

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario *Avvocato Maria Spagnoli*

Consulente Tecnico d'Ufficio *Architetto Antonello Amicone*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**EI RGE 21/2020**

Promossa da



Contro



### LOTTO QUATTRO

FRONTE NUOVA (RM) TOR LUPARA

Localita' Monte Palombino, Via Nomentana n. 265 piani T - 1



ALBERGHI E PENSIONI (Categoria D/2)

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (Categoria C/2)

---

### 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.



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Cespiti oggetto della presente relazione di stima.....	3
<i>Dati catastali dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento immobiliare</i>	
<i>Dati Comune - Dati Catastali attuali dei cespiti - Individuazione fabbricato, immagini satellitari</i>	
Descrizione Generale – LOTTO QUATTRO.....	5
<i>Descrizione beni oggetto della presente procedura</i>	
<i>Componenti impiantistiche - Sopralluoghi</i>	
Composizione ed individuazione immobili - LOTTO QUATTRO.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
<i>Atto di Compravendita - Estratto di matrimonio - Certificato Cumulativo</i>	
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali Terreni - NCT.....	8
Attuali Dati Catastali Fabbricati - NCEU.....	9
<i>Elaborato planimetrico - Porzione di estratto di Mappa - Planimetrie Catastali DIFFORMI</i>	
<i>Bene Comune non censibile (BCNC)</i>	
Stato conservativo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<i>Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti.....	18
<i>Iscrizioni e trascrizione</i>	
Formalità pregiudizievoli non oggetto di restrizione di beni.....	20
<i>Concessione di diritti reali a titolo oneroso</i>	
Oneri di cancellazione.....	21
Normativa urbanistica.....	21
<i>Certificato di destinazione urbanistica - Vincoli del PTPR</i>	
Regolarità Edilizia.....	21
<i>Immobile non perfettamente conforme alle autorizzazioni rilasciate - SANABILE</i>	
<i>Difformità e Costi per la regolarizzazione</i>	
Vincoli ed oneri condominiali.....	24
Stato di Occupazione.....	24
Calcolo Canone Locativo.....	24
<i>Occupato da terzi con giusto titolo opponibile alla procedura</i>	
Determinazione Canone Vile.....	25
<i>Il Canone non è di tipo vile</i>	
Calcolo Incidenza Valore locativo.....	25
Valori di Stima.....	26
Composizione e Valore LOTTO QUATTRO.....	27
Diritto di proprietà per la quota parte pari ad 1/1	
Valore di stima determinato: <b>832.100,00 €</b>	

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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. 1 *Verbale di nomina e giuramento CTU*

## CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Alcuni cespiti oggetto di pignoramento immobiliare, verranno di seguito ricompresi nel LOTTO QUATTRO così composto:

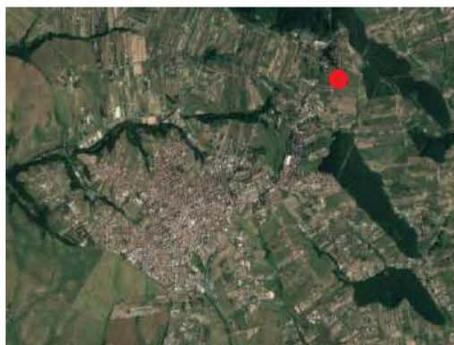
- **Bene N° 1 – ALBERGHI E PENSIONI (D/2)**

Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 265, piani T - 1;  
*Il tutto per come precedentemente distinto presso NCEU del Comune di Mentana al: Foglio 29, p.lla 148, sub 3*

- **Bene N° 2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (C/2)**

Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 261 e n. 265, piano T;  
*Il tutto per come precedentemente distinto presso NCEU del Comune di Mentana al:- Foglio 29, p.lla 520*

### INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - IMMAGINI SATELLITARI



*Localizzazione nel tessuto urbano*



*Individuazione Fabbricato*



*Area d'interesse*

### DATI COMUNE

Denominazione: FONTE NUOVA – provincial: RM - codice catastale: M309 - Codice istat: 058122 -  
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

### RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma – Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA Denominazione: Collina interna - Altitudine centro: 130 mlm

### ZONA CLIMATICA

Zona: D - Gradi giorno: 1601 - Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile ore giornaliere: 12 ore

### CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B – Rischio Medio, possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE Latitudine: 42.0108861 – Longitudine: 12.6398577

### CODICE QR



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI DEI CESPITI PRESENTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Immobile n. 2

Comune F127 - MENTANA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 29 Particella 148  
 Natura D2 - ALBERGHI E PENSIONI Consistenza -  
 Indirizzo VIA NOMENTANA  
 Piano T-1

Subalterno 3  
 N. civico 265

Immobile n. 3

Comune F127 - MENTANA (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 29 Particella 520  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -  
 Indirizzo VIA NOMETANA (MENTA)  
 Piano T

Subalterno -  
 13 metri quadri  
 N. civico 261

Si riporta la descrizione degli immobili per come rappresentati all'interno della Sezione B della nota di trascrizione del 15/01/2020 Reg. Part. 1104 e Reg. Gen. 1519; originata dall'atto di Pignoramento immobiliare.

DATI CATASTALI PER COME ATTUALMENTE CENSITI AL COMUNE DI FONTE NUOVA

Situazione aggiornata al : 25/02/2022

Soggetto selezionato



Immobili individuati: 5

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 1/1	FONTE NUOVA(RM) VIA NOMETANA n. 265 Piano T-1	MEN/29	148	3	Cat.D/2			Euro: 13517,50		
F	Proprieta' per 1/1	FONTE NUOVA(RM) VIA NOMETANA n. 261-265 Piano T	MEN/29	520		Cat.C/2	98	13 m <sup>2</sup>	Euro: 20,14		

I suddetti beni immobili sono situati nel Comune Amministrativo e Censuario di FONTE NUOVA (Censuario per VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 8/2021).

All. 11\_Visure Catastali - NCEU ed NCT

DATI CATASTALI DEI CESPITI PER COME CENSITI



In rosso è stato rappresentato il "perimetro" della consistenza oggetto di pignoramento

ASTE GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE GENERALE LOTTO QUATTRO

La presente relazione di stima riguarda un intero corpo di fabbrica, articolato su due livelli fuori terra (*tra loro sovrapposti e comunicanti sia mediante la scala interna sia attraverso i percorsi pedonali posti all'esterno*) il tutto sormontato da una copertura a falde inclinate.

L'immobile principale, allo stato attuale, è adibito a casa di riposo per le persone della terza età, individuato dalla *Categoria catastale D/2 - ALBERGHI E PENSIONI* e denominato [REDACTED] situato nel Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Tor Lupara, con accesso dalla Via Nomentana n. 265 è posto in posizione periferica ed isolata rispetto al centro della cittadina, dalla quale dista qualche chilometro. Il Comune amministrativo (*divenuto anche censuario dal 23/09/2021*) per posizione ed estensione territoriale, ricade nell'area denominata Città Metropolitana di Roma Capitale. L'accesso al compendio, ha luogo percorrendo una strada di natura privata, rifinita e provvista di manto impermeabile che diparte dalla Via Nomentana, consentendo il raggiungimento, sia dell'immobile in oggetto sia dei manufatti posti nelle immediate vicinanze. Detto percorso carrabile ricadendo, in parte, all'interno di un'altra particella (*non oggetto ne di pignoramento immobiliare ne gravato di servitù di passaggio*), pone i cespiti ricompresi nel LOTTO QUATTRO, in una condizione di "INTERCLUSIONE".

Completano la consistenza di detto lotto: i percorsi esterni, il piazzale antistante, la corte di pertinenza, la piscina ed il magazzino (*individuato catastalmente ma non presente materialmente*).

Non sono materializzati i confini che dovrebbero consentire l'esatta individuazione della consistenza immobiliare riguardante l'estensione della p.lla 148.



*Per tipologia edilizia il manufatto è assimilabile ad una "Villa indipendente".*

**IL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE**, è stato realizzato in epoca remota, probabilmente intorno agli anni 30' ed è stato utilizzato per molti anni come residenza privata. La struttura si presenta in buone condizioni conservative; dove i prospetti appaiono intonacati con colori chiari, la copertura in legno è a falde inclinate ed i vani murari risultano provvisti di infissi e serramenti. Sono presenti elementi aggettanti, realizzati in prosecuzione dei piani di calpestio (*balconi, terrazzi e piazzali*).

CASA DI RIPOSO PER PERSONE DELLA TERZA ETÀ' (catastalmente D/2) è composta, tra le altre cose, da numero 9 (nove) camere indipendenti, rifinite, ammobiliate e provviste, ognuna, di bagno privato; appaiono direttamente raggiungibili mediante le porte d'ingresso accessibili dalle aree comuni (disimpegno) e sono presenti in entrambi i piani del fabbricato.

Internamente la superficie appare suddivisa da tramezzature che ne definiscono e ne delimitano lo spazio, composto da diversi ambienti, così distribuiti:

**AI PIANO TERRA** sono presenti: *l'ingresso, il soggiorno con area pranzo, la cucina, i ripostigli, gli uffici, le n. 2 camere provviste di bagno interno, il vano scala ed il vano ascensore che consentono il raggiungimento del Piano Primo.*

Tra il piano terra ed il primo, percorrendo il tratto iniziale della scala, si accede mediante pianerottolo ad un livello intermedio; composto da una superficie di piccole dimensioni adibita principalmente a: *bagni e locale tecnico.*

**AI PIANO PRIMO** sono presenti: *il disimpegno (corridoio di collegamento tra i vari ambienti), le n. 7 camere da letto provviste di bagno interno, i n. 2 terrazzi, il locale deposito (ripostiglio) ed le porte di collegamenti con l'esterno.*

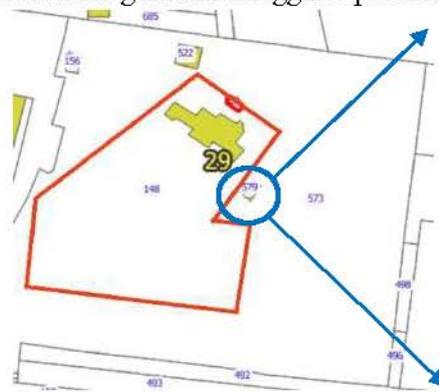
Gli ambienti sono rifiniti, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; la pavimentazione è presente in tutti gli ambienti, le pareti verticali dei bagni e della cucina appaiono parzialmente rivestite da piastrelle. Sono presenti infissi a chiusura dei vani murari prospettici.

