

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ING.I.MARZIALE LUCA, NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
452/2024 DEL R.G.E.

PRISMA SVP srl

contro



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	4
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	8
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T.....	14



Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	17
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 452/2024 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.336,80	33



All'udienza del 07/01/2025, il sottoscritto Ing. I. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Trattasi di un appartamento composto da quattro vani e mezzo catastali, ubicato al piano terra di Via XXV Luglio nel Comune di Fonte Nuova (RM). Al predetto immobile, è annessa un'area urbana consistente in una corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva. L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, composto da Gli esecutati, in particolar modo la sig.ra, hanno consentito l'accesso al CTU e al delegato con disponibilità e spirito collaborativo.

A. Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è composto da più unità immobiliari con accessi indipendenti. L'edificio presenta una struttura portante tradizionale in muratura e solai in latero-cemento. La copertura è a falde con tegole. Dal punto di vista catastale, si tratta di una costruzione residenziale classificata in categorie A/3 (abitazioni di tipo ordinario e economico), tipica delle costruzioni edilizie della prima periferia romana, probabilmente edificata tra gli anni '60 e '80. Ad esso risultano essere presenti anche unità accessorie (area urbana).

Facciata e stato manutentivo

Esternamente il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare staggita presenta una facciata intonacata, usurata, con evidenti segni di degrado dell'intonaco, nonché crepe verticali e porzioni ammalorate nella parte bassa dei muri. Le ringhiere dei balconi sono in ferro, di tipo semplice, e mostrano segni di ossidazione mentre i sotto-balconi appaiono anneriti e con segni di scrostatura dello stato superficiale. Gli impianti tecnologici visibili dall'esterno (citofono, condizionatori) sono presenti ma non recenti e con normali segni di usura.

Il complesso ha una zona di pertinenza esterna, verosimilmente di natura condominiale, di fatto adibito anche a mero spazio di sosta per motoveicoli (data la presenza di un motociclo parcheggiato al momento del sopralluogo). Il vialetto interno di accesso è pavimentato con piastrelle rosse e delimitato da recinzioni metalliche con copertura in rete plastificata verde, comune nelle abitazioni semiperiferiche. Sono presenti anche elementi decorativi modesti che indicano un utilizzo abitativo stabile e presidiato.

Contesto urbano e zona

L'appartamento è situato in una zona residenziale tranquilla di Fonte Nuova, caratterizzata da viottoli stretti, edifici bassi e un contesto semi-urbano. Infatti, via Venticinque Luglio si trova in una zona residenziale mista,



con edifici di piccole dimensioni, prevalentemente bifamiliari o trifamiliari, con spazi verdi privati e aree libere tra un fabbricato e l'altro. Nelle immediate vicinanze si snoda un contesto edilizio omogeneo, composto da edifici di analoga tipologia e stato manutentivo. La zona è caratterizzata da strade a bassa percorrenza di traffico, in grado di garantire comunque un buon livello di tranquillità. L'area è ben servita, ed ha caratteristiche più simili a un piccolo quartiere di periferia piuttosto che a un centro urbano compatto. L'edificio si trova in un tratto di strada asfaltata secondaria, ma comunque collegato a vie principali dove sono presenti costruzioni più moderne.

Servizi e trasporti

La zona è moderatamente servita da:

- Trasporto pubblico locale, con fermate di autobus che collegano Fonte Nuova con Roma (linee Cotral e ATAC nelle vicinanze, soprattutto lungo Via Nomentana).
- Servizi di quartiere come alimentari, farmacie, bar, scuole primarie e secondarie nel raggio di circa 500-700 metri.
- Buona vicinanza alle principali arterie stradali (Via Nomentana e raccordo A90/GRA), rendendo agevoli i collegamenti verso Roma centro.

In conclusione si può ritenere come l'appartamento staggito si trovi in un edificio datato ma abitabile, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunque in una zona tranquilla e residenziale, con servizi di base e collegamenti discreti verso Roma.

B. Descrizione dell'unità immobiliare staggita

1. Ingresso dell'appartamento

L'ingresso principale si trova nella parte centrale della facciata posteriore dell'edificio, accessibile tramite una piccola rampa di scale in muratura. L'ingresso è caratterizzato dalla presenza di 2 porte una esterna ed una interna. La porta d'ingresso esterna è in legno di scarsa fattura, e la presenza di vetri nella parte superiore di entrambe le ante suggerisce una volontà di illuminare l'ingresso con luce naturale. La porta interna invece è a due ante battenti, in legno massello di dimensioni apparentemente simili. L'accesso alla porta avviene tramite alcuni gradini rivestiti in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. Si notano elementi decorativi laterali ai gradini, realizzati con le stesse piastrelle.

Il legno della porta interna e del telaio appaiono in uno stato di conservazione discreto, sebbene si notino segni di usura dovuti al tempo e agli agenti atmosferici. In particolare, si percepisce una certa opacità della vernice e possibili scrostature con necessità di manutenzione. Gli infissi non presentano particolari problemi di staticità o deformazioni evidenti. Le pareti adiacenti alla porta mostrano segni di scialbatura non uniforme e potenziali problemi di umidità o infiltrazioni in alcune zone. Le piastrelle dei gradini, pur non apparendo rotte, presentano segni di usura e necessità di pulizia approfondita o eventuale sostituzione in futuro.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'ingresso all'unità immobiliare staggita, si evidenzia come l'intonaco grigio attorno all'ingresso sia visibilmente deteriorato e presenti segni di infiltrazioni e crepe.

