	28
<i>Individuazione immobile - immagini satellitari</i>	
<i>Estratto di mappa e sovrapposizione immagine satellitare</i>	
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali - NCT	30
Cronistoria Dati Catastali - NCEU.....	30
<i>Elaborato Planimetrico- non risulta presente nell'archivio telematico</i>	
<i>Planimetrie Catastali – Conformi</i>	
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Parti Comuni	32
<i>Individuazione immobili ricadenti all'interno della particella 14</i>	
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali	33
<i>Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni - precisazioni</i>	
Formalità pregiudizievoli.....	34
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti</i>	
Formalità pregiudizievoli – Già oggetto di restrizione dei beni	34
Oneri per formalità gravanti.....	35
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità Edilizia.....	36
Vincoli ed oneri Condominiali.....	36
Stima / Formazione lotto.....	36
Composizione e valore – LOTTO DUE	37

VALORE FINALE DI STIMA per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà

(Cinquantasettemilasettecento/00) € 57.700,00

Riepilogo bando d'asta - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2020 - LOTTO DUE

Schema riassuntivo – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2020 - LOTTO DUE

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, in data 28/03/2020 dall'Ill.mo Giudice Dottor Marco Piovano. Lo stesso accettava il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 14/04/2020.

All. n. 1 – Verbale di nomina e giuramento CTU

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – NEGOZI E BOTTEGHE**

Sito in Mentana (RM), in Via III Novembre, n. 77, piano T;

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:

Foglio 43 particella 14 subalterno 1

Cat. C/1, cl 3, Cons. 61 m², Sup. Catastale 74 m² Rendita € 519,81

COORDINATE GEOGRAFICHE: Latitudine 42.0355404 - Longitudine 12.6376381

ALTITUDINE CENTRO: 150 m sul livello del mare

DATI COMUNE

Denominazione: Mentana – Provincia (RM) - Codice catastale F127 - Codice Istat 058059

Ripartizione geografica Istat Centro Grado urbanizzazione "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Tribunale di competenza: TRIBUNALE DI TIVOLI

Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE

Tipologia: CITTA METROPOLITANA - Classificazione sismica al: 2015, ZONA 2B



DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO DUE

Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un immobile catastalmente ad uso negozio, ma adibito a studio professionale, posto al piano terra e provvisto di ingresso autonomo realizzato in adiacenza alla pubblica via. Il corpo di fabbrica di maggior consistenza, al cui interno ricade detto cespite, è situato all'interno del centro storico della città di Mentana (Rm) ed è contraddistinto dal numero civico 77 di Via III Novembre; zona è caratterizzata principalmente da edifici composti da un numero esiguo di piani, realizzati tra loro in aderenza con destinazione d'uso in parte residenziale ed in parte commerciale. La cittadina per estensione territoriale ricade tra i Comuni che fanno parte della Città Metropolitana di Roma Capitale.



IL CORPO DI FABBRICA, è composto da una palazzina che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato; realizzato all'interno di un tessuto urbano storico in un periodo antecedente il 1942; i vari edifici presenti sono stati costruiti in aderenza l'uno all'altro.



Il piano terra ed il piano seminterrato presentano un accesso autonomo, mentre i piani superiori sono raggiungibili mediante una scala interna raggiungibile da portone posto alla stessa quota della strada di accesso.

NEGOZO E BOTTEGHE (catastalmente C/1) posto al piano terra ed adibito a studio professionale, ha una superficie commerciale di circa 76,00.

Internamente lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne articolano lo spazio composto da: *Ingresso, ambiente principale, ripostiglio (realizzato nel sottoscala) ed un balcone provvisto di wc.* Gli ambienti sono rifiniti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; la pavimentazione è presente in tutti gli ambienti, le pareti verticali del bagno appaiono parzialmente rivestite da piastrelle. L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di conduttura per l'approvvigionamento dell'acqua, di impianto di riscaldamento/raffrescamento alimentato da corrente elettrica, di impianto elettrico e di impianto fognario; realizzati, in gran parte, sottotraccia e da adeguare alla normativa vigente. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento. Lo stato conservativo dell'immobile è buono, non necessita di lavori di ristrutturazione.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

SOPRALLUOGO

Il giorno 13.07.2020 alle ore 9:30, in accordo con l'avvocato Maria SPAGNOLI, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva in oggetto, ed alla presenza dell'esecutata, la sig.ra [REDACTED] veniva regolarmente effettuato il sopralluogo presso i cespiti oggetto del pignoramento, siti in Mentana (Rm) ed in Fonte Nuova (Rm).

In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, successivamente comparate con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

All. n. 2 – Verbale di sopralluogo

COMPOSIZIONE ED INDIVIDUAZIONE LOTTO DUE

NEGOZI E BOTTEGHE, posto al Piano Terra

SITO IN MENTANA (RM) - Via III Novembre n. 77

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1 – NEGOZI E BOTTEGHE**

Sito in Mentana (RM), in Via III Novembre, n. 77, piano T;

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:

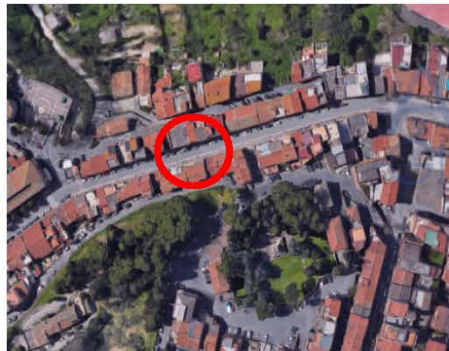
Foglio 43 particella 14 subalterno 1

Cat. C/1, cl 3, Cons. 61 m², Sup. Catastale 74 m² Rendita € 519,81

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - IMMAGINI SATELLITARI



Localizzazione nel tessuto urbano



Individuazione Fabbricato



Immagine 3D

GIUDIZIARIE.it

ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE IMMAGINE SATELLITARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato ricade all'interno della particella 59 al foglio 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il cespite oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene all'esecutata:

[REDACTED]

Per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà

ATTO DI PROVENIENZA – DECRETO DI TRASFERIMENTO

Alla Sig.ra [REDACTED] per acquisto fattone dai signori [REDACTED]

trasferimento del Tribunale di Tivoli in data 29/10/2018 rep. N. 5527/2018, trascritto a Roma 2 in data 14/03/2019 ai n. 8629/12301.