**Le AREE ESTERNE** riguardano: *Una porzione di parcheggio, il piazzale antistante l'ingresso alla struttura, i percorsi, i terrazzi, una parte della strada di accesso, la piscina e le superfici poste sul retro del fabbricato.* Il lotto in oggetto è privo di confini materiali, necessari a delimitare ed individuare correttamente il perimetro complessivo delle due particelle che lo riguardano.

**MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO** (catastalmente C/2) identificato dalla p.lla 520, risulta rappresentato all'interno dell'estratto di mappa e provvisto di una propria planimetria catastale. Si precisa che in sede di sopralluogo, nella zona indicata nella documentazione catastale, non si è rilevata la presenza di alcun manufatto, ma la sola presenza di una area pavimentata priva di elementi strutturali. Si rileva altresì, la presenza di un piccolo volume, realizzato in blocchetti di cemento, posto nelle immediate vicinanze del fabbricato di natura "abusiva".

#### COMPONENTI IMPIANTISTICHE

- **IMPIANTO ELETTRICO\***, è provvisto di centralina posta al piano terra rialzato; direttamente collegata al contatore generale alloggiato probabilmente su altra particella (*non oggetto di pignoramento immobiliare*).



**IMPIANTO IDRICO\***, l'adduzione avviene mediante "la linea" direttamente collegata alla rete Comunale. In prossimità del fabbricato è presente un piccolo manufatto (*non oggetto ne di pignoramento immobiliare ne di contratto di locazione*); all'interno del quale sono presenti: cisterne di accumulo in PVC, caldaie che consentono il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, l'impianto di depurazione e la camera mortuaria; tutti direttamente collegati alla struttura in oggetto.

**IMPIANTO FOGNARIO\***, è presente una "fossa biologica" non individuata materialmente in sede di sopralluogo; nel precedente titolo edilizio reperito, la stessa viene rappresentata su altra p.lla.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO\*** viene alimentato dalle caldaie collocate all'interno del manufatto (*non oggetto di pignoramento immobiliare*).

- **IMPIANTO DEL GAS\***, direttamente collegato alla rete Comunale.
- **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**, è presente solo all'interno di n. 2 camere.
- **IL CANCELLO CARRABILE**, automatizzato, sembrerebbe ricadere su altra particella non oggetto della presente relazione di stima; lo stesso determina l'unico accesso presente al lotto in oggetto.

In sede di sopralluogo l'impianto idrico e l'impianto elettrico, sono apparsi funzionanti.

\* *Alcune componenti impiantistiche, sembrerebbero ricadere su altre particelle, non oggetto di pignoramento immobiliare.*

#### SOPRALLUOGHI

*Il giorno 16.09.2021 alle ore 9:30, in accordo con l'avvocato Maria SPAGNOLI, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva in oggetto, ed alla presenza della sig.ra [REDACTED] (segretaria della società locataria) veniva regolarmente effettuato il sopralluogo presso i cespiti oggetto del pignoramento, siti in Fonte Nuova (Rm) alla Via Nomentana, 265. In data 02/12/2021 alle 14:00 in accordo con l'amministratore unico della Società [REDACTED] nella persona del signore [REDACTED] veniva effettuato un ulteriore accesso presso i luoghi di causa, finalizzato all'ultimazione delle operazioni peritali. In tali date sono state eseguiti i rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi, successivamente comparati 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. 2\_Verbal di sopralluogo*

## COMPOSIZIONE ED INDIVIDUAZIONE IMMOBILI - LOTTO QUATTRO

CASA DI CURA PER PRESONE DELLA TERZA ETA' CON ANNESSA CORTE DI  
PERTINENZA, PISCINA E MAGAZZINO  
FONTE NUOVA (RM) TOR LUPARA  
LOCALITA' MONTE PALOMBINO, VIA NOMENTANA N. 265 PIANO: T-1

- **Bene N° 1 – ALBERGHI E PENSIONI (D/2)**  
Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 265, piani T - 1;  
Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di Fonte Nuova, al:  
**Foglio 29 particella 148 subalterno 3** *Cat. D/2, Rendita € 13.517,50*
- **Bene N° 2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (C/2)**  
Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 261 e n. 265, piano T;  
Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di Fonte Nuova, al:  
**Foglio 29 particella 520**  
*Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 16 m<sup>2</sup> Rendita € 20,14*

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

I cespiti oggetto del presente lotto appartengono alla signora:

**Per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà in regime legale di separazione dei beni**

#### ATTO DI PROVENIENZA - COMPRAVENDITA

Alla Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata, gli immobili in oggetto, sono pervenuti per mezzo di giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Cordasco del 05/05/2005 rep. 102134/33481, trascritto a Roma 2 in data 19/05/2005 - Reg Part 18092 Reg Gen 31888.

All. 7 *\_Nota ed Atto di compravendita del 05.05.05 - provenienza*

#### 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 beniviene indicato il regime di separazione dei beni.*

All. 4 *\_Estratto di matrimonio*

#### CERTIFICATO CUMULATIVO E STORICO DI RESIDENZA

La signora [REDACTED], come dai certificati acquisiti presso l'Ufficio dei Servizi Democrofici 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. 3 *\_Certificati Residenza, Stato di famiglia, Cittadinanza*

### CONFINI

L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE, confina con:

- **Bene N° 1** – ALBERGHI E PENSIONI (D/2)  
*Strada di accesso, P.lla 573 su più lati, magazzino alla p.lla 520, salvo altri.*
- **Bene N° 2** – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (C/2)  
*P.lla 148 su più lati, P.lla 573, salvo altri.*

L'intero **LOTTO QUATTRO** nel suo insieme, confina con:  
*La p.lla 573 su più lati e la strada di accesso, salvo altri.*



## CONSISTENZA

PENSIONE CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA  
FONTE NUOVA (RM) TOR LUPARA  
LOCALITA' MONTE PALOMBINO, VIA NOMENTANA N. 265 PIANO: T-1;

Destinazione <b>LOTTO QUATTRO</b>	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CASA DI RIPOSO <i>Piano Terra e Piano Rialzato</i>	240,00 mq	270,50 mq	1,00	270,50 mq	Variabile	T
PORTICO - <i>Piano Terra</i>	-	20,00 mq	0,35	7,00 mq	-	T
CASA DI RIPOSO <i>Piano Primo</i>	200,50 mq	224,00 mq	1,00	224,00 mq	Variabile	1
TERRAZZI - <i>Piano Primo</i>	-	55,00 mq	0,25	13,75 mq	-	1
TETTOIA - <i>Piano Primo</i>	-	3,00 mq	0,20	0,60 mq	-	1
MAGAZZINO - <i>Piano Primo</i> <i>Presente solo un terrazzo</i>	-	16,00 mq	0,25	4,00 mq	-	1
CORTE ESCLUSIVA <i>Parchi, giardini e simili: Piano Terra e Piano Primo Anteriore e posteriore INCREMENTO del 10% per presenza di alberi</i>	-	4.818,00 mq	10 % sino a 100,00 mq 5 % oltre 100,00 mq 2 % oltre 200,00 mq fino a 1.000,00 mq Oltre: valore agricolo	10,00 mq 5,00 mq 64,00 mq  8,00 mq (+ 10%)	-	T - 1
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>				<b>606,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.  
Il pignoramento immobiliare riguarda la **quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI - NCT

**TERRENI (PRECEDENTI IDENTIFICATIVI)** per come distinti presso NCEU del Comune di MENTANA

- **Bene N° 1** – ALBERGHI E PENSIONI (D/2)  
Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 265, piani T - 1;

Dati della richiesta	Comune di MENTANA ( Codice: F127) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 148

Numero di mappa soppressa dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Raddio		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m <sup>2</sup> ) In area	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	29	148	-	-	SOPPRESSE	00	00			VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127, trasferito al comune di Fonte Nuova sezione Mentana M309A. (n. 5/2021)

Area di enti urbani e promiscui dal 26/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Raddio		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m <sup>2</sup> ) In area	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	29	148	-	-	ENTE URBANO	51	00			TIPO MAPPALE del 13/02/1992 protocollo n. 1149901 in atti dal 26/11/2001 in. 1413.1/1992)

Sono stati anche variati i seguenti numeri:  
- foglio 29 particella 520

VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova sezione Mentana M309A. (n. 5/2021)



SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

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

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	COMUNE DI MENTANA Diritto del concedente fino al 15/11/1996	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 148,
Impianto meccanografico del 30/07/1979		

TERRENI (PRECEDENTI IDENTIFICATIVI) per come distinti presso NCEU del Comune di MENTANA

• Bene N° 2 – MAGAZZINI E LOCALI DÌ DEPOSITO (C/2)

Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 261 e n. 265, piano T

Dati della richiesta	Comune di MENTANA ( Codice: F127) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 520

Numero di mappa soppressa dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Fazc.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Debiti	Reddito	
1	29	520		-	SOFFRESSO	90 90			VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova sezione Mentana M309A. (n. 5/2021)
Notifica				Partito					

Area di enti urbani e promiscui dal 26/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Fazc.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Debiti	Reddito	
1	29	520		-	ENTE URBANO	90 10			TIPO MAPPALE del 11/02/1991 protocollo n. 1149901 in atti dal 26/11/2001 (n. 1411.1/1921)
Notifica				Partito					

Area con alcuni vasci e spigoli immobili  
- foglio 29 particella 148

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova sezione Mentana M309A. (n. 5/2021)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

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

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	COMUNE DI MENTANA Diritto del concedente fino al 15/11/1996	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 520
Impianto meccanografico del 30/07/1979		

ATTUALI DATI CATASTALI - NCEU

• Bene N° 1 – ALBERGHI E PENSIONI (D/2)

Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 265, piani T – 1

Dati della richiesta	Comune di FONTE NUOVA ( Codice: M309) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: MEN Foglio: 29 Particella: 148 Sub.: 3

INTESTATO

1. [redacted] (15) Proposta per l'1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Macro Zona	Comparto	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Reddito	
1	MEN	29	148	3	1			D/2				Euro 10.615,80	VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 5/2021)
Indirizzo		VIA NOMENTANA n. 265 piano T-1											
Assessorato		di studio: CLASSAMENTO E RENDITA COME DA SENTENZA N. 021475 DELLA CTP DI ROMA SEZ. 30, DEPOSITATA IL 20/10/2015, PASSATA IN GIUDICATO, EMESSA SUL RICHIESO ID. KKK 100805 NOTIFICATO IL 05/08/2013 - provvista per variazione territoriale del foglio 29 del comune di Mentana											

Mappa di Terreni Catastali  
Codice Comune M309 - Sezione A - Foglio 29 - Particella 148

ASTE GIUDIZIARIE.it

I dati catastali, generati in seguito alla VARIAZIONE TERRITORIALE (del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999) identificano gli immobili, oggetto della presente procedura, con gli stessi dati catastali che avevano in precedenza; modificando, di fatto, il solo Comune Censuario di appartenenza ed aggiungendo un codice per la Sezione Urbana; si è passati dal Comune di Mentana a quello di Fonte Nuova; uniformando il Comune Amministrativo con quello Censuario.