Le pareti circostanti la porta necessiterebbero di un intervento di ripristino della finitura (intonaco e tinteggiatura) per uniformare l'aspetto e risolvere eventuali problemi di umidità.

Alcuni elementi sono stati ristrutturati parzialmente, come la balaustra del balcone che appare più recente, e la finestra con infissi nuovi (probabilmente in PVC). Tuttavia, molte altre zone mostrano intonaco scrostato o mancante (es. contorno porta-finestra al piano superiore).

In ogni caso, non si evidenziano particolari elementi di pregio o ristrutturazioni recenti significative.

L'area esterna a cui affaccia la porta di ingresso è caratterizzata da una corte lastricata coperta da una tettoia con travi e assi di legno con rivestimento in materiale plastico/verde coppo tipo ondulina, probabilmente realizzata senza progetto. Detta struttura appare strutturalmente integra, piuttosto artigianale, con elementi pendenti come luci o fili volanti. Alcuni pilastri mostrano segni di deterioramento alla base. Vanno comunemente rilevate delle potenziali criticità o difformità urbanistiche, in quanto la struttura potrebbe non essere stata accatastata e/o priva di autorizzazioni, mentre potrebbe esservi mancanza di conformità della tettoia e della copertura. Sarebbe necessaria un'analisi più approfondita del contesto e della documentazione edilizia.

2. Corte lastricata

Questa corte pavimentata di circa 32,30 mq si trova immediatamente davanti all'ingresso. È parzialmente pavimentata con piastrelle in cotto o ceramica e usata come zona ricreativa e di deposito. Alcune porzioni risultano disordinate e utilizzate per scopi misti. Per quanto concerne lo stato manutentivo, va rilevato come la pavimentazione sembri in buone condizioni strutturali ma il contesto appare disordinato e usurato.

3. Giardino esterno

Il giardino si presenta come uno spazio verde con prato misto a ghiaia, ricco di vegetazione spontanea e piante ornamentali. Alcune aree sono visibilmente trascurate.

Il giardino appare in parte trascurato data la presenza di erbacce alte e oggetti sparsi, ma con potenziale.

4. Soggiorno/cucina

All'interno, l'immobile si apre con una stanza di dimensioni contenute (circa 16 mq), tipo soggiorno-cucina o cucina abitabile, data la presenza sia di elementi tipici della zona giorno che della zona cottura. All'interno della stanza l'illuminazione naturale viene garantita da una piccola finestra a vasistas posta sopra la porta di ingresso, mentre l'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario centrale a più bracci con paralumi in vetro, di stile classico. Il pavimento è in piastrelle di ceramica di colore chiaro, con fughe visibili. Non si rilevano particolari elementi di pregio nella pavimentazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di un colore giallo tenue. In alcune zone (sopra il piano di lavoro della cucina) si notano rivestimenti in piastrelle di ceramica decorate.

Il soffitto è piano e intonacato, con la presenza di un rosone decorativo in corrispondenza del lampadario centrale. L'altezza del soffitto appare standard per un'abitazione.

Lo stato di conservazione degli infissi interni non mostra segni evidenti di degrado.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico si rilevano prese e interruttori a parete, di modello standard. Non si possono fare valutazioni sullo stato e la conformità dell'impianto elettrico.

Non sono chiaramente visibili elementi dell'impianto di riscaldamento (radiatori, termosifoni). Potrebbe trattarsi di un impianto autonomo con caldaia esterna.

Nella zona cucina sono visibili lavello, rubinetteria e presumibilmente gli allacciamenti per gli elettrodomestici. Lo stato dell'impianto idrico-sanitario non è valutabile nel dettaglio. Non si individuano elementi architettonici o finiture di particolare pregio.

In alcune zone delle pareti e in corrispondenza del battiscopa si notano rotture dell'intonaco, mentre si notano macchie o aloni verosimilmente a causa di umidità o di semplice usura della pittura, in prossimità del muro accanto alla porta di ingresso.

5. Corridoio/ Disimpegno

Il corridoio/disimpegno di circa 4 mq, si sviluppa come zona di passaggio all'interno dell'abitazione tra la zona giorno e le stanze camere da letto. Le pareti presentano una colorazione differenziata. Sul lato, in basso, appaiono di colore giallo, mentre in alto e sulla parete frontale sono di colore verde. Questa bicromia potrebbe essere una scelta stilistica o indicare interventi in momenti diversi. Il pavimento è rivestito in piastrelle di formato medio-piccolo con una tonalità beige/marrone chiaro e un motivo che ricorda il cotto o una finta terracotta. La posa sembra regolare.

Il soffitto è di colore bianco e sulle pareti sono situati punti luce a plafoniera con un design semplice e moderno. Le porte interne in legno marrone sembrano in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di usura o danni. Tra gli elementi impiantistici presenti si rileva la presenza di un quadro elettrico a parete. I materiali e le soluzioni costruttive sembrano standard per un'abitazione residenziale. Tenuto conto della conformazione degli ambienti, non si evincono parti ammalorate. Non si notano segni evidenti di umidità, muffa, crepe significative o distacchi di intonaco.