All. n. 6/B – LOTTO DUE _Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note atti precedenti

ESTRATTO DI RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Dal Registro degli atti di Matrimonio di detto Comune al n. 27 P.1 anno 1992 risulta che la signora [REDACTED] come sopra generalizzata, ha contratto matrimonio nel Comune di Mentana in data 05/12/1992 alle ore 11:20 con il sig. [REDACTED]

Annotazioni

Tra le annotazione a margine risulta che in data 05/05/2005 Rep. N. 102133 a rogito del notaio CORDASCO Pasquale del distretto notarile di Roma, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniale di separazione dei beni viene indicato il regime di separazione dei beni. All. n. 4 – Estratto di matrimonio

CERTIFICATO CUMULATIVO E STORICO DI RESIDENZA

La signora [REDACTED], come dai certificati acquisiti presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Fonte Nuova, è cittadina italiana ed è residente in detto Comune dal 15/10/2001; per immigrazione dal Comune di Mentana.

Cambio indirizzo del 03/07/2006 in Via Nomentana n. 265

Cancellata per emigrazione a Mentana il 28/05/2015

Iscritta per Immigrazione da Mentana il 14/07/2016 in Via Nomentana n. 265

All. n. 3 – Certificato Cumulativo e storico di residenza

CONFINI

L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE, composto da un negozio, confina con:

Distacco su Via della Fontana, Via III Novembre, p.lle 13, 15 salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA LOTTO DUE

NEGOZI E BOTTEGHE, Posto al Piano Terra
SITO IN MENTANA (RM) - Via III Novembre n. 77

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOTTO DUE						
NEGOZIO, PT	60,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	3,00 m	T
BALCONE posteriore	-	2,80 mq	0,25	0,70 mq	-	-
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				76,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il pignoramento immobiliare riguarda la **quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà.**

CRONISTORIA DATI CATASTALI - NCT

SITUAZIONE IMMOBILE

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

/PERIODO/	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Impianto meccanografico del 30/07/1979		Catasto Terreni Fg. 43, Part. 14 Superficie 60,00 mq

All. n. 9/B - LOTTO DUE Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

CRONISTORIA DATI CATASTALI - NCEU

BENE N. 1 - NEGOZI E BOTTEGHE - Comune di MENTANA- (Codice: F127) Provincia di ROMA

Sito in MENTANA (RM) - Via III Novembre n. 77, Piano T

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: **Foglio 43p.lla 14 sub 1**

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Comune di MENTANA- (Codice: F127) Provincia di ROMA

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Impianto meccanografico del 30/06/1987		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 14, Sub. 1, Cat. C/1, CL. 3, Cons. 60 mq, Rendita L 750 VIA III NOVEMBRE n. 85 piano T;
Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/03/1975 (antece dente all'impianto meccanografico)	Proprietà per 1/6 fino al 28/09/1989	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 14, Sub. 1, Cat. C/1, CL. 3, Cons. 60 mq, Rendita L 750 VIA III NOVEMBRE n. 85 piano T;

<i>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/03/1975 Voltura in atti dal 07/12/1988 Registrazione: UR n: 2621 del 10/03/1975 (n. 3157/1982)</i>		
Situazione degli intestati dal 28/09/1989		Catasto Fabbricati Fg.43, Part. 14, Sub.1, Cat.C/1, CL.3, Cons. 60 mq, Rendita L 750 VIA III NOVEMBRE n. 85 piano: T;
<i>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/1989 Voltura in atti dal 24/12/1993 Repertorio n.: 67679 Rogante: OREFICE Sede: ROMA Registrazione: del 18/10/1989 (n. 41568.4/1990)</i>		
Situazione degli intestati dal 12/03/2001		Catasto Fabbricati Fg.43, Part. 14, Sub.1, Cat.C/1, CL.3, Cons. 60 mq, Rendita Euro 511,29 L. 990.000 VIA III NOVEMBRE n. 85 piano: T;
<i>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/2001 Trascrizione in atti dal 10/09/2001 Repertorio n.: 21375 Rogante: CASERTANO RAFFAELE Sede: GUIDONIA MONTECELIO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6000.1/2001)</i>		
Situazione degli intestati dal 29/10/2018		Catasto Fabbricati – BENE 1 Fg. 43, Part. 14, Sub.1, Cat.C/1, CL.3, Cons. 61 mq, Sup. Cat. 74 m ² , PT, Rendita 519,81 € VIA III NOVEMBRE n. 85 piano: T;
<i>DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/10/2018 Trascrizione in atti dal 15/03/2019 Repertorio n.: 5527 Rogante: TRIBUNALE DI TIVOLI Sede: TIVOLI Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 8629.1/2019)</i>		

RISULTANO INDICATI TUTTI I VARI PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI

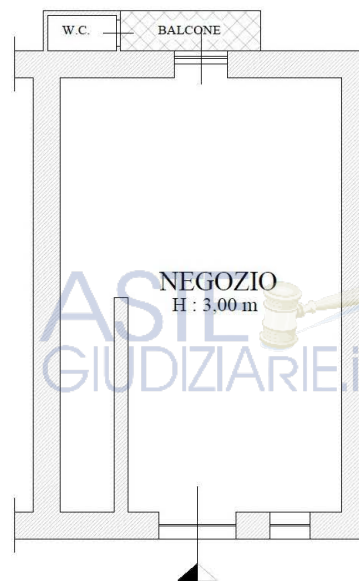
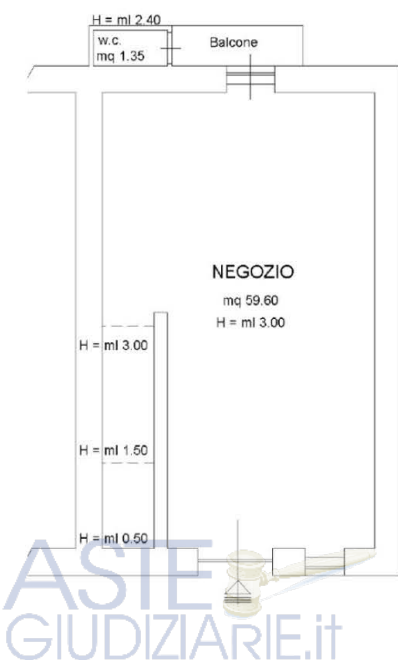
ELABORATO PLANIMETRICO - Non presente nell'archivio telematico

PLANIMETRIE CATASTALI - CONFORMI

Bene N° 1 – NEGOZI E BOTTEGHE – PIANO TERRA

PLANIMETRIA CATASTALE

RILIEVO ATTUALE STATO DEI LUOGHI



Dalla comparazione tra le planimetrie catastali acquisite presso l'Ufficio del "Catasto" - Agenzia del Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, non sono emerse rilevanti discordanze.