## PRECEDENTI IDENTIFICATIVI

Per come in precedenza distinti presso NCEU del Comune di MENTANA

Unità immobiliare soppressa dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1	Urbana	29	148	3									VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 provvisoria del comune di Mentana F127, trasferita al comune di Fonte Nuova M089 (n. 8/2001)

**Assessorato:** di credito, trasferito per variazione territoriale al foglio MEN/29 del comune di Fonte Nuova

INTESTATO

1 D'ASTORI Claudio nato a MENTANA il 29/03/1959 DNT/CLD59C069127X\* (2) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 31/10/2018

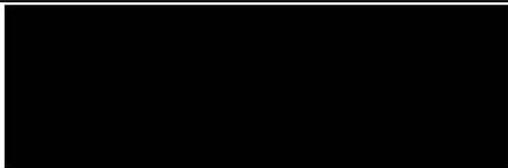
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	29	148	3			D-3				Euro 13.697,58	VARIAZIONE del 31/10/2018 protocollo n. RM046033 in atti dal 31/10/2018 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 142369.1/2018)

**Indirizzo:** VIA MONTASTANA n. 265 piano T-1  
**Assessorato:** di credito, classificato e riassesto come da contratto n. 021475 della rep. di roma (cc. 40, depositato il 20/10/2015), pervenuta in giudizio, emessa sul ricorso id. 822.1000895 autotiro il 06/09/2012

## DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 31/10/2018 protocollo n. RM0483032 in atti dal 31/10/2018 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 142369.1/2018)
- VARIAZIONE del 26/11/2013 protocollo n. RM1224501 in atti dal 26/11/2013 ANNOT PER CONTENZIOSO (n. 338095.1/2013)
- VARIAZIONE del 31/01/2013 protocollo n. RM0084001 in atti dal 31/01/2013 ANNOTAZIONE (n. 13523.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2013 protocollo n. RM0080362 in atti dal 30/01/2013 VARIAZIONE DI CLAS. (n. 13118.1/2013)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/02/2012 protocollo n. RM0154923 in atti dal 14/02/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15796.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2009 protocollo n. RM1033863 in atti dal 12/07/2009 VARIAZIONE DI CLAS. (n. 17481.1/2009)
- VARIAZIONE del 21/12/1996 in atti dal 21/12/1996 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 100214.1/1996)
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 02/03/1992 in atti dal 21/12/1996 (n. 29235/1992)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 17/10/1990 in atti dal 17/12/1996 CLASSAMENTO E MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 84226.1/1990)
- VARIAZIONE del 17/10/1990 in atti dal 10/12/1996 MIGLIORE CONFIGURAZIONE GRAFICA, ALLINEAMENTO DOCFA (n. 84226/1990)
- VARIAZIONE del 17/05/1989 in atti dal 10/12/1996 AMPLIAMENTO, ALLINEAMENTO DOCFA (n. 49449/1989)

## INTESTATARI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 05/05/2005	 Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati MENTANA Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2005 Rep n.: 102134 Rogante: CORDASCO PASQUALE Sede: ROMA Registrazione COMPRAVENDITA (n 18092.1/2005)		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 02/03/1992	 Livellario fino al 05/05/200	Catasto Fabbricati MENTANA Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3
DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 02/03/1992 Voltura in atti dal 21/12/1996 Rep n.: 1981 Rogante: NOT. FABIO TORINA Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 29235/1992)		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 02/03/1992	 Ciascuno per i Propri Diritti fino al 02/03/1992	Catasto Fabbricati MENTANA Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/03/1992 Voltura in atti dal 17/12/1996 Rep n.: 1981 Rogante: TORINA Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 20/03/1992 COMPRAVENDITA (n. 29235.1/1992)		

ASTE GIUDIZIARIE.it

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 17/05/1989		Catasto Fabbricati MENTANA Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3
VARIAZIONE del 17/05/1989 in atti dal 10/12/1996 Registrazione: AMPLIAMENTO, ALLINEAMENTO DOCFA (n. 49449/1989)		

#### PRECEDENTI IDENTIFICATI CATASTALI

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 148 sub. 1
- foglio 29 particella 148 sub. 2

#### ELABORATO PLANIMETRICO P.LLA 148

Non è presente nell'archivio telematico, in quanto non risultano altri subalterni all'interno della suddetta particella.

#### PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON CAMPITURE



1. In GIALLO la particella non oggetto di pignoramento immobiliare.
2. In BLU il preimetro della consistenza oggetto della presente relazione di stima.
3. In ROSSO cominciando dall'alto:
  - Una porzione di altro fabbricato che potrebbe ricadere all'interno del perimetro in Blu; l'esatta ubicazione dello stesso potrà essere accertata mediante il rilievo topografico dei luoghi.
  - Piccolo fabbricato ricadente nel perimetro Blu (di natura abusiva).
  - Manufatto adibito a camera mortuaria ed all'alloggiamento di alcune componenti impiantistiche direttamente collegate al fabbricato (ricadente però nel perimetro di colore giallo).
  - Cannello carrabile realizzato su altra particella; tale circostanza rende il LOTTO INTERCLUSO.

La servitù di passaggio è stata istituita solo sulla particella 574 e non per la 573 (quest'ultima è stata rappresentata con campitura di colore GIALLO). Il manufatto alla particella 520 non è stato individuato in sede di sopralluogo, per come rappresentato nell'Estratto di Mappa, in quanto non presente fisicamente, probabilmente oggetto di demolizione.

#### PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA – INDIVIDUAZIONE FABBRICATI

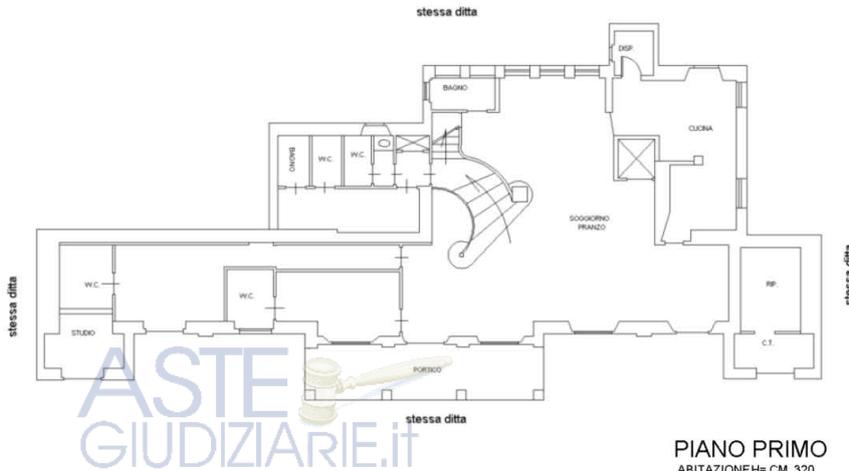


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

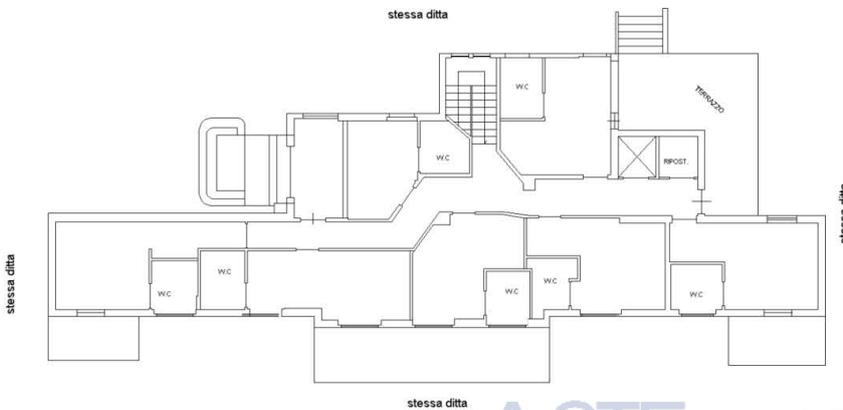
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIE CATASTALI

PIANO TERRA  
ABITAZIONE H= CM. 350



PIANO PRIMO  
ABITAZIONE H= CM. 320



PLANIMETRIE – DIFFORMITA' RISCONTRATE

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 piccole difformità dovute alle:

- *Variazioni apportate alla distribuzione degli spazi interni.*
- *Diversa destinazione d'uso degli ambienti.*

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 il deposito di un titolo amministrativo che ne legittimi l'attuale stato di fatto 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. 10 *Estratto di mappa e Planimetria Catastale*

● **Bene N° 2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (C/2)**

Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 261 e n. 265, piano T

Dati della richiesta		Comune di FONTE NUOVA ( Codice: M309)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA										
		Sez. Urb.: MEN Foglio: 29 Particella: 520										
INTESTATO												
[Redacted] (1) Proprietà pari 1/1 in seguito di separazione dei beni												
Unità immobiliare dal 23/09/2021												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Residua	VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in attuazione della Legge Regionale N. 25 DEL 05/10/1999 approvata dal comune di Mestran F127, trasferito al comune di Fonte Nuova M309 (n. 8/2021)
	MEN	29	F20		1	Zona	C/2	8	10 m²	Totale: 16 m²	Euro 24,14	
Indirizzo		VIA NOMENTANA n. 261 e 265 piano T.										
Annotazioni		di studio: previsione per variazione territoriale del Foglio 29 del comune di Mestran										



I dati catastali, generati in seguito alla VARIAZIONE TERRITORIALE (del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999) identificano gli immobili, oggetto della presente procedura, con gli stessi dati catastali che avevano in precedenza; modificando, di fatto, il solo Comune Censuario di appartenenza ed aggiungendo un codice per la Sezione Urbana; si è passati dal Comune di Mentana a quello di Fonte Nuova; uniformando il Comune Amministrativo con quello Censuario

## PRECEDENTI IDENTIFICATIVI

Per come in precedenza distinti presso NCEU del Comune di MENTANA

Dati della richiesta	Comune di MENTANA ( Codice: F127) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 520

Unità immobiliare soppressa dal 23/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	520										VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di MENTANA F127, trasferito al comune di Fonte Nuova M100. (n. 8/2011)

Assunzione: di studio trasferita per variazione territoriale di Foglio MENT/29 del comune di Fonte Nuova.