6. Bagno



Il bagno è di dimensioni contenute, circa 5 mq, con una pianta rettangolare. Le pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica di tonalità beige/marrone chiaro, disposte in orizzontale. La parte superiore delle pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco. Si nota la presenza di una finestra con persiane esterne a lamelle orizzontali. La pavimentazione è in continuità con il rivestimento murale e di tonalità simile. La porta del bagno si presenta con finitura in legno o impiallacciato marrone. Il cui stato conservativo non è valutabile. Sono visibili i sanitari standard: un water con cassetta di scarico esterna, un bidet e un lavabo e un box doccia con ante scorrevoli. L'areazione è garantita da una finestra con telaio in metallo o PVC bianco a vetrocamera. Le persiane appaiono in buono stato. L'illuminazione viene garantita oltre che dalla luce esterna, da un punto luce costituito da una plafoniera a soffitto. È presente un radiatore per il riscaldamento posto sotto la finestra.

Lo stile e i materiali sembrano coerenti con una realizzazione di alcuni anni fa. Si notano però evidenti segni di muffa e umidità nella parte alta delle pareti, in particolare nell'angolo tra la parete con il water e quella adiacente e in prossimità della cassetta di scarico, nonché tra le fughe di alcune piastrelle. Questo indica una potenziale problematica di ventilazione o infiltrazione. In sintesi, il bagno presenta finiture standard e necessita di interventi di bonifica e ripristino per risolvere i problemi di umidità e muffa. Non si evidenziano particolari elementi di pregio o ristrutturazioni recenti evidenti. Non è possibile esprimersi su eventuali criticità urbanistiche sulla base dei rilievi effettuati.

7. Cameretta da letto (Camera 1)

Trattasi di una camera da letto singola di circa 9,50 mq, cui si accede dal soggiorno/cucina.

Per quanto riguarda la struttura muraria, le pareti appaiono realizzate in muratura tradizionale intonacata. Una parete è verniciata di blu intenso, mentre le altre sono bianche (una delle quali mostra segni evidenti di muffa). Il soffitto invece è intonacato e tinteggiato di bianco. La presenza di muffa sul soffitto e su una parete suggerisce assenza di isolamento termico, infiltrazioni o mancanza di recente manutenzione. L'angolo del soffitto annerito può indicare infiltrazioni dal tetto o dai piani superiori. In ogni caso non sembrano esserci interventi recenti di ristrutturazione. È presente illuminazione a plafoniera a luce fredda, sia al centro della stanza che su una parete laterale. Gli infissi sono costituiti da finestre in PVC bianco con vetro doppio, e griglie di ventilazione o protezione esterna visibili. Nonostante sia presente una finestra, l'accumulo di muffa può derivare da scarsa ventilazione naturale o insufficiente aerazione forzata.

L'assenza di aerazione meccanica controllata (VMC) in una stanza con visibile umidità può costituire un problema igienico-sanitario in ambito urbanistico/residenziale.

Trattandosi di un locale a piano terra con muri perimetrali esterni non impermeabilizzati, potrebbe non essere conforme alle normative igienico-sanitarie (come i requisiti minimi di salubrità previsti dal D.M. 5 luglio 1975 in Italia).

8. Ripostiglio

Dalla cameretta si accede tramite una piccola porta ad un locale/spazio di circa 5 mq, adibito a ripostiglio, con un soffitto che sembra seguire l'andamento della struttura sovrastante, suggerendo una possibile collocazione in un sottotetto o in un piano intermedio con altezze variabili. Il soffitto è realizzato in muratura grezza, intonacato in alcune zone e con evidenti segni di deterioramento in altre, come scrostature ed evidente umidità. Le pareti sono anch'esse in muratura, intonacate e tinteggiate in passato. Si notano diverse finiture e colori, indicando possibili interventi non omogenei nel tempo. In alcune zone, l'intonaco appare danneggiato e scrostato, rivelando la struttura sottostante. Il pavimento è datato e non uniforme. Non sono chiaramente visibili elementi impiantistici come radiatori, prese elettriche o interruttori. Sono chiaramente visibili diverse parti ammalorate, nel soffitto, (con distacchi dell'intonaco, macchie che potrebbero indicare infiltrazioni d'acqua o umidità) e nelle pareti (con scrostature dell'intonaco, soprattutto nella parte alta e in prossimità degli angoli, evidenziando problemi di umidità o scarsa aderenza della finitura). Macchie di sporco e segni di usura sono diffusi. Sotto il profilo della criticità urbanistica andrebbe verificata la sua effettiva abitabilità secondo i regolamenti edilizi locali (altezza media, rapporto aeroilluminante, ecc.), mentre lo stato di degrado di soffitto e pareti, con possibili problemi di umidità, potrebbe compromettere le condizioni igienico-sanitarie della stanza.



9. Camera da letto matrimoniale (Camera 2)

Dal corridoio/ disimpegno principale, si accede ad una camera da letto di circa 12,60 mq. La stanza appare funzionale e in condizioni abitative ordinarie, si sviluppa in forma rettangolare ed è di medie dimensioni. Il soffitto presenta un rivestimento con una texture decorativa scura, in stucco dipinto. Si nota la presenza di un lampadario a più bracci con luci alogene o a LED. Il pavimento sembra essere rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro, con fughe visibili. La posa appare regolare.