All. n. 9/B – LOTTO DUE Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

DATI CATASTALI

BENE N.1 – NEGOZI E BOTTEGHE

SITO IN MENTANA (RM) - VIA III NOVEMBRE N.77, PIANO T

1								(1) Proprietà per 1/1			
CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	14	1		C/1	3	61 mq	Totale: 74 m²	519,81€	T	NO

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F127 - Sezione - Foglio 43 - Particella 13

Codice Comune F127 - Sezione - Foglio 43 - Particella 14

DERIVANTI DA

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 06/02/2001 protocollo n. 137981 in atti dal 06/02/2001 ERR. RAPPR. GRAFICA (n. 4680.1/2001)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 165339 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9595.1/2002)
- VARIAZIONE del 14/05/2009 protocollo n. RM0651397 in atti dal 14/05/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAMIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 50589.1/2009)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2010 protocollo n. RM0592571 in atti dal 14/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60916.1/2010)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/12/2016 protocollo n. RM0769844 in atti dal 08/12/2016 VARIAZIONE OPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 253811.1/2016)

All. n. 9/B – LOTTO DUE Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

STATO CONSERVATIVO

Il cespite in oggetto versa sia internamente che esternamente in discrete condizioni conservative, necessita di piccoli lavori di risistemazione.

All. n. 13/B – LOTTO DUE Rilievo fotografico

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravante da censo, livello o uso civico.

PARTI COMUNI

Il cespite, per sua conformazione, non presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili ricadenti all'interno del fabbricato; lo stesso è provvisto di ingresso autonomo posto in adiacenza alla Via III Novembre.

Il ripostiglio, presente all'interno dell'immobile, ricompreso nella consistenza oggetto del pignoramento è posto al di sotto della scala che conduce al piano superiore.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA 14

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	43	14	1	MENTANA VIA TRE NOVEMBRE, 77 Piano T		C/1	3	61 mq	Euro.519,81		
☐	43	14	2	MENTANA VIA DELLA FONTANA, 25 Piano T		C/2	5	56 mq	Euro.52,06	1613	
☐	43	14	3	MENTANA Piano 1 - 2						Soppressa	
☐	43	14	4	MENTANA Piano 1						Soppressa	
☐	43	14	5	MENTANA VIA TRE NOVEMBRE, 75 Piano 1 int. 1		A/2	1	4,5 vani	Euro.348,61		
☐	43	14	6	MENTANA VIA TRE NOVEMBRE, 75 Piano 2 int. 2		A/2	1	5,5 vani	Euro.426,08		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di maggior consistenza, in cui ricade l'immobile in oggetto, risulta composta da due piani fuori terra oltre il terrazzo di copertura ed un piano seminterrato.

L'accesso ai vari piani avviene mediante un corpo scala realizzato all'interno del fabbricato. La struttura principale del fabbricato esternamente è rivestita da intonaco civile di colore chiaro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, il cespite oggetto di pignoramento risultava, non arredato, non occupato da terzi e non utilizzato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
dal 12/03/2001		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO RAFFAELE CASERTANO	Data 12/03/2001	Repertorio N° 21375	Racc. N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	Data 13/03/2001	Reg. gen. 6000	Reg. part. 8878
dal 29/10/2018		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante TRIBUNALE DI TIVOLI	Data 29/10/2018	Repertorio N° 1494/18	Racc. N° 5527/18
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	14/03/2018	12301	8629
	IMMOBILE distinto in Catasto Al foglio 43 p.lla14 sub 1				

RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

- Si rileva una discordanza tra le quote trasferite con il Decreto di trasferimento immobili e quelle di proprietà dei precedenti esecutari; ai quali l'immobile in oggetto è prevenuto in virtù di giusto atto di compravendita a rogito del notaio RAFFAELE CASERTANO del 12/03/2001 rep. 21375.

All. n. 6/B – LOTTO DUE *Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note atti precedenti*

DATI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile n. 5				
Comune	F127 - MENTANA (RM)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 43	Particella 14	Subalterno 1	
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	61 metri quadri	
Indirizzo	VIA TRE NOVEMBRE		N. civico 77	
Piano	T			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

TRASCRIZIONI CONTRO**1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE- ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE**

Trascritto a Roma 2 il 15/01/2020 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1519

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 28/09/2012 Numero di repertorio 3001

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Codice fiscale 860 062 90588 - Sede TIVOLI (RM)

Dati relativi alla convenzione - Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO

Unità negoziale n. 1

Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 43 Particella 14 Subalterno 1 - Natura C1 - NEGOZIO E BOTTEGHE

Consistenza 61 mq - Indirizzo VIA TRE NOVEMBRE N. civico 77 - Piano T

Per il diritto di PROPRIETÀ' - Per la quota di 1/1

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
GIA' OGGETTO DI RESTRIZIONE DEI BENI****IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

ISCRIZIONE del 13/03/2001 - Registro Particolare 1875 Registro Generale 8879

Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 21376 del 12/03/2001

Annotazione n. 3414 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IPOTECA GIUDIZIALE - derivante da DECRETO INGIUNTIVO*ISCRIZIONE del 23/03/2007 - Registro Particolare 6496 Registro Generale 23646*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 171/2007 del 06/03/2007

*Annotazione n. 3415 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)***IPOTECA LEGALE** - AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99*ISCRIZIONE del 06/11/2008 - Registro Particolare 14655 Registro Generale 66710*

Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 7200192 del 23/09/2008

*Annotazione n. 3416 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)***IPOTECA LEGALE** - AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01*ISCRIZIONE del 15/03/2010 - Registro Particolare 3013 Registro Generale 15889*

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 106625/97 del 02/03/2010

*Annotazione n. 3417 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)***IPOTECA LEGALE** - AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01*ISCRIZIONE del 26/04/2010 - Registro Particolare 6064 Registro Generale 26177*

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 112051/97 del 13/04/2010

*Annotazione n. 3418 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)***VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE*TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare 31779 Registro Generale 55234*

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2636/2010 del 14/08/2010

*Annotazione n. 3419 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)***VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE*TRASCRIZIONE del 16/11/2012 - Registro Particolare 35868 Registro Generale 50612*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3001 del 28/09/2012

*Annotazione n. 3420 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)***ONERI DI "CANCELLAZIONE"***ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITA' GRAVANTI*

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Tali restrizioni potranno essere annotate solo dopo la data di trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili.

