TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gagliostro Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2020 del R.G.E.

promossa da

contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno 2, piano 1° 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno A, piano Terra 5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno B, piano Terra 6
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno C, piano 2 6
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 7
Precisazioni 8
Patti 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 11
Confini 12
Consistenza 12
Cronistoria Dati Catastali 12
Dati Catastali 13
Precisazioni 13
Patti 13
Stato conservativo 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Parti Comuni....13
Servitù, censo, livello, usi civici....14
Caratteristiche costruttive prevalenti....14
Stato di occupazione....14
Provenienze Ventennali....14
Formalità pregiudizievoli....15
Normativa urbanistica....15
Regolarità edilizia....16
Vincoli od oneri condominiali....16
Lotto 3....16
Completezza documentazione ex art. 567....17
Titolarità....17
Confini....17
Consistenza....17
Cronistoria Dati Catastali....18
Dati Catastali....18
Precisazioni....18
Patti....19
Stato conservativo....19
Parti Comuni....19
Servitù, censo, livello, usi civici....19
Caratteristiche costruttive prevalenti....19
Stato di occupazione....19
Provenienze Ventennali....19
Formalità pregiudizievoli....20
Normativa urbanistica....21
Regolarità edilizia....21
Vincoli od oneri condominiali....21
Lotto 4....22
Completezza documentazione ex art. 567....22
Titolarità....22
Confini....22
Consistenza....22
Cronistoria Dati Catastali....23
Dati Catastali....23
Precisazioni....24
Patti....24
Stato conservativo....24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Parti Comuni 24
Servitù, censo, livello, usi civici 24
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Stato di occupazione 24
Provenienze Ventennali 24
Formalità pregiudizievoli 25
Normativa urbanistica 26
Regolarità edilizia 26
Vincoli od oneri condominiali 27
Stima / Formazione lotti 27
Lotto 1 27
Lotto 2 28
Lotto 3 29
Lotto 4 29
Riserve e particolarità da segnalare 30
Riepilogo bando d'asta 32
Lotto 1 32
Lotto 2 32
Lotto 3 32
Lotto 4 32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2020 del R.G.E. 34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 107.902,11 34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 9.965,33 34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.395,94 35
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 15.594,13 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

INCARICO

All'udienza del 20/05/2021, il sottoscritto Arch. Gagliostro Giuseppe, con studio in Via Madonna Di Loreto, 18 - 00015 - Monterotondo (RM), email g.gagliostro@archiworld.it, PEC g.gagliostro@pec.archrm.it, Tel. 06 9066016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno 2, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno A, piano Terra
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno B, piano Terra
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno C, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA F.LLI ROSSELLI, 42, INTERNO 2, PIANO 1°

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'accesso avviene da via Fratelli Rosselli 42 mediante scala condominiale. Dalla stessa via, mediante cancello carrabile, si accede ad un'area cortilizia comune. L'immobile è composto da ampio soggiorno, pranzo, n. 3 camera da letto, n. 2 bagni, cucina e disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA F.LLI ROSSELLI, 42, INTERNO A, PIANO TERRA

Trattasi di un locale Box posto al piano terra di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'accesso avviene da via Fratelli Rosselli 42 mediante cancello carrabile che da su area cortilizia comune sub 503. L'immobile è composto da unico ambiente dotato oltre che di serranda di accesso dall'area cortilizia anche da una passaggio pedonale che da sull'androne d'ingresso dell'intero stabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA F.LLI ROSSELLI, 42, INTERNO B, PIANO TERRA

Trattasi di un locale cantina posto al piano terra di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'immobile è composto da unico ambiente con accesso dall'androne d'ingresso dell'intero stabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA F.LLI ROSSELLI, 42, INTERNO C, PIANO 2

Trattasi di un locale soffitta posto al piano secondo di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'immobile è composto da due ambienti ed un locale bagno serviti da un ingresso/disimpegno. L'accesso avviene dalla scala condominiale dell'intero stabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno 2, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

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

- (Proprietà 1/1)

All'atto dell'acquisto l'esecutato si trovava in stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con corte comune sub 503, a Sud con distacco su via Primo Maggio, a a Est con distacco su via F.lli Rosselli e ad Ovest con distacco su particella 283.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,40 mq	136,50 mq	1	136,50 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	18,80 mq	18,80 mq	0,25	4,70 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**141,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**141,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/06/2011** al **16/01/2024**		Catasto **Fabbricati** Sez. MEN, Fg. 34, Part. 168, Sub. 506 Categoria A2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. L'immobile proviene, per variazione territoriale del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021, trasferito dal comune di Mentana al comune di Fonte Nuova.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