Le pareti sono tinteggiate in un colore viola intenso. Si notano battiscopa in legno o materiale simile lungo il perimetro.

Per quanto riguarda gli infissi e impianti si rileva la presenza di una finestra probabilmente in alluminio e PVC a due ante con persiane esterne in legno o PVC di colore marrone scuro e grate in ferro. Anche i telai appaiono in PVC bianco. Lo stato degli infissi sembra generalmente buono, anche se non è possibile valutare la tenuta all'aria e all'acqua. È visibile uno split per l'aria condizionata montato in alto su una parete. Si identifica la presenza di elementi dell'impianto di riscaldamento tradizionale (radiatore), presenti sotto le finestre e non visibili completamente. Si notano diverse prese elettriche e interruttori sulle pareti. Non sono visibili canaline esterne, suggerendo un impianto sottotraccia.

Non si notano evidenti segni di ammaloramento strutturale come crepe significative nei muri o distacchi di intonaco. Tuttavia, in alcune zone delle pareti si potrebbero riscontrare piccole imperfezioni o segni di usura dovuti al tempo. Non è possibile valutare la presenza di muffa o umidità nascosta.

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 - AREA URBANA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T

Trattasi di un area urbana di pertinenza dell'unità immobiliare principale, senza rendita, consistente in circa 20 mq. , di fatto una porzione di strada privata asfaltata gravata da servitù di passaggio di fatto a favore dei lotti edificati posti in aderenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 165, Sub. 501, Categoria F1

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

l'unità immobiliare staggita nel suo complesso confina a Nord con la p.lla 161, ad Ovest con le p.lle 834 e 852, a Sud con le p.lle 157 e 242, ad Est con la p.lla 160 e strada privata pedonale

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	terra
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	terra
Giardino	93,00 mq	93,00 mq	0,18	16,74 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				97,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

trattasi strada privata aperta e gravata di servitù di passaggio di fatto ai lotti confinati



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1980 al 04/05/1997		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 165, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T
Dal 04/05/1997 al 28/06/2001		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 165, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T
Dal 28/06/2001 al 28/06/2002		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 165, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T
Dal 28/01/2016 al 23/09/2021		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 165, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T
Dal 23/09/2021 al 05/05/2025		Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 165, Sub. 502, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1980 al 04/05/1997		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 165, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T
Dal 04/05/1997 al 28/06/2001		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 165, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T
Dal 28/06/2001 al 28/06/2002		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 165, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T

Dal 28/01/2016 al 23/09/2021	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 165, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T
Dal 23/09/2021 al 05/05/2025	Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 165, Sub. 502, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Rendita € 511,29 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	35	165	502	1	A3	1	4,5 VANI		511,29 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	35	165	501		F1		20 mq			T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

l'immobile presenta un mediocre stato di conservazione con tracce di muffa evidenti in alcuni ambienti: Camera 1, locale cantina, locale w.c.; le muffe da condensa si vengono a formare a seguito dei ponti termici causati difetto di costruzione tipico dell'epoca di edificazione del fabbricato di maggior consistenza (ante 1967)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Fondazioni: probabilmente la muratura portante verticale poggia su platea in cemento gettato in opera;

Esposizione: Sud / Ovest

Altezza interna utile: mt. 2.70

Str. verticali: muratura in blocchi di tufo;

Solai: in travetti e laterizio con cemento gettato in opera;

Copertura: tetto a doppia falda;

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonaco civili, rifinito internamente con malta a base di gesso, rasato e tinteggiato; esternamente con malta a base calce cementizia tinteggiata;

Pavimentazione interna: pavimentazione in gress porcellanato;

Infissi esterni ed interni: finestre in metallo con vetrocamera di buona fattura;

Volte: non presente;

Scale: non presenti;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto, del tipo sottotraccia con quadro elettrico dotato di salva vita; è presente impianto idrico, termico, raffrescamento nel vano camera n.2, fornitura di gas di città;

Terreno esclusivo: è presente corte esclusiva/giardino di una superficie di mq. 125 circa ma non raggiungibile con automezzo;

Posto auto: non presente;

Soffitta, non presente;

Dotazioni condominiali: alcuna, l'immobile a propria autonomia funzionale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

l'immobile è occupato dal proprietario e suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1980 al 04/05/1997		ATTO DI ACQUISTO MEDIANTE SCRITTURA PRIVATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORUSSO CAPUTI	03/04/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/04/1980	8852	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/05/1997 al 08/07/2002		ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GERMANI ANTONIO	05/05/2005	6133	4368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	14/07/2005	26565	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9ab4fa62bb389f8e0b444b077bd8a82



Dal 08/07/2002 al
18/09/2004

SUCCESSIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	12/05/2008	15995	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro ROMA 2	08/07/2002	46	17350

Dal 18/09/2004 al
25/01/2005

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO GERMANI ANTONIO	05/05/2005	6133	4368
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	14/07/2005	26566	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/01/2005 al
05/05/2005

SUCCESSIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 05/05/2005 al 14/11/2007