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **294,00 €** (Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide). All. n. 8/B - LOTTO DUE *Formalità gravanti*

NORMATIVA URBANISTICA

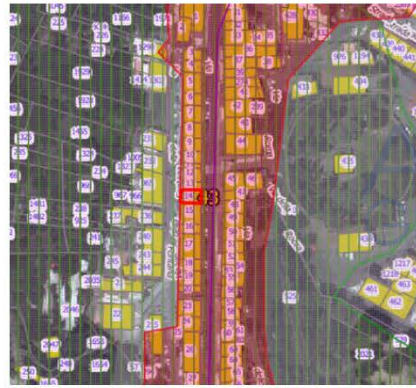
Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Mentana (RM) individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare all'interno della:

**ZONA OMOGENEA A – Centro storico****Vincoli del PTPR adottato con DGR n° 556/2007 e 1025/2007:****TAVOLA A****TAVOLA B**

SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO BENI PAESAGGISTICI



Paesaggio degli insediamenti urbani



Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipicizzati



REGULARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato in epoca remota; dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mentana, per lo stesso, probabilmente costruito prima del 1942, non risulta rilasciato alcun titolo amministrativo.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il certificato di agibilità.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico delle strutture.
- Non è stato reperito l'APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I cespiti in oggetto non sono ricompresi in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- *Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di aprile 2021, immobili con caratteristiche simili siti nel Comune di Mentana, alla Via III Novembre, viene richiesto un prezzo medio pari a **916,66 €/mq**.*



- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo buono, Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: MENTANA Fascia/Zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA FAUSTO CECCONI) URBANO, Codice Zona: B1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia: Abitazioni civili, Destinazione: Commerciale; sono pari a **1.275,00€/mq.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1050	1500	L	6,3	9,3	L

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessive simili a quelle del bene pignorati, ubicati in Centro Urbano; Negozi si ritiene opportuno adottare un valore per fascia media pari a **1.064,98 €/mq.**
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale Settore Nord-Est (Periodo di rilevazione gennaio-giugno 2019) - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare MENTANA – C59 Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia **1.200,00 €/mq.**

MENTANA - C59		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni censite: Occupate 9850 Non occupate 1223 Totale 11073	Abitazioni - I fascia	1200	↔ 4 ↔
	Abitazioni - II fascia	1000	↔ 3 ↔
	Uffici	nq	↔ nq ↔
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1200	↔ 6,5 ↔
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1000	↔ 5 ↔
	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq	↔ nq ↔
	Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔ nq ↔
	Box e posti auto	nq	↔ nq ↔

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari al valore di seguito ottenuto, per i locali commerciali (NEGOZI) **1.114,16 €/mq**

COMPOSIZIONE E VALORE - LOTTO DUE

Gli immobili risultano intestati all'esecutata:

- Coniugata in regime di separazione legale dei beni.

IL LOTTO TRE viene posto in vendita per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.

VALORE DEL BENE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO DUE					
NEGOZIO, PT	76,70 mq	1.114,16 €/mq	€ 85.456,07	100,00%	€ 85.456,07

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità,		

problematiche intrinseche ed estrinseche del cespite)	75	%
TOTALE OTTENUTO	€ 64.092,05	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 64.092,05 - 10 % (€ 6.409,20) = € 57.682,84 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO DUE**(Cinquantasettemilasettecento/00) € 57.700,00**

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ALLEGATI

- Allegato n. 1 – *Verbale di Nomina e Giuramento CTU*
- Allegato n. 2 – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato n. 3 – *Certificato Cumulativo e storico di residenza*
- Allegato n. 4 – *Estratto di matrimonio*
- Allegato n. 5 – *Atto di pignoramento e relazione notarile*
- Allegato n. 6.B – LOTTO DUE *_Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note di trascrizione atti precedenti*
- Allegato n. 7.B – LOTTO DUE *_Ispezioni ipotecarie Esecutato, immobili e soggetti coinvolti*
- Allegato n. 8.B – LOTTO DUE *_Formalità gravanti - Note di trascrizione*
- Allegato n. 9.B – LOTTO DUE *_Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche*
- Allegato n. 13.B – LOTTO DUE *_Rilievo fotografico*
- Allegato n. 14 – *Ricevute invio relazione CTU*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

UDIENZA DEL 08 GIUGNO 2020

ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

RGE EI 21/2020

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro



LOTTO TRE

Immobile sito in MENTANA (RM) – Via III Novembre n.100



NEGOZI E BOTTEGHE (C/1)

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 21/2020 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	41
Premessa.....	41
Descrizione Generale - LOTTO TRE	41
<i>Sopralluogo</i>	
Composizione ed individuazione LOTTO TRE	42
<i>Individuazione immobile - immagini satellitari</i>	
<i>Estratto di mappa e sovrapposizione immagine satellitare</i>	
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità.....	43
Confini	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali - NCT	44
Cronistoria Dati Catastali - NCEU.....	44
<i>Elaborato Planimetrico- non risulta presente nell'archivio telematico</i>	
<i>Planimetrie Catastali – Conformi</i>	
Dati Catastali.....	45
Stato conservativo.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Parti Comuni	46
<i>Individuazione immobili ricadenti all'interno della particella 59</i>	
Caratteristiche costruttive prevalenti	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	47
<i>Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli	49
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti</i>	
Oneri per formalità gravanti.....	49
Normativa urbanistica	50
Regolarità Edilizia.....	50
Vincoli ed oneri Condominiali.....	51
Stima / Formazione lotto.....	51
Composizione e valore – LOTTO TRE	52
VALORE FINALE DI STIMA per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà	
(Ventiquattromilaottocento/00) € 24.800,00	
Riepilogo bando d'asta - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2020 - LOTTO TRE	
Schema riassuntivo – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2020 - LOTTO TRE	

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, in data 28/03/2020 dall'Ill.mo Giudice Dottor Marco Piovano. Lo stesso accettava il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 14/04/2020.