Dati della richiesta	Comune di MENTANA ( Codice: F127) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 29 Particella: 520

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	520				C/2	8	10 m²	Totale: 16 m²	Euro 10,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA MONTANANA n. 261 a 545 piano T.  
Comune: Mentana - Provincia: Roma - Foglio: 29 - Particella: 520 - Mod. 99 -

## DATI DERIVANTI DA

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 14/02/1992 in atti dal 17/12/1996 CLASSAMENTO (n. 10830.1/1992)

## INTESTATARI

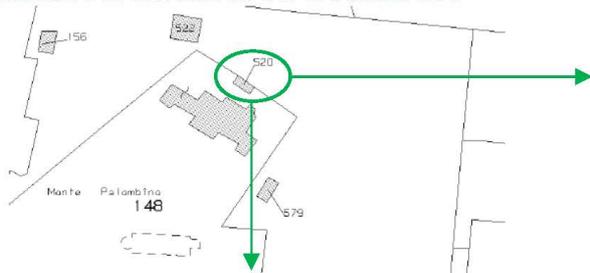
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 05/05/2005	 <i>Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</i>	Catasto Fabbricati MENTANA Foglio 29 Particella 520
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2005 Rep n.: 102134 Rogante: CORDASCO PASQUALE Sede: ROMA Registrazione COMPRAVENDITA (n 18092.1/2005)		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 02/03/1992	 <i>Ciascuno per i Propri Diritti fino al 05/05/2005</i>	Catasto Fabbricati MENTANA Foglio 29 Particella 520
DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 02/03/1992 Voltura in atti dal 21/12/1996 Rep n.: 1981 Rogante: NOT. FABIO TORINA Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 29235/1992)		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 02/03/1992	 <i>Ciascuno per i Propri Diritti fino al 02/03/1992</i>	Catasto Fabbricati MENTANA Foglio 29 Particella 520
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/03/1992 Voltura in atti dal 17/12/1996 Rep n.: 1981 Rogante: TORINA Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 20/03/1992 COMPRAVENDITA (n. 29235.1/1992)		

RISULTANO INDICATI TUTTI I VARI PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI

ELABORATO PLANIMETRICO P.LLA 520

Non è presente nell'archivio telematico in quanto, non risultano altri subalterni all'interno della suddetta particella.

## PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA



## PLANIMETRIA CATASTALE – Magazzino



In sede di sopralluogo, relativamente all'immobile in oggetto, si precisa che:



Il manufatto non è stato individuato materialmente, in quanto fisicamente non presente nella zona indicata dall'Estratto di Mappa. Il magazzino/locale di deposito, sarebbe dovuto trovarsi in aderenza al confine tra le particelle 148 e 573 ed in posizione non distante dalla struttura adibita a casa di riposo. E' stato però, individuato un piccolo manufatto, costruito in posizione laterale e defilata ma di natura "abusiva".

## DIFFORMITA' RISCONTRATE

Tale unità immobiliare sarà comunque oggetto di valutazione e di trasferimento; in quanto l'area di sedime individuata dalla particella 520, composta da un terrazzo pavimentato, seppur priva di struttura in elevazione è comunque oggetto di pignoramento immobiliare.

Detta superficie risulta identificata dalla categoria Catastale (*per come distinta presso NCEU*) denominata "Magazzini e Locali di deposito" (C/2).

All'interno dell'Autorizzazione rilasciata per la ristrutturazione del fabbricato (n. 32 del 16.02.2000) viene rappresentata, in detta zona, una serra solare.

Al fine di regolarizzare la situazione attuale, si dovrà procedere alla variazione/soppressione dell'unità immobiliare in oggetto, mediante la presentazione telematica di opportuno file, elaborato con software "DOCFA", all'Agenzia del Territorio ("Catasto"). Sarà altresì necessario aggiornare la situazione per come rappresentata presso il NCT; di detto costo se ne terrà conto in fase di stima.

All. 10 *Estratto di mappa e Planimetria Catastale*

## BENI COMUNI NON CENSIBILI

Non presenti per entrambe le p.lle (la 148 e la 520)

## STATO CONSERVATIVO

I cespiti in oggetto versano, sia internamente che esternamente, in buono stato conservativo e manutentivo. Il corpo di fabbrica necessita di piccoli lavori di manutenzione ordinaria riguardanti principalmente la sostituzione e/o il ripristino degli elementi in legno posti a sostegno della copertura e la risistemazione degli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni d'acqua.

All. 17 *Rilievo fotografico*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## PARTI COMUNI

Il fabbricato, per sua conformazione, non presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei proprietari degli immobili situati nelle immediate vicinanze; fatta eccezione per l'accesso al

piazzale antistante il fabbricato che avviene mediante l'attraversamento, prima del cancello carrabile e poi della stradina; entrambi ricadenti su altre particelle intestate a soggetti terzi, che utilizzano detto percorso per accedere agli altri immobili posti nelle immediate vicinanze.

Si precisa altresì che sia parti delle componenti impiantistiche sia la camera mortuaria si trovano all'interno di un piccolo manufatto (*non oggetto della consistenza immobiliare oggetto della presente relazione*).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**IL CORPO DI FABBRICA**, è stato realizzato in epoca remota, probabilmente intorno agli anni 30' ed è stato utilizzato per molti anni come residenza privata.

La struttura composta da due piani e dal livello intermedio, si presenta in buone condizioni conservative, dove i prospetti appaiono intonacati con colori chiari, la copertura in legno è a falde inclinate ed i vani murari risultano provvisti di infissi e serramenti.

Sono presenti elementi aggettanti, realizzati in prosecuzione dei piani di calpestio (balconi, terrazzi e piazzali).

### CARATTERISTICHE

- *Esposizione: facciata principale di ingresso: sud/est*
- *Altezza interna utile: variabile nei vari piani, non inferiore a 3,00 ml*
- *Struttura portante: muratura*
- *Solai: latero cementizi - Copertura: a falde inclinate*
- *Pareti interne: intonacate e tinteggiate*
- *Pareti esterne: intonacate*
- *Infissi esterni: legno*
- *Scale interne: con rivestimento in lastre di pietra*
- *Pavimentazione interna: di vario genere e forma*
- *Ascensore: interno, di collegamento con il piano superiore*
- *Piscina: presente*
- *Localizzazione: Buona.*
- *Buoni collegamenti viari, il percorso di accesso risulta provvisto di manto stradale.*
- *Presenza di aree destinate a verde e parcheggio.*

## PROVENIENZE VENTENNALI

DATI RIPORTATI ALL'INTERNO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 05/05/2005 rep. 102134/33481

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F127 - MENTANA	(RM)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	29	Particella	148	Subalterno 3
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	17 vani	
Indirizzo	VIA NOMENTANA				N. civico 261
Piano	T-1				

Immobile n. 2

Comune	F127 - MENTANA	(RM)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	29	Particella	520	Subalterno -
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	13 metri quadri	
Indirizzo	VIA NOMENTANA				N. civico 261
Piano	T				

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Al <b>14/03/1992</b>		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA ATTO TRA VIVI</b>			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>TORINA FABIO</b>	<b>02/03/1992</b>	<b>1981</b>	<b>450</b>
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	<b>14/03/1992</b>	<b>14773</b>	<b>10299</b>

*distinti presso NCEU di Mentana*  
Al foglio 29 p.lla 148 sub. 1, 2 e 3  
Al foglio 29 p.lla 520

All'interno della Nota di trascrizione sono state riportate le servitù attive gravanti (vedere allegato n. 6)

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal <b>02/03/1992</b> Al <b>19/05/2005</b>		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA IN RETTIFICA AL PRECEDENTE ATTO TRA VIVI</b>			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>TORINA FABIO</b>	<b>02/03/1992</b>	<b>1981</b>	<b>450</b>
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	<b>04/02/1993</b>	<b>4992</b>	<b>3503</b>

*distinti presso NCEU di Mentana*  
Al foglio 29 p.lla 148 sub. 1, 2 e 3  
Al foglio 29 p.lla 520

La rettifica alla ota di trascrizione è stata effettuata perché nella precedente è stato erroneamente indicato come soggetto a favore la venditrice [REDACTED] e come soggetto contro l'acquirente [REDACTED]

All'interno della Nota di trascrizione sono state riportate le servitù attive gravanti (vedere allegato n. 6)

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal <b>29/04/2004</b>		<b>AFFRANCAZIONE ATTO TRA VIVI</b>			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>TORINA FABIO</b>	<b>29/04/2004</b>	<b>15338</b>	<b>6224</b>
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	<b>04/05/2004</b>	<b>23207</b>	<b>14406</b>

**IMMOBILI**  
*distinti presso NCT di Mentana*  
Al foglio 29 p.lla 148  
Al foglio 29 p.lla 520

### Sezione D

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE SI È PRECISATO CHE IL TERRENO DESCRITTO AL QUADRO B), GIÀ FACENTE PARTE, ALL'EPOCA DELL'IMPOSIZIONE DEL CANONE, DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MENTANA, A SEGUITO DELLA L.R. LAZIO 5 OTTOBRE 1999 N.25 (PUBBLICATA SUL B.U. LAZIO 30 OTTOBRE 1999 N.30 S.O. N.9) ISTITUTIVA DEL NUOVO

GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI FONTE NUOVA, E VENUTO A CADERE DAL 15 OTTOBRE 2001 NEL TERRITORIO ATTRIBUITO A DETTO NUOVO COMUNE. SU PARTE DEL SUDDETTO TERRENO INSISTONO: LA VILLA CON ANNESSO CORPO ADIBITO ADEPOSITO, I LOCALI MAGAZZINO E GARAGE, RIMESSAGGI ED ALTRI FABBRICATI RURALI, AI FINI FISCALI LA ██████████ HA CHIESTO L'APPLICAZIONE DEI BENEFICI FISCALI PREVISTI DALLA LEGGE 16 GIUGNO 1927 N. 1766 E DALL'ART. 2 LEGGE 1 DICEMBRE 1981 N. 692 (ESENZIONE DA IMPOSTA DI BOLLO, REGISTRO ED ALTRE IMPOSTE).