Dal 14/11/2007 al 30/11/2017

Dal 30/11/2017 al 23/09/2021

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	19/05/2005	18301	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro ROMA 2	25/01/2005	50	369
ATTO DI COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO ANTONIO GERMANI	05/05/2005	6133	4368
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	07/05/2005	16628	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ATTO DI DONAZIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO VINCIROBERTO	14/11/2007	23700	13705
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	24/11/2007	45041	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO della casa familiare			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE di TIVOLI	30/11/2017	1210	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/12/2018	41729	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2021 al 05/05/2025		VARIAZIONE TERRITORIALE, unità immobiliare soppressa e trasferita al Comune di FONTE NUOVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/09/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1980 al 04/05/1997		ATTO DI ACQUISTO MEDIANTE SCRITTURA PRIVATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORUSSO CAPUTI	03/04/1980		
		Trascrizione			

Dal 05/05/1997 al 08/07/2002

Dal 08/07/2002 al 18/09/2004

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	24/04/1980	8852	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO GERMANI ANTONIO	05/05/2005	6133	4368
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	14/07/2005	26565	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SUCCESSIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	12/05/2008	15995	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro ROMA 2	08/07/2002	46	17350





Dal 18/09/2004 al
25/01/2005



Dal 25/01/2005 al
05/05/2005



ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO GERMANI ANTONIO	05/05/2005	6133	4368
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	14/07/2005	26566	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SUCCESSIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	19/05/2005	18301	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro ROMA 2	25/01/2005	50	369



Dal 05/05/2005 al 14/11/2007	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO ANTONIO GERMANI	05/05/2005	6133	4368
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	07/05/2005	16628	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 14/11/2007 al 30/11/2017	ATTO DI DONAZIONE		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO VINCIROBERTO		14/11/2007	23700	13705
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2		24/11/2007	45041	
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2017 al 23/09/2021		ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO della casa familiare		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	TRIBUNALE di TIVOLI	30/11/2017	1210	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	17/12/2018	41729	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 23/09/2021 al 05/05/2025	VARIAZIONE TERRITORIALE, unità immobiliare soppressa e trasferita al Comune di FONTE NUOVA		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	23/09/2021		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

trattasi di appartamento al piano terra di mq.52,00 utili circa e corte di pertinenza di mq. 125,00 circa, non raggiungibile con automezzo. l'immobile è posto nel Comune di Fonte Nuova, località Tor Lupara, Via XXV Luglio, 10 (traversa pedonale della stessa via). l'immobile insiste in zona B1/6 a B1/36 di Piano Regolatore Generale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, PIANO T

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

trattasi di immobile antecedente 1967, non si reperito alcun documento presso l'ufficio tecnico territorialmente competente.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T
Trattasi di un appartamento composto da quattro vani e mezzo catastali, ubicato al piano terra di Via XXV Luglio nel Comune di Fonte Nuova (RM). Al predetto immobile, è annessa un'area urbana consistente in una corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva. L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, composto da _____ anni. Gli esecutati, in particolar modo la sig.ra _____, hanno consentito l'accesso al CTU e al delegato con disponibilità e spirito collaborativo. A. Descrizione generale del fabbricato Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è composto da più unità immobiliari con accessi indipendenti. L'edificio presenta una struttura portante tradizionale in muratura e solai in latero-cemento. La copertura è a falde con tegole. Dal punto di vista catastale, si tratta di una costruzione residenziale classificata in categorie A/3 o A/4 (abitazioni di tipo popolare o economico), tipica delle costruzioni edilizie della prima periferia romana, probabilmente edificata tra gli anni '60 e '80. Ad esso risultano essere presenti anche unità accessorie (area urbana). Facciata e stato manutentivo Esternamente il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare staggita presenta una facciata intonacata, però usurata, con evidenti segni di degrado dell'intonaco, nonché crepe verticali e porzioni ammalorate nella parte bassa dei muri. Le ringhiere dei balconi sono in ferro, di tipo semplice, e mostrano segni di ossidazione mentre i sotto-balconi appaiono anneriti e con segni di scrostatura dello stato superficiale. Gli impianti tecnologici visibili dall'esterno (citofono, condizionatori) sono presenti ma non recenti e con normali segni di usura. Il complesso ha una zona di pertinenza esterna, verosimilmente di natura condominiale, di fatto adibito anche a mero spazio di sosta per motoveicoli (data la presenza di un motociclo parcheggiato al momento del sopralluogo). Il vialetto interno di accesso è pavimentato con piastrelle rosse e ben delimitato da recinzioni metalliche con copertura in rete plastificata verde, comune nelle abitazioni semiperiferiche. Sono presenti anche elementi decorativi modesti che indicano un utilizzo abitativo stabile e presidiato. Contesto urbano e zona L'appartamento è situato in una zona residenziale tranquilla di Fonte Nuova, caratterizzata da viottoli stretti, edifici bassi (da uno a tre piani) e un contesto semi-urbano. Infatti, via Venticinque Luglio si trova in una zona residenziale mista, con edifici di piccole dimensioni, prevalentemente bifamiliari o trifamiliari, con spazi verdi privati e aree libere tra un fabbricato e l'altro. Nelle immediate vicinanze si delinea un contesto edilizio omogeneo, composto da edifici di analoga tipologia e stato manutentivo. La zona è caratterizzata da strade a bassa percorrenza di traffico, in grado di garantire comunque un buon livello di tranquillità. La presenza di cassonetti per la raccolta differenziata e diverse cassette postali centralizzate, sono indice di un'area servita, ma con caratteristiche più simili a un piccolo quartiere di periferia piuttosto che a un centro urbano compatto. L'edificio si trova in un tratto di strada asfaltata secondaria, ma comunque collegato a vie principali dove sono presenti costruzioni più moderne. Servizi e trasporti La zona è moderatamente servita da: -Trasporto pubblico locale, con fermate di autobus che collegano Fonte Nuova con Roma (linee Cotral e ATAC nelle vicinanze, soprattutto lungo Via Nomentana). -Servizi di quartiere come