All. n. 1 – Verbale di nomina e giuramento CTU

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1 – NEGOZI E BOTTEGHE**

Sito in Mentana, Provincia di Roma, (Codice: F127) in Via III Novembre, n. 100, PT;

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:

Foglio 43 particella 59 subalterno 501

Cat. C/1, cl 5, Cons. 27 mq, Sup. Cat Totale: 31 m², Rendita € 313,75

COORDINATE GEOGRAFICHE: Latitudine 42.03500405 - Longitudine 12.63790045

ALTITUDINE CENTRO: 150 m sul livello del mare

DATI COMUNE

Denominazione: Mentana – Provincia (RM) - Codice catastale F127 - Codice Istat 058059

Ripartizione geografica Istat Centro Grado urbanizzazione "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Tribunale di competenza: TRIBUNALE DI TIVOLI

Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE

Tipologia: CITTA METROPOLITANA

Classificazione sismica al: 2015, ZONA 2B



DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO TRE

Il cespite oggetto della presente relazione di stima riguarda un immobile ad uso negozio, posto al piano terra e provvisto di ingresso autonomo raggiungibile direttamente dalla strada.

Il corpo di fabbrica, al cui interno, ricade il cespite in oggetto è situato all'interno del centro storico della città di Mentana (Rm) ed è contraddistinto dal numero civico 100 di Via III Novembre.

La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici composti da un numero esiguo di piani, con destinazione in parte residenziale ed in parte commerciale.

IL CORPO DI FABBRICA, per tipologia edilizia è assimilabile ad una palazzina a più piani, realizzata in aderenza al altre strutture simili con accesso sia da Via III Novembre sia da Via delle Mura; l'intero edificio, realizzato con muratura portante, si presenta correttamente mantenuto ed in buone condizioni conservative, i prospetti sono intonacati con colori chiari.

NEGOZO E BOTTEGHE (catastalmente C/1) posto al piano terra ed adibito a studio professionale, ha una superficie commerciale di circa 33,00.

Internamente lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne articolano lo spazio composto da: *Ingresso, ambiente principale, ripostiglio (realizzato nel sottoscala) e wc.*

Gli ambienti sono rifiniti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; la pavimentazione è presente in tutti gli ambienti, le pareti verticali del bagno appaiono parzialmente rivestite da piastrelle; è presente il controsoffitto. L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di conduttura per l'approvvigionamento dell'acqua, di impianto elettrico e di impianto fognario; realizzati, in gran parte, sottotraccia e da adeguare alla normativa vigente.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento. Lo stato conservativo dell'immobile è buono, necessita di piccoli lavori di ristrutturazione.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

SOPRALLUOGO

Il giorno 13.07.2020 alle ore 9:30, in accordo con l'avvocato Maria SPAGNOLI, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva in oggetto, ed alla presenza dell'esecutata, la sig.ra [REDACTED] veniva regolarmente effettuato il sopralluogo presso i cespiti oggetto del pignoramento, siti in Mentana (Rm) ed in Fonte Nuova (Rm).

In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, successivamente comparate con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

All. n. 2 – Verbale di sopralluogo

COMPOSIZIONE ED INDIVIDUAZIONE LOTTO TRE

NEGOZI E BOTTEGHE, posto al Piano Terra
SITO IN MENTANA (RM) - Via III Novembre n.100

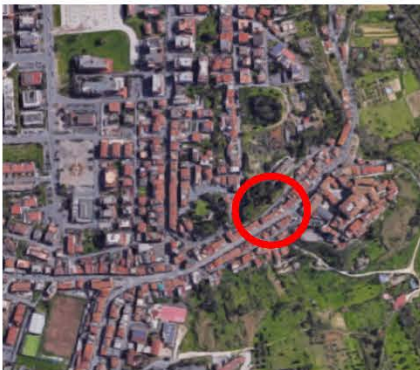
• Bene N° 1 – NEGOZI E BOTTEGHE

Sito in Mentana, Provincia di Roma, (Codice: F127) in Via III Novembre, n. 100, PT;
Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:

Foglio 43 particella 59 subalterno 501

Cat. C/1, cl 5, Cons. 27 mq, Sup. Cat Totale: 31 m², Rendita € 313,75

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - IMMAGINI SATELLITARI



Localizzazione nel tessuto urbano



Individuazione Fabbricato

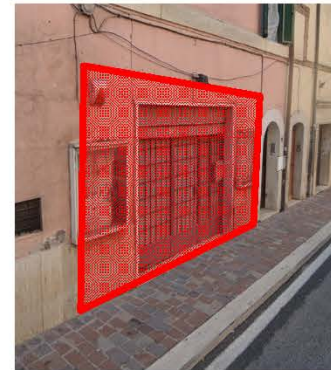


Immagine 3D

ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE IMMAGINE SATELLITARE



Il fabbricato ricade all'interno della particella 59 al foglio 43



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il cespite oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene all'esecutata:

Per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà

ATTO DI PROVENIENZA - COMPRAVENDITA

Alla Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata, l'immobile in oggetto, è pervenuto per acquisto dalla signora [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a Rogito del Notaio ANDRETTA Carmine div Roma, del 16/03/2011 rep. n. 27952/16978, trascritto a Roma 2 in data 12/04/2011 al n. 19099/11919.

All. n. 6/c - LOTTO TRE, Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note atti precedenti

ESTRATTO DI RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Dal Registro degli atti di Matrimonio di detto Comune al n. 27 P.1 anno 1992 risulta che la signora [REDACTED] come sopra generalizzata, ha contratto matrimonio nel Comune di Mentana in data 05/12/1992 alle ore 11:20 con il sig. [REDACTED]

Annotazioni

Tra le annotazione a margine risulta che in data 05/05/2005 Rep. N. 102133 a rogito del notaio CORDASCO Pasquale del distretto notarile di Roma, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniale di separazione dei beni indicate il regime di separazione dei beni. All. n. 4 - Estratto di matrimonio

CERTIFICATO CUMULATIVO E STORICO DI RESIDENZA

La signora [REDACTED] come dai certificati acquisiti presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Fonte Nuova, è cittadina italiana ed è residente in detto Comune dal 15/10/2001; per immigrazione dal Comune di Mentana.