				Cens.	a		nza	catastale			
MEN	34	168	506	1	A2	3	7,5 vani	144 mq	832,79 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. E' stata riscontrata una lieve difformità che consiste nella realizzazione di un tramezzo nel corridoio nonché di un tramezzo nel bagno costituendo un antibagno.
Occorre effettuare l'aggiornamento catastale predisponendo un DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Il bene è correttamente identificato.

PATTI

L'immobile risulta libero da oneri obbligazioni o altro patto di qualsiasi natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle allegate foto (ALL. 19).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale considerando altre due unità immobiliari poste al piano terra (di proprietà altra ditta) con accesso da via Primo Maggio, avente in comune solo prospetti e copertura ma non il vano scala attualmente comune ai soli beni oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

L'immobile in questione è posto al piano primo di un fabbricato a n. 2 piani fuori terra più piano soffitta. La struttura portante è in muratura. Solai in latero cemento e sistema di copertura a falde inclinate con manto in tegole. L'immobile nel suo complesso, pur non presentando criticità da un punto di vista strutturale, versa in forte stato di degrado privo di impianti e infissi sia interni che esterni. Si rende necessario un intervento di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato visto lo stato di inagibilità

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 26/07/1989 al 22/06/2011</td><td rowspan="8"></td><td colspan="4">Dichiarazione di Successione n. 39 vol. 12694</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>26/07/1989</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/06/2011 al 16/01/2024</td><td rowspan="8"></td><td colspan="4">Atto Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Carmine Andretta</td><td>23/06/2011</td><td>28501</td><td>17390</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca vlontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 12/07/2011
  Reg. gen. 37764 - Reg. part. 7298
  Importo: € 240.000,00
  A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
  Contro
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: Andretta Carmine
  Data: 23/06/2011
  N° repertorio: 28502
  N° raccolta: 17391
  Note: Ipoteca iscritta inizialmente a favore di Monte Paschi di Siena crediti oggi rilevati da AMCO S.p.A.

Trascrizioni

- **Atto Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 09/12/2020
  Reg. gen. 53506 - Reg. part. 37043
  A favore di
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta a destinazione residenziale compatibile con le destinazioni previste dallo strumento Urbanistico del comune di Fonte Nuova.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal comune di Mentana in data 4 luglio 1966 e Licenza Edilizia 2 settembre 1969. Nonostante la richiesta di accesso agli atti e successivo sollecito, vedi allegati 22 e 23, non è stato possibile reperire gli elaborati grafici di cui alle richiamate Licenze Edilizie per cui ai fini dell'atto autorizzativo, si farà riferimento alle planimetrie catastali non essendoci altri elaborati disponibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Probabilmente lo smarrimento degli elaborati progettuali è dovuto a disguidi nel passaggio di consegna degli atti dal comune di Mentana al comune di Fonte Nuova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (da considerarsi atto autorizzativo), è stata riscontrata una lieve difformità. Tale difformità consiste nella realizzazione di un tramezzo nel corridoio nonché di un tramezzo nel bagno costituendo un antibagno. Tali difformità sono sanabili mediante una C.I.L.A. in sanatoria i cui costi tra sanzione e progetto sono quantificabili in 2.200,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è regolamento di condominio né amministratore.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno A, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

All'atto dell'acquisto l'esecutato si trovava in stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con corte comune sub 503, a Sud ed a Ovest con cantina sub. 507 ad Est con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,45 mq	25,55 mq	0,50	12,78 mq	3,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**12,78 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**12,78 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/06/2011** al **16/01/2024**		Catasto **Fabbricati** Sez. MEN, Fg. 34, Part. 168, Sub. 505, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 24,79 Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. L'immobile proviene, per variazione territoriale del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021, trasferito dal comune di Mentana al comune di Fonte Nuova.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	34	168	505	1	C6	8	20 mq	25 mq	24,79 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Il bene è correttamente identificato.