alimentari, farmacie, bar, scuole primarie e secondarie nel raggio di circa 500-700 metri. -Buona vicinanza alle principali arterie stradali (Via Nomentana e raccordo A90/GRA), rendendo agevoli i collegamenti verso Roma centro. In conclusione si può ritenere come l'appartamento staggito si trovi in un edificio datato ma abitabile, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto sulle facciate e le recinzioni. La zona è tranquilla e residenziale, con servizi di base e collegamenti discreti verso Roma.

B. Descrizione dell'unità immobiliare staggita 1. Ingresso dell'appartamento L'ingresso principale si trova nella parte centrale della facciata posteriore dell'edificio, accessibile tramite una piccola rampa di scale in muratura. L'ingresso è caratterizzato dalla presenza di 2 porte una esterna ed una interna. La porta d'ingresso esterna verosimilmente è in legno, a giudicare dalla tonalità e dalla consistenza visibile, (potrebbe trattarsi di un legno non particolarmente pregiato) ed è affiancata da una tenda verde trasparente. La presenza di vetri nella parte superiore di entrambe le ante suggerisce una volontà di illuminare l'ingresso con luce naturale. La porta interna invece è a due ante battenti, verosimilmente in legno massello di dimensioni apparentemente simili. L'accesso alla porta avviene tramite alcuni gradini rivestiti in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. Si notano elementi decorativi laterali ai gradini, realizzati con le stesse piastrelle. Il legno della porta e del telaio appare in uno stato di conservazione discreto, sebbene si notino segni di usura dovuti al tempo e agli agenti atmosferici. In particolare, si percepisce una certa opacità della vernice e possibili scrostature. Gli infissi non sembrano presentare particolari problemi di staticità o deformazioni evidenti. Come accennato, il legno della porta e del telaio presenta segni di usura e potenziale necessità di manutenzione (riverniciatura, eventuale stuccatura in alcune zone). Le pareti adiacenti alla porta mostrano segni di scialbatura non uniforme e potenziali problemi di umidità o infiltrazioni in alcune zone (visibile soprattutto nella prima immagine sulla parete a sinistra della porta). Le piastrelle dei gradini, pur non apparendo rotte, sembrerebbero presentare segni di usura e necessità di pulizia approfondita o eventuale sostituzione in futuro. Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'ingresso all'unità immobiliare staggita, si evidenzia come l'intonaco grigio attorno all'ingresso sia visibilmente deteriorato e presenti segni di infiltrazioni e crepe. Le pareti circostanti la porta necessiterebbero di un intervento di ripristino della finitura (intonaco e tinteggiatura) per uniformare l'aspetto e risolvere eventuali problemi di umidità. Alcuni elementi sono stati ristrutturati parzialmente, come la balaustra del balcone che appare più recente, e la finestra con infissi nuovi (probabilmente in PVC). Tuttavia, molte altre zone mostrano intonaco scrostato o mancante (es. contorno porta-finestra al piano superiore). In ogni caso, non si evidenziano particolari elementi di pregio o ristrutturazioni recenti significative. L'area è coperta da una tettoia in legno e rete verde plastificata con copertura in materiale plastico/verde coppo, probabilmente realizzata senza progetto. Detta struttura appare strutturalmente integra, piuttosto artigianale, con elementi pendenti come luci o fili volanti. Alcuni pilastri mostrano segni di deterioramento alla base. Vanno comunemente rilevate delle potenziali criticità o difformità urbanistiche, in quanto la struttura potrebbe non essere stata accatastata e/o priva di autorizzazioni, mentre potrebbe esservi mancanza di conformità della tettoia e della copertura. Sarebbe necessaria un'analisi più approfondita del contesto e della documentazione edilizia.

2. Corte lastricata con tettoia Questa zona si trova immediatamente davanti all'ingresso e sotto la tettoia. È parzialmente pavimentata con piastrelle in cotto o ceramica e usata come zona ricreativa e di deposito (visibili tavoli, calcetto, sedie, elettrodomestici da esterno). Alcune porzioni risultano disordinate e utilizzate per scopi misti. Per quanto concerne lo stato manutentivo va rilevato come la pavimentazione sembri in buone condizioni strutturali ma il contesto appare disordinato e usurato.

3. Giardino esterno Il giardino si presenta come uno spazio verde con prato misto a ghiaia, ricco di vegetazione spontanea e piante ornamentali. Sono presenti sedie in plastica, un tavolo da esterno, un trampolino per bambini, e contenitori per giochi. Alcune aree sono visibilmente trascurate con erbacce alte e oggetti sparsi. Il giardino appare in parte trascurato, ma con potenziale. Lo spazio sembra adibito a più funzioni (gioco, stoccaggio, relax). Sono presenti strutture accessorie: elementi come barbecue, contenitori e sedie eterogenee, disposte in modo disordinato.