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal <b>05/05/2005</b>	 <b>IMMOBILI</b> <i>distinti presso NCEU di Mentana</i> Al foglio 29 p.lla 148 sub. 3 Al foglio 29 p.lla 520	<b>ATTO DI COMPRAVENTITA</b>			
<b>ATTO TRA VIVI</b>					
Rogante NOTAIO		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
<b>CORDASCO PASQUALE</b>		<b>05/05/2005</b>	<b>102134</b>	<b>33481</b>	
<b>TRASCRIZIONE</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Ufficio Provinciale di ROMA Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	<b>19/05/2005</b>	<b>18092</b>	<b>31888</b>		

### Sezione D

QUANTO SOPRA DESCRITTO VIENE VENDUTO ED ACQUISTATO A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E NELLE CONDIZIONI DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA E COSI' COME DALLA PARTE VENDITRICE FINORA POSSEDUTO, CON LE INERENTI AZIONI, RAGIONI, PERTINENZE, ACCESSIONI, USI, CON LA QUOTA PROPORZIONALE DEGLI SPAZI, IMPIANTI, LOCALI ED ENTI COMUNI, CON I DIRITTI E GLI OBBLIGHI NASCENTI DALLA COMUNIONE COME PER LEGGE, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE LEGALMENTE ESISTENTI E COMPETENTI E CON ESPRESSO RIFERIMENTO A QUELLE RISULTANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO DEL NOTAIO FABIO TORINA DI ROMA, IN DATA 2 MARZO 1992 DI CUI INFRA, TRA CUI SEGNOTAMENTE LA SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DELLE TUBAZIONI CHE COSTITUISCONO LA CONDUTTURA DELL'ACQUA PROVENIENTE DALLA "FONTE CAPRETTA" PER UTILITA' DI QUANTO ALIENATO CON IL PRESENTE ATTO. IN RELAZIONE ALL'UTILIZZO DELL'ACQUA DI "FONTE CAPRETTA" LA SOCIETA' VENDITRICE, IN PERSONA COME SOPRA, DICHIARA CHE PER L'ADDUZIONE DELLA STESSA E' STATA RILASCIATA DALLA REGIONE LAZIO - ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI - LA RELATIVA CONCESSIONE DI DERIVAZIONE PER USO POTABILE ED IRRIGUO, IN RINNOVO PER IL PERIODO DI ANNI 30 (TRENTA) DECORRENTI DAL 20 MARZO 1987 GIUSTA DISCIPLINARE IN PARI DATA, ISCRITTO AL N.30 DI REPERTORIO. LA MEDESIMA SOCIETA' VENDITRICE DICHIARA ALTRESI' CHE DETTA CONCESSIONE SI RIFERISCE, UNITAMENTE A MAGGIOR CONSISTENZA, ANCHE A QUANTO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO; LA STESSA, PER QUANTO DI SUA COMPETENZA, CONSENTE CHE LA CONCESSIONE IN PAROLA VENGA UTILIZZATA DALLA PARTE ACQUIRENTE NEL PIENO RISPETTO DEL DISCIPLINARE SOPRA INDICATO E CHE LA CONCESSIONE STESSA VENGA VOLTURATA A NOME DELLA SIGNORA ██████████ A SEMPLICE RICHIESTA.

**RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DAL 02/03/1992**

- **La relazione notarile depositata in atti, riporta esclusivamente l'indicazione dell'atto di provenienza in capo all'esecutato del 05/05/2005, omettendo di rappresentare la cronistoria dei passaggi di proprietà in precedenza intercorsi.**
- **Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, per il periodo precedente all'atto di provenienza in capo all'esecutato (del 05/05/2005), sono emersi i seguenti titoli regolarmente trascritti:**
  - **L'ATTO DI COMPRAVENDITA E SUCCESSIVA RETTIFICA a rogito del Notaio TORINA Fabio del 02/03/1992 Rep. 1981/450.**
  - **ATTO DI AFFRANCAZIONE a rogito del Notaio TORINA Fabio del 29/04/2004 Rep. 15338/6224 trascritto in data 04/05/2004 ai nn 23207/14406.**

All. 6 - Note di trascrizione passaggi di proprietà intercorsi dal 1992



## 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 VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO F.

*Iscritta a Roma 2 in data 29/07/1998 - Registro Particolare 5915 Registro Generale 25077*

##### Sezione A – Generalità - Dati relativi al titolo

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/07/1998 Numero di repertorio 10317/3353 - Notaio TORINA FABIO Codice fiscale TRNFBA 50R16 B315 L - Sede ROMA (RM)*

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio - Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI - Capitale € 300.000.000 Tasso interesse annuo 6.1% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 750.000.000 - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni, Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI*

##### Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3*

*Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 17 vani Indirizzo VIA NOMENTANA N. 265*

##### Sezione C - Soggetti

#### FORMALITÀ PERENTA NON RINNOVATA

#### 2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Iscritta a Roma 2 in data 19/05/2005 - Registro Particolare 8836 Registro Generale 31890*

##### Sezione A – Generalità - Dati relativi al titolo

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 05/05/2005 Numero di repertorio 102135/33482 - Notaio CORDASCO PASQUALE Codice fiscale CRD PQL 47T21 H501 J - Sede ROMA (RM)*

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 250.000,00 Tasso interesse annuo 3.384% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 500.000,00 - Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni - Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI*

##### Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3*

*Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 17 vani Indirizzo VIA NOMENTANA N. 261*

*Immobile n. 2 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 29 Particella 520 Subalterno Natura C2*

*MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA NOMENTANA N. CIVICO 261*

##### Sezione C - Soggetti

Debitori non datori di ipoteca

#### 3. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO

*Iscritta a Roma 2 in data 01/12/2016 - Registro Particolare 9900 Registro Generale 55681*

##### Sezione A – Generalità - Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO - Data 30/11/2016 Numero di repertorio 8563/9716 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Capitale € 140.100,48 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 280.200,96

#### Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 17 vani Indirizzo VIA NOMENTANA N. 261

Immobile n. 2 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 520 Subalterno Natura C2

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA NOMENTANA N. civico 261

#### Sezione C - Soggetti

### 4. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritta a Roma 2 in data 09/10/2017 - Registro Particolare 7999 Registro Generale 46286

#### Sezione A – Generalità - Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO - Data 05/10/2017 Numero di repertorio 9830/9717 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Capitale € 812.325,13 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 1.624.650,26 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

#### Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 17 vani Indirizzo VIA NOMENTANA N. 261

Immobile n. 2 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 520 Subalterno Natura C2

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA NOMENTANA N. civico 261

#### Sezione C - Soggetti

## TRASCRIZIONI CONTRO

### 5. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE

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

#### Sezione A – Generalità - Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 16/12/2019 Numero di repertorio 5579/2019

Autorità emittente TRIBUNALE DI TIVOLI Codice fiscale 940 351 80580 Sede TIVOLI (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGN. IMMOBILI

#### Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1

Immobile n. 2 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 17 vani Indirizzo VIA NOMENTANA N. 265

Immobile n. 3 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 520 Subalterno Natura C2

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA NOMENTANA N. civico 261

#### Sezione C - Soggetti

DATI RIPORTATI ALL'INTERNO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PREDETTO ATTO

Sezione B - Immobili					
Unità negoziale n. 1					
Immobile n. 2					
Comune	F127 - MENTANA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 29	Particella	148	Subalterno	3
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI		Consistenza	-	
Indirizzo	VIA NOMETANA			N. civico	265
Piano	T-1				
Immobile n. 3					
Comune	F127 - MENTANA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 29	Particella	520	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	13 metri quadri	
Indirizzo	VIA NOMETANA (MENTA)			N. civico	261
Piano	T				

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ANNOTAZIONI E COMUNICAZIONI

Non presenti All. 9 Note Formalità pregiudizievoli gravanti

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON OGGETTO DI RESTRIZIONE DEI BENI

#### TRASCRIZIONE

#### COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Trascritto a Roma 2 il 19/05/2005 - Registro Particolare 18093 Registro Generale 31889

##### Sezione A – Generalità - Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 05/05/2005 Numero di repertorio 102134/33481 - Notaio CORDASCO PASQUALE Codice fiscale CRD PQL 47T21 H501 J Sede ROMA (RM)

Dati relativi alla convenzione - Specie ATTO TRA VIVI - Descrizione 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Voltura catastale automatica NO

##### Sezione B – Immobili

###### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 148 Subalterno 3

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 17 vani Indirizzo VIA NOMETANA N. 261

Immobile n. 2 Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 29 Particella 520 Subalterno Natura C2

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA NOMETANA N. civico 261

###### Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Fondo Servente

Comune F127 - MENTANA (RM) Catasto TERRENI

Foglio 29 Particella 574 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Indirizzo LOCALITA' MONTE POLOMBINO N. civico -

##### Sezione C - Soggetti

##### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, PROPRIETARIA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO CONFINANTE, IDENTIFICATO NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 29, PARTICELLA 574, COSTITUISCE A TITOLO ONEROSO A CARICO DEL PROPRIO FONDO ED A FAVORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA [REDACTED] IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 29, PARTICELLA 148, SUB. 3, E CON IL FOGLIO 29, PARTICELLA 520, SERVITU' DI PASSAGGIO DA ESERCITARSISULLA PORZIONE DI TERRENO MEGLIO INDIVIDUATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A".