Cambio indirizzo del 03/07/2006 in Via Nomentana n. 265

Cancellata per emigrazione a Mentana il 28/05/2015

Iscritta per Immigrazione da Mentana il 14/07/2016 in Via Nomentana n. 265

All. n. 3 - Certificato Cumulativo e storico di residenza

CONFINI

L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE, composto da un negozio, confina con:

Distacco con Terrapieno adiacente a Via delle Mura, distacco su Via III Novembre, p.lle 58, 60 e 61 del foglio 43, salvo altri.

CONSISTENZA LOTTO TRE

NEGOZI E BOTTEGHE, Posto al Piano Terra
SITO IN MENTANA (RM) - Via III Novembre n.100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOTTO TRE						
NEGOZIO, PT Foglio 43 p.lla 59 sub 501	26,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	3,00 m controsoffitto	T
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				33,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il pignoramento immobiliare riguarda la **quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà.**

CRONISTORIA DATI CATASTALI - NCT

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune di MENTANA - (Codice: F127) Provincia di ROMA

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 59 Superficie 46 mq

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F127 - Sezione - SezUrb - Foglio 43 - Particella 59

All. n. 9/C - LOTTO TRE Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

CRONISTORIA DATI CATASTALI - NCEU

BENE N. 1 - NEGOZI E BOTTEGHE - Comune di MENTANA- (Codice: F127) Provincia di ROMA

Sito in MENTANA (RM) - Via III Novembre n.100, Piano T

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: **Foglio 43 p.lla 59 sub 501**

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Comune di MENTANA- (Codice: F127) Provincia di ROMA

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 59, Sub.1, Cat. C/2, CL.8, Cons. 27 mq, Rendita L. 302 VIA III NOVEMBRE n. 100 piano: T;
Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/02/1975 (anteecedente all'impianto meccanografico)		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 59, Sub.1, Cat. C/2, CL.8, Cons. 27 mq, Rendita L. 270.000 VIA III NOVEMBRE n. 100 piano: T;
• ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1975 Voltura in atti dal 07/12/1988 Repertorio n.: 223096 Rogante: DOTT. VINCENZO PAPI Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 2343 del 17/03/1975 (n. 37345/1975) • DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/12/1980 Voltura in atti dal 29/07/1999 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 313 n: 77 del 08/11/1993 (n. 7132.2/1994) • RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/12/1980 protocollo n. 542365 in atti dal 04/06/2001 Registrazione: Sede: (n. 7132.1/1994)		
Situazione degli intestati dal 20/05/1993		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 59, Sub.1, Cat. C/2, CL.8, Cons. 27 mq, Rendita L. 270.000 VIA III NOVEMBRE n. 100 piano: T;
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/05/1993 protocollo n. 542370 in atti dal 04/06/2001 Registrazione: US Sede: ROMA Volume: 15021 n: 36 del 13/11/1993 SUCCESSIONE (n. 7131.1/1994)		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione degli intestati dal 27/05/2004		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 59, Sub.1, Cat.C/2, CL.8, Cons. 27 mq, Rendita L. 81.000 Euro 41,83 VIA III NOVEMBRE n. 100 piano: T;
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2004 Trascrizione in atti dal 08/06/2004 Repertorio n.: 18893 Rogante: SBARDELLA ALESSANDRA Sede: ROMA Registrazione: DIVISIONE (n. 19022.2/2004)		
Situazione degli intestati dal 16/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 59, Sub.501, Cat.C/1, CL.5, Cons. 27 mq, Sup. Cat.-, Piano T, Rendita 313,75 euro
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/04/2011 Repertorio n.: 27952 Rogante: ANDRETTA CARMINA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11919.1/2011)		

RISULTANO INDICATI TUTTI I VARI PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI ELABORATO PLANIMETRICO

Non e' presente nell'archivio telematico

PLANIMETRIE CATASTALI - CONFORMI

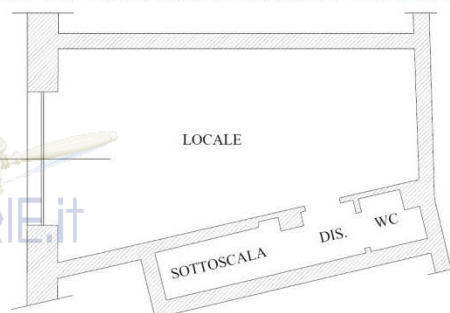
Dalla comparazione tra le planimetrie catastali acquisite presso l'Ufficio del "Catasto" - Agenzia del Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, non sono emerse rilevanti discordanze.

Bene N° 1 – NEGOZI E BOTTEGHE – PIANO TERRA

PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO ATTUALE STATO DEI LUOGHI



All. n. 9/C – LOTTO TRE Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

DATI CATASTALI

BENE N.1 – NEGOZI E BOTTEGHE

SITO IN MENTANA (RM) - VIA III NOVEMBRE N.100, PIANO T

1								(1) Proprietà per 1/1			
CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	59	501		C/1	5	27 mq	Totale: 31 m²	313,75€	T	NO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune FI 27 - Sezione - Foglio 43 - Particella 59

DATI DERIVANTI DA

- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
 - *VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*
 - *VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*
 - *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/07/2010 protocollo n. RM0803695 in atti dal 05/07/2010 MAGAZZINO- NEGOZIO (n. 84864.1/2010)*
 - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2011 protocollo n. RM0805087 in atti dal 05/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73338.1/2011)*
 - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
 - *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/12/2016 protocollo n. RM0770018 in atti dal 08/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 253985.1/2016)*
- All. n. 9/C – LOTTO TRE Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

STATO CONSERVATIVO

Il cespite in oggetto versa sia internamente che esternamente in discrete condizioni conservative, necessita di piccoli lavori di risistemazione.

All. n. 13/C – LOTTO TRE Rilievo fotografico

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravante da censo, livello o uso civico.

PARTI COMUNI

Il cespite, per sua conformazione, non presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili ricadenti all'interno del fabbricato; lo stesso è provvisto di ingresso autonomo posto in adiacenza alla Via III Novembre.