4. Soggiorno/cucina All'interno l'immobile si apre con una stanza di dimensioni contenute, probabilmente un soggiorno-cucina o una cucina abitabile, data la presenza sia di elementi tipici della zona giorno (divano) che della zona cottura (mobili base e pensili,



elettrodomestici). All'interno della stanza l'illuminazione naturale viene garantita da una piccola finestra a vasistas posta sopra la porta di ingresso, mentre l'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario centrale a più bracci con paralumi in vetro, di stile classico. Il pavimento sembra essere in piastrelle di ceramica di colore chiaro, con fughe visibili. Non si percepiscono particolari elementi di pregio nella pavimentazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di un colore giallo tenue. In alcune zone (sopra il piano di lavoro della cucina) si notano rivestimenti in piastrelle di ceramica decorate. Non si individuano boiserie o altri rivestimenti di pregio. Il soffitto è piano e intonacato, con la presenza di un rosone decorativo in corrispondenza del lampadario centrale. L'altezza del soffitto appare standard per un'abitazione. Lo stato di conservazione degli infissi interni non è chiaramente valutabile dalle immagini, ma non si notano segni evidenti di degrado. Per quanto riguarda l'impianto elettrico appaiono visibili alcune prese e interruttori a parete, di modello standard. Non si possono fare valutazioni sullo stato e la conformità dell'impianto elettrico. Non sono chiaramente visibili elementi dell'impianto di riscaldamento (radiatori, termosifoni). Potrebbe trattarsi di un impianto autonomo con caldaia esterna. Nella zona cucina sono visibili lavello, rubinetteria e presumibilmente gli allacciamenti per gli elettrodomestici (lavastoviglie non visibile). Lo stato dell'impianto idrico-sanitario non è valutabile nel dettaglio. Non si individuano elementi architettonici o finiture di particolare pregio. In alcune zone delle pareti si notano rotture dell'intonaco, in corrispondenza della zona del tavolo adiacente la porta interna e in corrispondenza del battiscopa, mentre si notano macchie o aloni verosimilmente a causa di umidità o di semplice usura della pittura, in prossimità del muro accanto alla porta di ingresso.

5. Corridoio Il corridoio si sviluppa come zona di passaggio all'interno dell'abitazione tra la zona giorno e le stanze camere da letto. Le pareti presentano una colorazione differenziata. Sul lato, in basso, (immagine 1 e 2) appaiono di colore giallo, mentre in alto (immagine 1 e 2) e sulla parete frontale (visibile in lontananza) sono di colore verde. Questa bicromia potrebbe essere una scelta stilistica o indicare interventi in momenti diversi. Si nota un armadio di color giallo con divano letto annesso, sulle cui ante appaiono decorazioni adesive a tema infantile (stelle, faccine). Il pavimento è rivestito in piastrelle di formato medio-piccolo con una tonalità beige/marrone chiaro e un motivo che ricorda il cotto o una finta terracotta. La posa sembra regolare. Il soffitto non è completamente visibile a causa del mobilio, ma appare di colore bianco o comunque chiaro. Si notano punti luce a plafoniera con un design semplice e moderno. Le porte interne in legno marrone sembrano in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di usura o danni. Le altre aperture non presentano infissi visibili. L'impianto di illuminazione è visibile con le due plafoniere che appaiono funzionanti (luce accesa). Non sono visibili altri elementi impiantistici come radiatori, prese elettriche o interruttori in modo chiaro, se non un quadro elettrico a parete. I materiali e le soluzioni costruttive sembrano standard per un'abitazione residenziale. Tenuto conto della conformazione degli ambienti, non si evincono in modo chiaro parti ammalorate. Non si notano segni evidenti di umidità, muffa, crepe significative o distacchi di intonaco. Tuttavia, una valutazione accurata avrebbe richiesto un'ispezione più approfondita.

6. Bagno Il bagno è di dimensioni contenute, con una pianta presumibilmente rettangolare. Le pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica di tonalità beige/marrone chiaro, disposte in orizzontale. La parte superiore delle pareti e il soffitto appaiono intonacati e tinteggiati di bianco. Si nota la presenza di una finestra (parzialmente oscurata da una tenda e indumenti appesi) con persiane esterne a lamelle orizzontali. La pavimentazione non è chiaramente visibile ma sembra essere in continuità con il rivestimento murale o di tonalità simile. Si intravede parzialmente una porta con finitura in legno o impiallacciato marrone. Lo stato non è valutabile. All'interno si trova una finestra con telaio che sembra in metallo o PVC bianco. Le persiane appaiono in buono stato. Sono visibili i sanitari standard: un water con cassetta di scarico esterna, un bidet e un lavabo e un box doccia con ante scorrevoli. Si rileva presume la presenza di un punto luce costituito da una plafoniera a soffitto. Non si rilevano elementi di particolare pregio architettonico o finiture di lusso. Non sono chiaramente identificabili parti recentemente ristrutturate. Lo stile e i materiali sembrano coerenti con una realizzazione di alcuni anni fa. Si notano però evidenti segni di muffa e umidità nella parte alta delle pareti, in particolare nell'angolo tra la parete con il water e quella adiacente, e in prossimità della cassetta di scarico. Questo indica una potenziale problematica di ventilazione o