PATTI

L'immobile risulta libero da oneri obbligazioni o altro patto di qualsiasi natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle allegate foto (ALL.18).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale considerando altre due unità immobiliari poste al piano terra (di proprietà altra ditta) con accesso da via Primo Maggio, avente in comune solo prospetti e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

copertura ma non il vano scala attualmente comune ai soli beni oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione è posto al piano terra di un fabbricato a n. 2 piani fuori terra più piano soffitta. La struttura portante è in muratura. Solai in latero cemento e sistema di copertura a falde inclinate con manto in tegole. L'immobile nel suo complesso, pur non presentando criticità da un punto di vista strutturale, versa in forte stato di degrado privo di impianti e infissi sia interni che esterni. Si rende necessario un intervento di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato visto lo stato di inagibilità

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 26/07/1989 al 22/06/2011</td><td rowspan="9"></td><td colspan="4">Dichiarazione di Successione n. 39 vol. 12694</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>26/07/1989</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 23/06/2011 al 16/01/2024</td><td rowspan="3"></td><td colspan="4">Atto Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Carmine Andretta</td><td>23/06/2011</td><td>28501</td><td>17390</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca vlontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 12/07/2011
  Reg. gen. 37764 - Reg. part. 7298
  Importo: € 240.000,00
  A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
  Contro
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: Andretta Carmine
  Data: 23/06/2011
  N° repertorio: 28502
  N° raccolta: 17391
  Note: Ipoteca iscritta inizialmente a favore di Monte Paschi di Siena crediti oggi rilevati da AMCO S.p.A.

Trascrizioni

- **Atto Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 09/12/2020
  Reg. gen. 53506 - Reg. part. 37043
  A favore di
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

L'immobile risulta a destinazione non residenziale (Box) compatibile con le destinazioni previste dallo strumento Urbanistico del comune di Fonte Nuova.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal comune di Mentana in data 4 luglio 1966 e Licenza Edilizia 2 settembre 1969. Nonostante la richiesta di accesso agli atti e successivo sollecito, vedi allegati 22 e 23, non è stato possibile reperire gli elaborati grafici di cui alle richiamate Licenze Edilizie per cui ai fini dell'atto autorizzativo, si farà riferimento alle planimetrie catastali non essendoci altri elaborati disponibili. Probabilmente lo smarrimento degli elaborati progettuali è dovuto a disguidi nel passaggio di consegna degli atti dal comune di Mentana al comune di Fonte Nuova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (da considerarsi atto autorizzativo), esiste corrispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è regolamento di condominio né amministratore.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno B, piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

All'atto dell'acquisto l'esecutato si trovava in stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con Box sub 505, a Sud ed a Ovest con immobile sub. 502 (oggi sub 509 e 510) ad Est con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,55 mq	13,85 mq	0,5	6,92 mq	3,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**6,92 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**6,92 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Per la determinazione della superficie convenzionale, è stato applicato un coefficiente di 0,5 in quanto il locale è dotato di autonomia funzionale e reddituale e non come pertinenza del fabbricato principale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/06/2011** al **16/01/2024**		Catasto **Fabbricati** Sez. MEN, Fg. 34, Part. 168, Sub. 507, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 11 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 11,93 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. L'immobile proviene, per variazione territoriale del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021, trasferito dal comune di Mentana al comune di Fonte Nuova.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	34	168	507	1	C2	6	11 mq	14 mq	11,93 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Il bene è correttamente identificato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

PATTI

L'immobile risulta libero da oneri obbligazioni o altro patto di qualsiasi natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle allegate foto (ALL. 17).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale considerando altre due unità immobiliari poste al piano terra (di proprietà altra ditta) con accesso da via Primo Maggio, avente in comune solo prospetti e copertura ma non il vano scala attualmente comune ai soli beni oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione è posto al piano terra di un fabbricato a n. 2 piani fuori terra più piano soffitta. La struttura portante è in muratura. Solai in latero cemento e sistema di copertura a falde inclinate con manto in tegole. L'immobile nel suo complesso, pur non presentando criticità da un punto di vista strutturale, versa in forte stato di degrado privo di impianti e infissi sia interni che esterni. Si rende necessario un intervento di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato visto lo stato di inagibilità