Il ripostiglio, presente all'interno dell'immobile, ricompreso nella consistenza oggetto del pignoramento è posto al di sotto della scala che conduce al piano superiore.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA 59**Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	43	59	1	MENTANA						Soppressa	
☐	43	59	2	MENTANA VIA TRE NOVEMBRE, 98 Piano 1		A/4	3	4,5 vani	Euro:195,22		SI
☐	43	59	3	MENTANA						Soppressa	
☐	43	59	501	MENTANA VIA TRE NOVEMBRE, 100 Piano T		C/1	5	27 mq	Euro:313,75		
☐	43	59	502	MENTANA VIA TRE NOVEMBRE, 98 Piano 2-3		A/2	1	7 vani	Euro:542,28		SI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di maggior consistenza, in cui ricade l'immobile in oggetto, risulta composta da più piani fuori terra. L'accesso ai vari piani avviene mediante un corpo scala realizzato all'interno del fabbricato e dalle due strade ad esso adiacenti.

La struttura principale del fabbricato esternamente è rivestita da intonaco civile di colore chiaro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, il cespite oggetto di pignoramento risultava, non arredato, non occupato da terzi e non utilizzato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

DATI RIPORTATI ALL'INTERNO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16/03/2011 *repertorio 27952/16978*

Unità negoziale n. 1



Immobile n. 1
 Comune F127 - MENTANA (RM)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 43 Particella 59 Subalterno 501
 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 27 metri quadri
 Indirizzo VIA III NOVEMBRE N. civico 100
 Piano T

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 26/02/1975		ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante Notaio	Data	Repertorio N°	Vol.
		VINCENZO PAPI	26/02/1975	23096	10406
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	IMMOBILE - PORZIONE PRIMA distinto presso NCEU Al foglio 43 p.lla 59 sub 1	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/03/1975	6796	5564

LA VISURA STORICA CATASTALE RIPORTA I SEGUENTI DATI

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1975 Voltura in atti dal 07/12/1988 Repertorio n.: 223096 Rogante: DOTT. VINCENZO PAPI Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 2343 del 17/03/1975 (n. 37345/1975)

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 27/05/2004		DIVISIONE			
		Rogante Notaio	Data	Repertorio N°	Vol.
		SBARDELLA ALESSANDRA	27/05/2004	18893	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	08/06/2004	30941	19022



IMMOBILE unità negoziale n. 2 distinto presso NCEU Al foglio 43 p.lla 59 sub 1				
SEZIONE D I CONDIVIDENTI HANNO DICHIARATO: CHE QUANTO E OGGETTO DELLA PRESENTE DIVISIONE HA COMPLESSIVAMENTE IL VALORE DI EURO 160.000,00 E CHE CIASCUNA DELLE DUE QUOTE ASSEGNATE HA IL VALORE DI EURO 80.000,00; HANNO RICONOSCIUTO CHE LA QUOTA ATTRIBUITA A CIASCUNO DI ESSI E QUELLA CORRISPONDENTE AI DIRITTI DI CIASCUNO; DATO ATTO CHE TUTTI I DIRITTI ED OBBLIGHI RELATIVI ALLE PORZIONI IMMOBILIARI ASSEGNATE SARANNO RISPETTIVAMENTE A PROFITTO ED A CARICO DI ESSI APARTIRE DA OGGI E DI AVERE PROVVEDUTO A TUTTI I RELATIVI CONTEGGI DI DARE E DI AVERE RILASCIANDOSENE AMPIO DISCARICO; DICHIARATO E DATO ATTO DI NON AVER COMPIUTO ALCUN ATTO DI PREGIUDIZIO DELLA PRESENTE DIVISIONE E RECIPROCAMENTE SI SONO GARANTITI CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI ATTRIBUITE SONO LIBERE DA VINCOLI, IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, AD ECCEZIONE DEL DIRITTO DI LIVELLO IN FAVORE DEL COMUNE DI MENTANA PER I TERRENI IN OGGETTO. CON TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI DI CUI ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE CHE SI UNISCE IN COPIA AUTENTICA				
LA VISURA STORICA CATASTALE RIPORTA I SEGUENTI DATI 1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/12/1980 Voltura in atti dal 29/07/1999 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 313 n. 77 del 08/11/1993 (n. 7132.2/1994) 2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 06/12/1980 protocollo n. 542365 in atti dal 04/06/2001 Registrazione: Sede: (n. 7132.1/1994) 3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/05/1993 protocollo n. 542370 in atti dal 04/06/2001 Registrazione: US Sede: ROMA Volume: 15021 n. 36 del 13/11/1993 SUCCESSIONE (n. 7131.1/1994) 4. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2004 Trascrizione in atti dal 08/06/2004 Repertorio n.: 18893 Rogante: SBARDELLA ALESSANDRA Sede: ROMA Registrazione: DIVISIONE (n. 19022.2/2004)				
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO		
dal 16/03/2011	IMMOBILE distinto presso NCEU Al foglio 43 p.lla 59 sub 501 IL PREZZO DELLA PRESENTE VENDITA è stato, di comune accordo fra le parti, convenuto in Euro 20.000,00	ATTO DI COMPRAVENDITA		
		Rogante Notaio	Data	Rep. N° Rac. N°
		ANDRETTA CARMINE	16/03/2011	27952 16978
		TRASCRIZIONE		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	12/04/2011	19099 11919
SEZIONE D SI PRECISA CHE: LA SIGNORA ACQUISTA, CON IL TRASCRIVENDO TITOLO, GLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, QUALE TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA INDIVIDUALE, CORRENTE IN MENTANA, VIA NOMENTANA N. 116, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA AL N. R.E.A. 1025138, PARTITA I.V.A. N.06173421006.				
LA VISURA STORICA CATASTALE RIPORTA I SEGUENTI DATI ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/04/2011 Repertorio n.: 27952 Rogante: ANDRETTA CARMINE Sede: ROM Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11919.1/2011)				

NON RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Successione legittima del signor [REDACTED] ed ivi deceduto il 27 settembre 1965, lasciando a sè superstiti per l'usufrutto vedovile uxorio il coniuge signora [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Roma al n. 14 vol 4819/1966.
- In data 6 dicembre 1980 decedeva la signora [REDACTED] con conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà.
- Successione legittima di [REDACTED] deceduto in data 20 maggio 1993 lasciando a sè superstiti quali unici eredi i germa [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Roma l'8 novembre 1993 al n. 36 vol. 15021, non ancora trascritta.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERCORSI MANCANTI