All. 9 Note Formalità pregiudizievoli gravanti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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<sup>^</sup> 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: 6.114,00 € (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 Fonte Nuova (RM) individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare all’interno della zona:

PIANO REGOLATORE GENERALE

“E AGRICOLA” Zone agricole normali (E2)

RISERVA NATURALE NOMENTANUM

Area Naturale protetta Regionale di cui alla L.R. 29/1997.

All. 15\_ *Certificato di Destinazione Urbanistica*

**VINCOLI DEL PTPR** approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

**TAVOLA A** (20 365)

SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO

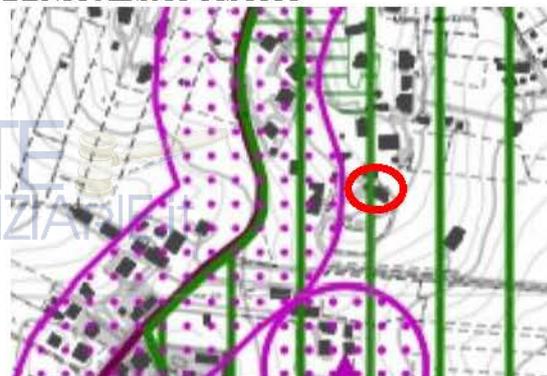


*Sistemi del Paesaggio Agrario*

Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

**TAVOLA B** (20 365)

BENI PAESAGGISTICI



*Ricognizione delle Aree tutelate per legge*

1058\_001

f protezione dei parchi e delle riserve naturali

art. 38

*Fascia rispetto beni lineari*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato in oggetto, è stata acquisita, dopo formale richiesta di accesso agli atti amministrativi, inoltrata a mezzo pec all’Ufficio Tecnico del Comune sia di Metana sia di Fonte Nuova, la seguente documentazione:

- Relativamente alla Villa ed al locale deposito le opere di costruzione sono iniziate anteriormente il giorno 01 settembre 19967
- **Concessione Edilizia in Sanatoria**, rilasciata dal Comune di Mentana al n. 1316 del 21/07/2000; relativamente a detto titolo amministrativo edilizio non è stato reperito alcun documento a seguito delle richieste presentate.
- **Autorizzazione** ad eseguire i lavori di ristrutturazione al fabbricato rilasciata dal Comune di Mentana al n. 32 del 16/02/2000.

- **C.I.L. per interventi di manutenzione straordinaria** (Attività Libere) riguardanti la nuova edificazione di tramezzature interne, adeguamento di impianto elettrico, termico ed idrico, verniciatura di infissi esterni (finestre), sostituzione di porte del 16/11/2011 prot. n. 29158 con successiva integrazione documentale avvenuta in data 14/12/2011 prot. 31548, 20/12/2011 prot. 32032 e 22/02/2012 prot n. 4607.

All. 13\_ *CILA per manutenzione straordinaria prot. n. 29158 del 16.11.2011*

- **Certificato di Agibilità** rilasciato dal Comune di Fonte Nuova in data 19/06/2012 prot. 15345; dove viene dichiarato agibile il fabbricato (distinto presso NCEU al foglio 29 p.lla 148 sub 3) composto dai Piani Terra e Primo avente destinazione d'uso **“Civile abitazione”**. All'interno del suddetto Certificato viene indicata una C.I.L. presentata in data 18/04/2012 prot. 9926 al Comune di Fonte Nuova (sulla correttezza e sull'esistenza di detto titolo edilizio non vi è traccia) con successiva presentazione di Fine Lavori del 07/05/2012 prot. n. 11462. Non sono stati reperiti ne il certificato di idoneità statica ne l'attestato di prestazione energetica, anch'essi indicati nel suddetto certificato.

All. 14\_ *Certificato di Agibilità prot. n. 15345 del 19.06.2012*

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico delle strutture.
- Non è stato reperito l'attestato di Prestazione Energetica.
- Non è presente la documentazione relativa all'intervento edilizio realizzato su una componente strutturale (solai) per l'alloggiamento del montacarichi.
- Non è stata reperita nessuna documentazione ne presentata ne assentita, in merito all'ottenimento del parere relativo ai vincoli esistenti.

#### AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI STRUTTURE SOCIO-ASSISTENZIALI

In data 02/12/2016 veniva rilasciata dall'Ufficio Attività Produttive alla [REDACTED]

[REDACTED] l'autorizzazione all'avvio dell'attività di Casa di riposo per anziani con 16 ospiti a ciclo residenziale, autosufficienti o parzialmente non autosufficienti, nella struttura sita nel Comune di Fonte Nuova, alla Via Nomentana n. 265.

Dai colloqui telefonici, intercorsi con il suddetto Ufficio, detta autorizzazione risulta ancora in essere, non sono stati avviati provvedimenti ne di revoca ne di diniego.

All. 16\_ *Contratto di Locazione ed Autorizzazione Comunale allo svolgimento dell'attività*

#### DIFFORMITÀ

La “Casa di Cura per presone della terza età” attualmente viene identificata dalla Categoria Catastale D/2 (Alberghi e pensioni), probabilmente variata rispetto alla precedente identificazione A/7 (abitazione in Villini per la quale è stato rilasciato il Certificato di Agibilità) a seguito di accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate, la Visura Catastale Storica riporta (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2013 protocollo n. RM0080362 in atti dal 30/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13118.1/2013).*)

A parere dello scrivete, vista la zona di PRG, sarebbe stato più opportuno attribuire al cespite in questione, la categoria catastale D/4 (*Case di cura ed ospedali, con fine di lucro*); detta variazione catastale è comunque subordinata alla presentazione di un titolo amministrativo (edilizio) per come disciplinato dall'art. n. 23 del DPR 380/01, nel rispetto dei vincoli esistenti; mirato al cambiamento della categoria catastale, anche in via provvisoria ed alla regolarizzazione delle piccole difformità riscontrate relativamente alla distribuzione degli spazi interni.

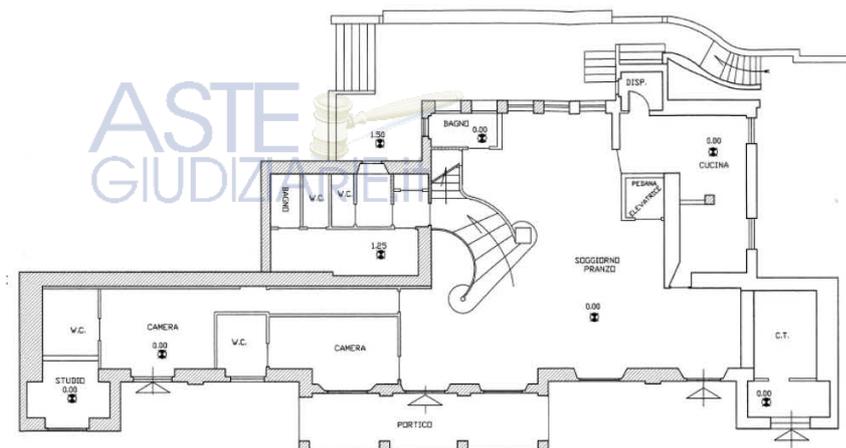
Si precisa che la struttura, se pur attualmente “funzionante”, presenta delle criticità dovute principalmente:

- *Alla posizione delle componenti impiantistiche, alcune delle quali sono state collocate su altre particelle non oggetto della presente relazione.*

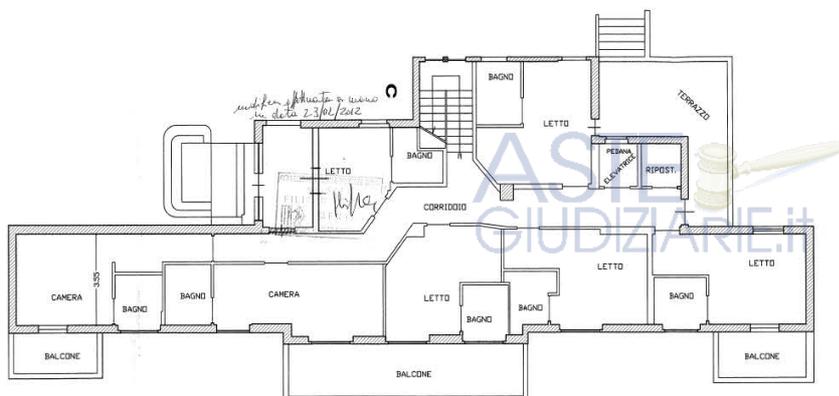
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Alla posizione del manufatto, in parte adibito a Camera Mortuaria, ricadente su altra particella e pertanto non oggetto di trasferimento immobiliare.
- Alla presenza di un piccolo fabbricato abusivo (da demolire) ricadente nella p.lla 148.
- All'assenza di un accesso autonomo che consente il raggiungimento alla struttura, che rende di fatto il lotto, INTERCLUSO.
- All'assenza del magazzino identificato dalla p.lla 520 (non oggetto di locazione ma ricompreso nei cespiti della suddetta procedura).
- Alle difformità tecnico ed urbanistiche riscontrate.

## PLANIMETRIA ULTIMO TITOLO AMMINISTRATIVO ( EDILIZIO) ASSENTITO PIANO TERRA – POST OPERAM



## PIANO PRIMO – POST OPERAM



## COSTI DA SOSTENERE

Si ritiene necessario ed opportuno considerare le seguenti spese da sostenere al valore determinato:

- Per il tecnico abilitato 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**".

IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO IN 2.500,00 €

- Per la dismissione delle componenti impiantistiche presenti all'interno del fabbricato di altra proprietà e per la verifica delle componenti ricadenti su altre particelle.

IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO A CORPO IN 5.000,00 €

- Per la successiva variazione Catastale, concernente sia l'aggiornamento della planimetria della struttura adibita a casa di riposo sia il magazzino.

IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO IN 1.000,00 €

- Per la demolizione del piccolo manufatto non regolare.

IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO IN 1.000,00 €

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per come comunicatomi, dall'amministratore unico della società affittuaria, l'immobile non è ricompreso ne in condominio ne all'interno di un consorzio.

Le spese eventualmente da ripartire, con le unita immobiliari presenti nelle immediate vicinanze, riguarderanno la manutenzione del cancello carabbile di accesso (elettrificato) e della strada di accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, i cespiti oggetto di pignoramento, risultavano nel possesso di terzi soggetti, occupanti con regolare contratto di locazione.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE PER LA GESTIONE DI CASA DI RIPOSO PER PERSONE DELLA TERZA ETÀ'

:  
:

UFFICIO TERRITORIALE DPRM3 UT TIVOLI anno 2012 – serie 3 - n. 4497

*Immobile a destinazione casa di riposo per anziani, sito in Fonte Nuova (Rm) in Via Nomentana n. 265, censita presso NCEU del Comune di Mentana (dal 23/09/2021 Comune di Fonte Nuova) al foglio 29 particella 148; costituito dal solo Villino su due livelli, nonché all'esterno da giardino alberato per una recettività massima di 16 posti letto per soggetti ospiti autosufficienti e non.*

*Si precisa che nulla oltre quanto sopra riportato è concesso in affitto al conduttore e che la struttura è priva di arredi o strumenti per cui i relativi oneri sono a carico della parte conduttrice la quale è già stata resa edotta.*

**Nell'atto non viene menzionata l'area antistante il fabbricato, la piscina ed il locale magazzino.**

### DURATA

La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei), decorrenti dal 01/07/2012 al 30/06/2018; la locazione sarà tacitamente rinnovata per ulteriori anni sei qualora non venga comunicata disdetta almeno sei mesi prima della scadenza naturale del contratto. Il canone è stato tacitamente rinnovato fino al 30/06/2024.

### CANONE ANNUO

Il canone annuo è convenuto in 48.000,00 € da pagarsi anticipatamente in 12 rate mensili di 4.000,00 € cadauna entro il giorno 16 di ogni mese

### CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Conduttore Cedente [REDACTED] - Conduttore Cessionario C.F.

[REDACTED] variazione registrata in data 11/06/2016 al prot. 16111108473218836 Agenzia delle Entrate – Servizio Telematico ENTRATEL.

All. 16 \_Contratto di Locazione ed Autorizzazione Comunale allo svolgimento dell'attività

## CALCOLO CANONE LOCATIVO

### SECONDO I PARAMETRI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Attualmente solo uno dei due cespiti (l'immobile identificato alla p.lla 148) ricompresi nella consistenza del LOTTO QUATTO è oggetto di locazione.

*Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: per le varie annualità  
Provincia: ROMA - Comune: MENTANA - Fascia/zona: Suburbana/TOR LUPARA, SANTA LUCIA, LE MOLETTE, CERQUETTA - Codice di zona: E2 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Abitazioni in Villini - Stato Conservativo: Normale*

Dalla superficie ragguagliata complessiva è stata esclusa l'area destinata alla piscina ed al magazzino, nel rispetto di quanto previsto dal contratto di locazione.

ANNO	Immobili ricompresi nel contratto	Superficie ragguagliata	1° SEMESTRE media €/mq/mese	2° SEMESTRE media €/mq/mese	Canone mensile medio €/mese LOTTO 4	Totale Canone congruo calcolato per le annualità
2014	Casa di riposo (categoria D/2)	525,85 mq	- - €/mese	6,55 € 3.444,31 €/mese	3.444,31 €/mese	41.331,72 €/anno
2015	Casa di riposo (categoria D/2)	525,85 mq	6,55 € 3.444,31 €/mese	6,00 € 3.155,10 €/mese	3.299,65 €/mese	39.595,80 €/anno
2016	Casa di riposo (categoria D/2)	525,85 mq	5,90 € 3.102,51 €/mese	5,90 € 3.102,51 €/mese	3.102,51 €/mese	37.230,12 €/anno
2017	Casa di riposo (categoria D/2)	525,85 mq	5,80 € 3.049,93 €/mese	6,00 € 3.155,10 €/mese	3.102,51 €/mese	37.230,12 €/anno
2018	Casa di riposo (categoria D/2)	525,85 mq	6,00 € 3.155,10 €/mese	6,00 € 3.155,10 €/mese	3.155,10 €/mese	37.861,20 €/anno

Il canone concordato, nell'atto di locazione tra le parti (pari a 48.000,00 €/anno), è superiore al valore medio determinato per le varie annualità prese ad esame, nel periodo antecedente la data del rinnovo contrattuale (pari a 38.649,79 €/anno).

I parametri considerati fanno riferimento al valore medio attribuito per la locazione di immobile ad uso residenziale (abitazioni in Villini); l'utilizzo del cespite è però di carattere commerciale; a tal proposito si è ritenuto opportuno applicare, al valore medio determinato, una maggiorazione del 20%.

Ne consegue che anche il valore maggiorato, calcolato secondo i parametri dall'Agenzia delle Entrate, (pari a 46.379,75 €/anno), risulta essere inferiore all'importo concordato nel contratto di locazione.

## DETERMINAZIONE CANONE VILE

Il regime delle locazioni nell'ambito della vendita forzata è regolato dal combinato disposto dell'art. 2923 comma 1 cc e dell'art. 2919 c.c., dai quali si ricava il principio generale per cui le locazioni, aventi ad oggetto l'immobile pignorato, sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, al contrario di tutti quegli atti compiuti dal debitore successivamente al pignoramento, fatta salva la tutela dei terzi in buona fede.

Fa eccezione alla regola il caso in cui la locazione, pur anteriore all'avvio dell'azione esecutiva ed a prescindere dal soggetto che l'ha consentita (sia esso il debitore ovvero il suo dante causa) preveda un canone inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo, ovvero a quello risultante da precedenti locazioni (ai sensi dell'art. 2923 co. 3 cc). In tal caso, l'aggiudicatario può agire per ottenere dal conduttore il rilascio dell'immobile, non essendo tenuto a rispettare il contratto di locazione a canone "vile".

Nel caso specifico, il canone locativo concordato tra le parti nell'atto tacitamente rinnovato in data 30/06/2018 regolarmente registrato (Ufficio DPRM3 UT TIVOLI – anno 2012 serie 3 n. 4497), **non è da considerarsi di tipo vile**; in quanto lo stesso risulta superiore ad 1/3 rispetto alla stessa quota calcolata per il canone locativo medio ottenuto dalla comparazione dei parametri estrapolati dal portale dell'Agenzia delle Entrate, per le varie annualità.

## CALCOLO INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Nel caso specifico, il fabbricato è vincolato da un contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data antecedente il pignoramento immobiliare; quindi opponibile alla procedura de quo.

A conferma di tale presupposto, la dottrina estimativa indica la seguente formula analitica per il calcolo dell'incidenza della locazione sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times (qn - 1) / r \times 1 / qn$$

vl = valore della locazione – rn = reddito medio annuo come da contratto (dove si assume m = 0,70, rl reddito lordo annuo) n = tempo intercorrente tra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale (scadenza 30/06/2024 – epoca attuale di stima aprile 2022 = 26 mesi residui); viene determinato come differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario.

Le spese riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione, lo sfitto, l'inesigibilità e le imposte.

Reddito lordo netto come da contratto = 48.000,00 €

rl = 33.600,00 € depurato delle spese medie

qn = (1 + r)<sup>N</sup> = (1 + 0,03)<sup>2</sup> = 1,0609 (estratto dalle tabelle finanziarie, dove il tasso d'interesse è pari a 3% per una durata di 2 anni circa)

$$vl = 33.600,00 \text{ €} \times (1,0609 - 1) / 0,03 \times 1 / 1,0609 = 33.600,00 \text{ €} \times 2,03 \times 0,9426 = 64.292,86 \text{ €}$$

Valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, è pari a; 64.292,86 €

## VALORI DI STIMA

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

Si precisa che non essendo possibile acquisire le quotazioni medie indicative delle strutture aventi caratteristiche simili, nella zona in oggetto, tramite la consultazione dei dati presenti sui siti di maggior interesse nel settore, quali B.I.R., OMI, Il sole 24 Ore ecc, saranno prese ad esame le quotazioni relative agli immobili residenziali (tali parametri rispecchiano totalmente la tipologia edilizia in oggetto; assimilabile alle ville unifamiliari).

Al valore medio di seguito ottenuto verrà applicato un coefficiente di maggiorazione pari al 20 % dovuto alla capacità reddituale della struttura.

Agenzie Immobiliari	TIPOLOGIA Edilizia	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
<b>BORSA IMMOBILIARE</b> <i>Listino ufficiale 2021 della borsa immobiliare di roma</i>	Abitazione I fascia			1.350,00 €
<b>AGENZIA ENTRATE - OMI</b> <b>BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI</b> <i>Anno 2021 - Semestre I</i> <i>MENTANA (Rm) Fascia/zona:</i> <i>Suburbana/TOR LUPARA - SANTA</i>	Tipologia prevalente: Abitazioni civili <b>Ville e Villini</b> Destinazione: Residenziale	1.200,00 €	1.750,00 €	1.475,00 €

LUCIA-LE MOLETTE-CERQUETTA Codice di zona: E2 - Microzona cat n.: 0				
Immobiliare.it		-	-	1.612,00 €
Borsinoimmobiliare.it	Ville & Villini	932,00 €	1.498,00 €	1.215,00 €

Il parametro economico che ne consegue, è stato ottenuto dalla media delle quotazioni prese ad esame, maggiorate del 20%, ottenendo un valore pari a: **1.695,60 €/mq**

## COMPOSIZIONE E VALORE - LOTTO QUATTRO

IMMOBILI SITI IN FONTE NUOVA (RM) TOR LUPARA  
LOCALITA' MONTE PALOMBINO, VIA NOMENTANA N. 265 PIANO: T-1

I beni oggetto della presente relazione di stima riguardano i seguenti immobili, che verranno di seguito ricompresi all'interno di un **LOTTO QUATTRO**, così composto:

- **Bene N° 1 – ALBERGHI E PENSIONI (D/2)**  
Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 265, piani T - 1;  
Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di Fonte Nuova, al:  
**Foglio 29 particella 148 subalterno 3 Cat. D/2, Rendita € 13.517,50**
- **Bene N° 2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (C/2)**  
Sito in Fonte Nuova (RM), con accesso dalla Via Nomentana n. 261 e n. 265, piano T;  
Il tutto per come distinto presso NCEU del Comune di Fonte Nuova, al:  
**Foglio 29 particella 520**  
*Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 16 m<sup>2</sup> Rendita € 20,14*

Intero corpo di fabbrica (struttura principale), articolato su due livelli fuori terra (tra loro sovrapposti e comunicanti sia mediante la scala interna sia attraverso i percorsi pedonali posti all'esterno) il tutto sormontato da una copertura a falde inclinate è adibito a casa di riposo per le persone della terza età, individuato dalla *Categoria catastale D/2 - ALBERGHI E PENSIONI* e denominato

Situato nel Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Tor Lupara, con accesso dalla Via Nomentana n. 265 è posto in posizione periferica ed isolata rispetto al centro della cittadina, dalla quale dista qualche chilometro. L'accesso al compendio, ha luogo percorrendo una strada di natura privata, rifinita e provvista di manto impermeabile che diparte dalla Via Nomentana, consentendo il raggiungimento, sia dell'immobile in oggetto sia dei manufatti posti nelle immediate vicinanze. Detto percorso carrabile ricadendo, in parte, all'interno di un'altra particella (non oggetto ne di pignoramento immobiliare ne gravato di servitù di passaggio), pone i cespiti ricompresi nel LOTTO QUATTRO, in una condizione di "INTERCLUSIONE". Completano la consistenza di detto lotto quattro: i percorsi esterni, il piazzale antistante, la corte di pertinenza, la piscina ed il magazzino (individuato catastalmente ma non presente materialmente). Non sono materializzati i confini che dovrebbero consentire l'esatta individuazione della consistenza immobiliare riguardante l'estensione della p.lla 148.

CASA DI RIPOSO PER PERSONE DELLA TERZA ETA' (catastalmente D/2) è composta, tra le altre cose, da numero 9 (nove) camere indipendenti, rifinite, ammobiliate e provviste, ognuna, di bagno privato; appaiono direttamente raggiungibili mediante le porte d'ingresso accessibili dalle aree comuni (disimpegni) e sono presenti in entrambi i piani del fabbricato. Internamente la superficie appare suddivisa da tramezzature che ne definiscono e ne delimitano lo spazio, composto da diversi ambienti, così distribuiti:

**AI PIANO TERRA** sono presenti: l'ingresso, il soggiorno con area pranzo, la cucina, i ripostigli, gli uffici, le n. 2 camere provviste di bagno interno, il vano scala ed il vano ascensore che consentono il raggiungimento del Piano Primo.

Tra il piano terra ed il primo, percorrendo il tratto iniziale della scala, si accede mediante pianerottolo ad un livello intermedio; composto da una superficie di piccole dimensioni adibita principalmente a: bagni e locale tecnico. **AI PIANO PRIMO** sono presenti: il disimpegno (corridoio di collegamento tra i vari ambienti), le n. 7 camere da letto provviste di bagno interno, i n. 2 terrazzi, il locale deposito (ripostiglio) ed le porte di collegamenti con l'esterno. 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. Sono presenti infissi a chiusura dei vani murari prospettici.

Le AREE ESTERNE riguardano: Una porzione di parcheggio, il piazzale antistante l'ingresso alla struttura, i percorsi, i terrazzi, una parte della strada di accesso, la piscina e le superfici poste sul retro del fabbricato. Il lotto in oggetto è privo di confini materiali, necessari a delimitare ed individuare correttamente il perimetro complessivo delle due particelle che lo riguardano.

MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO (catastalmente C/2) identificato dalla p.lla 520, risulta rappresentato all'interno dell'estratto di mappa e provvisto di una propria planimetria catastale.

Si precisa che in sede di sopralluogo, nella zona indicata, nella documentazione catastale, non si è rilevata la presenza di alcun manufatto, ma la sola esistenza di una area pavimentata priva di elementi strutturali.

Si rileva altresì, la presenza di un piccolo volume, realizzato in blocchetti di cemento, posto nelle immediate vicinanze del fabbricato, di natura "abusiva". Tale unità immobiliare sarà comunque oggetto di trasferimento; in quanto l'area di sedime individuata dalla particella 520, composta da un terrazzo pavimentato, seppur priva di struttura in elevazione rientra nella consistenza oggetto di pignoramento.

Detta particella, identificata dalla categoria Catastale (per come distinta presso NCEU) denominata "Magazzini e Locali di deposito" (C/2) e rappresentata all'interno dell'Autorizzazione rilasciata per la ristrutturazione del fabbricato (n. 32 del 16.02.2000); risulta destinata a serra solare.

Si precisa che la struttura adibita a "Casa di Riposo", se pur attualmente "funzionante", presenta delle criticità dovute principalmente:

- Alla posizione delle componenti impiantistiche.
- Ai collegamenti impiantistici presenti nel manufatto, in parte adibito a Camera Mortuaria (non oggetto di esecuzione)
- Alla presenza di un piccolo fabbricato abusivo (da demolire) ricadente nella p.lla 148.
- All'assenza di un accesso autonomo che rende di fatto il lotto, INTERCLUSO.
- All'assenza del magazzino identificato dalla p.lla 520.
- Alle difformità tecnico ed urbanistiche riscontrate.

IL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE, è stato realizzato in epoca remota, probabilmente intorno agli anni 30' ed è stato utilizzato per molti anni come residenza privata; per lo stesso sono stati reperiti i seguenti titoli amministrativi: Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata dal Comune di Mentana al n. 1316 del 21/07/2000; Autorizzazione ad eseguire i lavori di ristrutturazione al fabbricato rilasciata dal Comune di Mentana al n. 32 del 16/02/2000 e la C.I.L. per interventi di manutenzione straordinaria del 16/11/2011 prot. n. 29158 con successiva integrazione documentale avvenuta in data 14/12/2011 prot. 31548, 20/12/2011 prot. 32032 e 22/02/2012 prot n. 4607. E' presente il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Fonte Nuova in data 19/06/2012 prot. 15345; dove viene dichiarato agibile il fabbricato (distinto presso NCEU al foglio 29 p.lla 148 sub 3) composto dai Piani Terra e Primo avente destinazione d'uso "Civile abitazione".

- La vendita dei beni non è soggetta ad IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso.
- Il corpo di fabbrica non è ricompreso ne in condominio ne all'interno di un consorzio.
- Non è necessario esprimersi sulla divisibilità in natura, poiché il bene è stato pignorato per l'intero.

**I beni vengono posti in vendita per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.**

VALORE DEL BENE:

Identificativo corpo LOTTO QUATTRO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale €
Casa di cura per le persone della terza età.	606,85 mq	1.695,60 €/mq	1.028.974,86 €	100,00%	1.028.974,86

DEPREZZAMENTI APPLICATI:

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO	VALORE	TIPO
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità) Si adotta il modello empirico proposto dall'UBEC e proposto anche dall'Agenzia delle Entrate per la categoria catastale "D", relativamente alle perdite di valore riconducibili	- 98	%

<i>al ciclo di vita del fabbricato – Il coefficiente di riduzione D è dato dalla formula: D = (A + 20)/140 – 2,86 = 404,01/140 – 2,86 = 0,02 Dove A è il rapporto tra l'età del fabbricato (si considerando le modifiche apportate con l'ultima ristrutturazione del 2012) e il numero di anni di vita</i>		
Regolarizzazione Tecnica ed Urbanistica	- 2.500,00	€
Regolarizzazione "Catastale"	- 1.000,00	€
Lavori per spostamento componenti impiantistiche (costo calcolato a corpo)	- 5.000,00	€
Demolizione piccolo fabbricato "abusivo"	- 1.000,00	€
Valore locativo <i>(per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)</i>	- 64.292,86	€
LOTTO INTERCLUSO <i>Il costo viene quantificato in maniera forfettaria e riguarda le spese giuridiche da sostenere per l'ottenimento dell'istituzione della Servitù di passaggio relativamente alla particella 573 al foglio 29. La costituzione di diritti reali, attualmente trascritta, riguarda la sola particella 574.</i>	- 10.000,00	€
Al prezzo finale, cosideterminato, 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 dello scrivente: <b>924.602,50 € - 10 % (92.460,25 €) = 832.142,25 €</b> , di seguito riportato per arrotondamento.		

**VALORE FINALE DI STIMA per l'intera quota pari ad 100/100 del diritto di proprietà  
(Ottocentotrentaduemilacento/00) 832.100,00 €**

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

La presente relazione è composta da un totale di n. 29 (ventinove) pagine, oltre i seguenti allegati.

#### ALLEGATI

- All. 1 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Verbale di Nomina e Giuramento CTU
- All. 2 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Verbali di Soralluogo
- All. 3 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Certificati Residenza, Stato di famiglia, Cittadinanza
- All. 4 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Estratto di matrimonio
- All. 5 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Atto di pignoramento e relazione notarile
- All. 6 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Note di trascrizione passaggi di proprietà intercorsi dal 1992
- All. 7 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Nota ed Atto di compravendita del 05.05.05 - provenienza
- All. 8 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Ispezioni Ipotecarie Soggetti coinvolti ed immobili
- All. 9 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Note Formalità pregiudizievoli gravanti
- All. 10 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Estratto di mappa e Planimetrie Catastali
- All. 11 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Visure Catastali - NCEU ed NCT
- All. 12 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Autorizzazione ristrutturazione fabbricato n. 32 del 16.02.2000
- All. 13 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_CIL per manutenzione straordinaria prot. n. 29158 del 16.11.2011
- All. 14 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Certificato di Agibilità prot. n. 15345 del 19.06.2012
- All. 15 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 16 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Contratto di Locazione ed Autorizzazione Comunale allo svolgimento dell'attività
- All. 17 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Rilievo Fotografico
- All. 18 \_Proc. EI RGE 21.20 LOTTO 4 \_Ricevute invio relazione alle parti

Riepilogo bando d'asta – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2020 - LOTTO QUATTRO  
Schema riassuntivo – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2020 - LOTTO QUATTRO

GIUDIZIARIE.it