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/07/1989** al **22/06/2011**		Dichiarazione di Successione n. 39 vol. 12694			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/07/1989		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/06/2011** al **16/01/2024**		**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Carmine Andretta	23/06/2011	28501	17390
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca vlontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 12/07/2011
  Reg. gen. 37764 - Reg. part. 7298
  Importo: € 240.000,00
  A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
  Contro
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: Andretta Carmine
  Data: 23/06/2011
  N° repertorio: 28502
  N° raccolta: 17391
  Note: Ipoteca iscritta inizialmente a favore di Monte Paschi di Siena crediti oggi rilevati da AMCO S.p.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Trascrizioni

- **Atto Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 09/12/2020
  Reg. gen. 53506 - Reg. part. 37043
  A favore di
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta a destinazione non residenziale (Cantina) compatibile con le destinazioni previste dallo strumento Urbanistico del comune di Fonte Nuova.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal comune di Mentana in data 4 luglio 1966 e Licenza Edilizia 2 settembre 1969. Nonostante la richiesta di accesso agli atti e successivo sollecito, vedi allegati 22 e 23, non è stato possibile reperire gli elaborati grafici di cui alle richiamate Licenze Edilizie per cui ai fini dell'atto autorizzativo, si farà riferimento alle planimetrie catastali non essendoci altri elaborati disponibili. Probabilmente lo smarrimento degli elaborati progettuali è dovuto a disguidi nel passaggio di consegna degli atti dal comune di Mentana al comune di Fonte Nuova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (da considerarsi atto autorizzativo), esiste corrispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Non vi è regolamento di condominio né amministratore.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno C, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

All'atto dell'acquisto l'esecutato si trovava in stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con distacco su area comune sub 503, a Sud con distacco su via Primo Maggio, ad Est con distacco su via F.lli Roselli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	38,00 mq	45,65 mq	0,5	22,82 mq	2,50 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	**22,82 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Superficie convenzionale complessiva:	**22,82 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della superficie convenzionale, è stato applicato un coefficiente di 0,5 in quanto il locale è dotato di autonomia funzionale e reddituale e non come pertinenza del fabbricato principale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/06/2011** al **16/01/2024**		Catasto **Fabbricati** Sez. MEN, Fg. 34, Part. 168, Sub. 508, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 46 mq Superficie catastale 57 mq Rendita € 35,64 Piano Secondo

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. L'immobile proviene, per variazione territoriale del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021, trasferito dal comune di Mentana al comune di Fonte Nuova.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	34	168	508	1	C2	4	46 mq	57 mq	35,64 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. E' stata riscontrata una diversa distribuzione interna a seguito della realizzazione di alcuni tramezzi. Occorre effettuare l'aggiornamento catastale predisponendo un DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Il bene è correttamente identificato.

PATTI

L'immobile risulta libero da oneri obbligazioni o altro patto di qualsiasi natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle allegate foto (ALL.20).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale considerando altre due unità immobiliari poste al piano terra (di proprietà altra ditta) con accesso da via Primo Maggio, avente in comune solo prospetti e copertura ma non il vano scala attualmente comune ai soli beni oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione è posto al piano terra di un fabbricato a n. 2 piani fuori terra più piano soffitta. La struttura portante è in muratura. Solai in latero cemento e sistema di copertura a falde inclinate con manto in tegole. L'immobile nel suo complesso, pur non presentando criticità da un punto di vista strutturale, versa in forte stato di degrado privo di impianti e infissi sia interni che esterni. Si rende necessario un intervento di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato visto lo stato di inagibilità

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/07/1989** al **22/06/2011**		**Dichiarazione di Successione n. 39 vol. 12694**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			26/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/06/2011** al **16/01/2024**		**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Carmine Andretta	23/06/2011	28501	17390
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca vlontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 12/07/2011
  Reg. gen. 37764 - Reg. part. 7298
  Importo: € 240.000,00
  A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
  Contro
  Percentuale interessi: 3,95 %

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Rogante: Andretta Carmine
Data: 23/06/2011
N° repertorio: 28502
N° raccolta: 17391
Note: Ipoteca iscritta inizialmente a favore di Monte Paschi di Siena crediti oggi rilevati da AMCO S.p.A.