Non risulta trascritta né la successione in morte né l'accettazione tacita di eredità a favore dei signori [REDACTED]

Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei signori [REDACTED]

All. n. 7/C – LOTTO TRE _Atto di provenienza e nota di trascrizione

DATI RIPORTATI ALL'INTERNO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile n. 4					
Comune	F127 - MENTANA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 43	Particella	59	Subalterno	501
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza		27 metri quadri	
Indirizzo	VIA TRE NOVEMBRE			N. civico	100
Piano	T				

All. n. 6/C – LOTTO TRE _Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note atti precedenti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

TRASCRIZIONI CONTRO

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE

Trascritto a Roma 2 il 15/01/2020 - Registro Particolare 1104 Registro Generale 1519

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 28/09/2012 Numero di repertorio 3001

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Codice fiscale 860 062 90588 - Sede TIVOLI (RM)

Dati relativi alla convenzione - Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO

All. n. 8/C – LOTTO TRE _Formalità gravanti

ONERI DI “CANCELLAZIONE”

ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITÀ GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **294,00 €**.

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Mentana (RM) individuano l'immobile oggetto di tale procedura immobiliare, ricompreso nel LOTTO TRE, all'interno della:



ZONA OMOGENEA A (Centro Storico)

Vincoli del PTPR adottato con DGR n° 556/2007 e 1025/2007:

TAVOLA A

SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO



*Paesaggio dei centri e nuclei storici
Fabbricato*

TAVOLA B

BENI PAESAGGISTICI

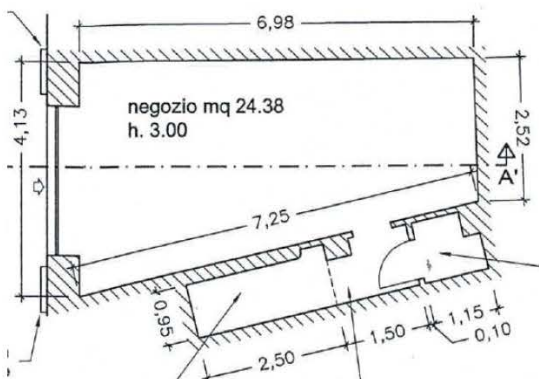


*Insedimenti urbani storici
Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipicizzati
Parchi e riserve naturali*

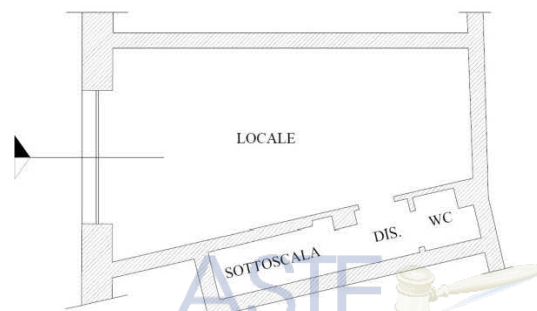
REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di maggior consistenza, al cui interno ricade l'immobile in oggetto, ricompreso all'interno del LOTTO TRE, è stato edificato in data anteriore al **1° settembre 1967**; per il cespite è stato presentato effettuato un cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale, mediante la presentazione, al Comune di Mentana di una D.I.A. prot. n. 12366 del 30 aprile 2010 e fine lavori del 7 luglio 2010 prot. n. 0019624.

D.I.A. PROT. 12366 DEL 06.06.2001



RILIEVO STATO DEI LUOGHI



Dalla comparazione dei due elaborati non si rilevano discordanze sostanziali.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il certificato di agibilità.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico delle strutture.

- Non è stato reperito l'APE
All. n. 9/C – LOTTO TRE Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il cespite in oggetto non è ricompreso in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di aprile 2021, immobili con caratteristiche simili siti nel Comune di Mentana, alla Via III Novembre, viene richiesto un prezzo medio pari a **916,66 €/mq**.
- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo buono, Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: MENTANA Fascia/Zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA FAUSTO CECCONI) URBANO, Codice Zona: B1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia: Abitazioni civili, Destinazione: Commerciale; sono pari a **1.275,00€/mq**.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1050	1500	L	6,3	9,3	L

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessive simili a quelle del bene pignorati, ubicati in Centro Urbano; Negozi si ritiene opportuno adottare un valore per fascia media pari a **1.064,98 €/mq**.
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale Settore Nord-Est (Periodo di rilevazione gennaio-giugno 2019) - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare MENTANA – C59 Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia **1.200,00 €/mq**.

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, è pari al valore di seguito ottenuto, per i locali commerciali (NEGOZI) **1.114,16 €/mq**

COMPOSIZIONE E VALORE - LOTTO TRE

Gli immobili risultano intestati all'esecutata:

•

IL LOTTO TRE viene posto in vendita per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.

VALORE DEL BENE:

Identificativo corpo LOTTO TRE	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
NEGOZIO, PT	33,00 mq	1.114,16 €/mq	€ 36.767,28	100,00%	€ 36.767,28

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità, problematiche intrinseche ed estrinseche del cespite)	75	%
TOTALE OTTENUTO		€ 27.575,46
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 27.575,46 - 10 % (€ 2.757,54) = € 24.817,91 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO TRE

(Ventiquattromilaottocento/00) € 24.800,00

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ALLEGATI

- Allegato n. 1 – Verbale di Nomina e Giuramento CTU
- Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo
- Allegato n. 3 – Certificato Cumulativo e storico di residenza
- Allegato n. 4 – Estratto di matrimonio
- Allegato n. 5 – Atto di pignoramento e relazione notarile
- Allegato n. 6.C – LOTTO TRE_Atto di Provenienza e Nota di trascrizione - Note di trascrizione atti precedenti
- Allegato n. 7.C – LOTTO TRE_Ispezioni ipotecarie Esecutato, immobili e soggetti coinvolti
- Allegato n. 8.C – LOTTO TRE_Formalità gravanti - Note di trascrizione
- Allegato n. 9.C – LOTTO TRE_Estratto di mappa, Planimetria e Visure Catastali Storiche
- Allegato n. 10.C – LOTTO TRE_Titoli amministrativi assentiti
- Allegato n. 13.C – LOTTO TRE_Rilievo fotografico
- Allegato n. 14 – Ricevute invio relazione CTU