Trascrizioni

- **Atto Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 09/12/2020
  Reg. gen. 53506 - Reg. part. 37043
  A favore di
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta a destinazione non residenziale (sottotetto) compatibile con le destinazioni previste dallo strumento Urbanistico del comune di Fonte Nuova.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal comune di Mentana in data 4 luglio 1966 e Licenza Edilizia 2 settembre 1969. Nonostante la richiesta di accesso agli atti e successivo sollecito, vedi allegati 22 e 23, non è stato possibile reperire gli elaborati grafici di cui alle richiamate Licenze Edilizie per cui ai fini dell'atto autorizzativo, si farà riferimento alle planimetrie catastali non essendoci altri elaborati disponibili. Probabilmente lo smarrimento degli elaborati progettuali è dovuto a disguidi nel passaggio di consegna degli atti dal comune di Mentana al comune di Fonte Nuova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (da considerarsi atto autorizzativo), è stata riscontrata una diversa distribuzione interna a seguito della realizzazione di nuove tramezzature. Tali difformità sono sanabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

mediante una C.I.L.A. in sanatoria i cui costi tra sanzione e progetto sono quantificabili in 2.200,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è regolamento di condominio né amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Essendo il compendio pignorato costituito da numero 4 immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale, ai fini di una più facile vendibilità, sono stati costituiti n. 4 lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno 2, piano 1°
  Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'accesso avviene da via Fratelli Rosselli 42 mediante scala condominiale. Dalla stessa via, mediante cancello carrabile, si accede ad un'area cortilizia comune. L'immobile è composto da ampio soggiorno, pranzo, n. 3 camera da letto, n. 2 bagni, cucina e disimpegno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 122.335,68
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata adottata la metodologia classica ossia il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico della deviazione standard. Per maggiori dettagli sul metodo e parametri utilizzati si rimanda alla relazione allegato 21.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno 2, piano 1°	141,20 mq	866,40 €/mq	€ 122.335,68	100,00%	€ 122.335,68
				Valore di stima:	€ 122.335,68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Valore di stima: € 122.335,68

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	2200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 107.902,11**

Tale deprezzamento scaturisca dalla mancata conformità tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno A, piano Terra
  Trattasi di un locale Box posto al piano terra di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'accesso avviene da via Fratelli Rosselli 42 mediante cancello carrabile che da su area cortilizia comune sub 503. L'immobile è composto da unico ambiente dotato oltre che di serranda di accesso dall'area cortilizia anche da una passaggio pedonale che da sull'androne d'ingresso dell'intero stabile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 505, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.072,59
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata adottata la metodologia classica ossia il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico della deviazione standard. Per maggiori dettagli sul metodo e parametri utilizzati si rimanda alla relazione allegato 21.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno A, piano Terra	12,78 mq	866,40 €/mq	€ 11.072,59	100,00%	€ 11.072,59
				Valore di stima:	€ 11.072,59

Valore di stima: € 11.072,59

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 9.965,33**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno B, piano Terra
  Trattasi di un locale cantina posto al piano terra di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'immobile è composto da unico ambiente con accesso dall'androne d'ingresso dell'intero stabile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 507, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.995,49
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata adottata la metodologia classica ossia il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico della deviazione standard. Per maggiori dettagli sul metodo e parametri utilizzati si rimanda alla relazione allegato 21.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno B, piano Terra	6,92 mq	866,40 €/mq	€ 5.995,49	100,00%	€ 5.995,49
				Valore di stima:	€ 5.995,49

Valore di stima: € 5.995,49

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 5.395,94**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno C, piano 2
  Trattasi di un locale soffitta posto al piano secondo di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'immobile è composto da due ambienti ed un locale bagno serviti da un ingresso/disimpegno. L'accesso avviene dalla scala condominiale dell'intero stabile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 508, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.771,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata adottata la metodologia classica ossia il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico della deviazione standard. Per maggiori dettagli sul metodo e parametri utilizzati si rimanda alla relazione allegato 21.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Soffitta Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno C, piano 2	22,82 mq	866,40 €/mq	€ 19.771,25	100,00%	€ 19.771,25
				Valore di stima:	€ 19.771,25

Valore di stima: € 19.771,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	2200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 15.594,13**

Tale deprezzamento scaturisca dalla mancata conformità tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Monterotondo, li 19/01/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - LOCALIZZAZIONE IMMOBILE ALL. 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE ALL. 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO ALL. 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOCALE BOX ALL. 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - APPARTAMENTO ALL. 5
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOCALE CANTINA ALL. 6
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - SOFFITTA ALL. 7
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOCALE BOX SUB 505 ALL. 8
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - APPARTAMENTO SUB 506 ALL. 9
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOCALE CANTINA SUB 507 ALL. 10
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - SOFFITTA SUB 508 ALL. 11
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO BOX ALL. 12
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVOAPPARTAMENTO ALL. 13
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO CANTINA ALL.14
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO SOFFITTA ALL. 15
- ✓ N° 1 Foto - VISTA ESTERNA ALL. 16
- ✓ N° 1 Foto - LOCALE CANTINA ALL. 17
- ✓ N° 1 Foto - LOCALE BOX ALL. 18
- ✓ N° 1 Foto - APPARTAMENTO ALL. 19
- ✓ N° 1 Foto - LOCALE SOFFITTA ALL. 20
- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE METODO DI STIMA ALL. 21
- ✓ N° 2 Altri allegati - RISPOSTE ACCESSO ATTI COMUNE ALL. 22 e 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno 2, piano 1°
  Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'accesso avviene da via Fratelli Rosselli 42 mediante scala condominiale. Dalla stessa via, mediante cancello carrabile, si accede ad un'area cortilizia comune. L'immobile è composto da ampio soggiorno, pranzo, n. 3 camera da letto, n. 2 bagni, cucina e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta a destinazione residenziale compatibile con le destinazioni previste dallo strumento Urbanistico del comune di Fonte Nuova.

Prezzo base d'asta: **€ 107.902,11**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno A, piano Terra
  Trattasi di un locale Box posto al piano terra di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'accesso avviene da via Fratelli Rosselli 42 mediante cancello carrabile che da su area cortilizia comune sub 503. L'immobile è composto da unico ambiente dotato oltre che di serranda di accesso dall'area cortilizia anche da una passaggio pedonale che da sull'androne d'ingresso dell'intero stabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 505, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta a destinazione non residenziale (Box) compatibile con le destinazioni previste dallo strumento Urbanistico del comune di Fonte Nuova.

Prezzo base d'asta: **€ 9.965,33**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno B, piano Terra
  Trattasi di un locale cantina posto al piano terra di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'immobile è composto da unico ambiente con accesso dall'androne d'ingresso dell'intero stabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 507, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta a destinazione non residenziale (Cantina) compatibile con le destinazioni previste dallo strumento Urbanistico del comune di Fonte Nuova.

Prezzo base d'asta: **€ 5.395,94**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno C, piano 2
  Trattasi di un locale soffitta posto al piano secondo di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'immobile è composto da due ambienti ed un locale bagno serviti da un ingresso/disimpegno. L'accesso avviene dalla scala condominiale dell'intero stabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 508, Zc. 1, Categoria C2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta a destinazione non residenziale (sottotetto) compatibile con le destinazioni previste dallo strumento Urbanistico del comune di Fonte Nuova.

Prezzo base d'asta: **€ 15.594,13**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.902,11

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno 2, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 506, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	141,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle allegate foto (ALL. 19).		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'accesso avviene da via Fratelli Rosselli 42 mediante scala condominiale. Dalla stessa via, mediante cancello carrabile, si accede ad un'area cortilizia comune. L'immobile è composto da ampio soggiorno, pranzo, n. 3 camera da letto, n. 2 bagni, cucina e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.965,33

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 505, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	12,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle allegate foto (ALL.18).		
Descrizione:	Trattasi di un locale Box posto al piano terra di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'accesso avviene da via Fratelli Rosselli 42 mediante cancello carrabile che da su area cortilizia comune sub 503. L'immobile è composto da unico ambiente dotato oltre che di serranda di accesso dall'area cortilizia anche da una passaggio pedonale che da sull'androne d'ingresso dell'intero stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.395,94

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno B, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 507, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	6,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle allegate foto (ALL. 17).		
Descrizione:	Trattasi di un locale cantina posto al piano terra di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'immobile è composto da unico ambiente con accesso dall'androne d'ingresso dell'intero stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.594,13

Bene N° 4 - Soffitta			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via F.lli Rosselli, 42, interno C, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 168, Sub. 508, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	22,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessimo stato di conservazione come si può evincere dalle allegate foto (ALL.20).		
Descrizione:	Trattasi di un locale soffitta posto al piano secondo di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra. L'immobile è composto da due ambienti ed un locale bagno serviti da un ingresso/disimpegno. L'accesso avviene dalla scala condominiale dell'intero stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GAGLIOSTRO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28f1cea3972db042e773300fdfcd8221