infiltrazione. Le fughe tra le piastrelle appaiono in alcuni punti annerite, probabilmente a causa dell'umidità. È necessario un intervento di bonifica dalla muffa e la risoluzione della causa dell'umidità. Sarebbe opportuno verificare lo stato delle sigillature dei sanitari e delle fughe delle piastrelle. Potrebbe essere utile migliorare la ventilazione dell'ambiente. Si evince l'esistenza dell'impianto di riscaldamento attraverso la presenza di un radiatore posto sotto la finestra. In sintesi, il bagno presenta finiture standard e necessita di interventi di ripristino per risolvere i problemi di umidità e muffa. Non si evidenziano particolari elementi di pregio o ristrutturazioni recenti evidenti. Non è possibile esprimersi su eventuali criticità urbanistiche sulla base dei rilievi effettuati.

7. Cameretta da letto (Camera 1) Trattasi di una camera da letto singola cui si accede dal corridoio principale. Per quanto riguarda la struttura muraria, le pareti sembrano realizzate in muratura tradizionale intonacata. Una parete è verniciata di blu intenso, mentre le altre sono bianche (una delle quali mostra segni evidenti di muffa). Il soffitto invece è intonacato e tinteggiato di bianco. La presenza di muffa sul soffitto e su una parete suggerisce assenza di isolamento termico, infiltrazioni o mancanza di recente manutenzione. L'angolo del soffitto annerito può indicare infiltrazioni dal tetto o dai piani superiori. In ogni caso non sembrano esserci interventi recenti di ristrutturazione. È presente illuminazione a plafoniera a luce fredda, sia al centro della stanza che su una parete laterale. Gli infissi sono costituiti da finestre in PVC bianco con vetro doppio, e griglie di ventilazione o protezione esterna visibili. Nonostante sia presente una finestra, l'accumulo di muffa può derivare da scarsa ventilazione naturale o insufficiente aerazione forzata. L'assenza di aerazione meccanica controllata (VMC) in una stanza con visibile umidità può costituire un problema igienico-sanitario in ambito urbanistico/residenziale. Trattandosi di un locale a piano terra con muri perimetrali esterni non impermeabilizzati, potrebbe non essere conforme alle normative igienico-sanitarie (come i requisiti minimi di salubrità previsti dal D.M. 5 luglio 1975 in Italia). Illuminazione naturale limitata, che potrebbe violare i requisiti minimi di rapporto aeroilluminante in base alle normative edilizie locali.

8. Ripostiglio Dalla cameretta si accede tramite una piccola porta ad un locale/spazio di dimensioni contenute, adibito a ripostiglio, con un soffitto che sembra seguire l'andamento della struttura sovrastante, suggerendo una possibile collocazione in un sottotetto o in un piano intermedio con altezze variabili. Il soffitto è realizzato in muratura grezza, intonacato in alcune zone e con evidenti segni di deterioramento in altre, come scrostature ed evidente umidità. Le pareti sono anch'esse in muratura, presumibilmente intonacate e tinteggiate in passato. Si notano diverse finiture e colori, indicando possibili interventi non omogenei nel tempo. In alcune zone, l'intonaco appare danneggiato e scrostato, rivelando la struttura sottostante. Il pavimento non è chiaramente visibile in entrambe le immagini, ma si intravede in alcuni punti un rivestimento che sembra datato e non uniforme. Non sono visibili finestre. Non sono chiaramente visibili elementi impiantistici come radiatori, prese elettriche o interruttori in modo nitido. La presenza di un ventilatore elettrico suggerisce l'assenza o l'inefficienza di un sistema di climatizzazione. Sono chiaramente visibili diverse parti ammalorate, nel soffitto, (con distacchi dell'intonaco, macchie che potrebbero indicare infiltrazioni d'acqua o umidità) e nelle pareti (con scrostature dell'intonaco, soprattutto nella parte alta e in prossimità degli angoli, evidenziando problemi di umidità o scarsa aderenza della finitura). Macchie di sporco e segni di usura sono diffusi. Sotto il profilo della criticità urbanistica andrebbe verificata la sua effettiva abitabilità secondo i regolamenti edilizi locali (altezza media, rapporto aeroilluminante, ecc.), mentre lo stato di degrado di soffitto e pareti, con possibili problemi di umidità, potrebbe compromettere le condizioni igienico-sanitarie della stanza.

9. Camera da letto matrimoniale (Camera 2) La stanza appare da letto appare funzionale e in condizioni abitative ordinarie, si sviluppa in forma rettangolare ed è di medie dimensioni. Il soffitto presenta un rivestimento con una texture decorativa scura, potenzialmente in stucco dipinto. Si nota la presenza di un lampadario a più bracci con luci alogene o a LED. Il pavimento sembra essere rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro, con fughe visibili. La posa appare regolare. Le pareti sono tinteggiate in un colore viola intenso. Si notano battiscopa in legno o materiale simile lungo il perimetro. Per quanto riguarda gli infissi e impianti si rileva la presenza di una finestra probabilmente in alluminio e PVC a due ante con persiane esterne in legno o PVC di colore marrone scuro e grate in ferro. I telai appaiono in PVC bianco. Lo stato degli infissi sembra generalmente buono, anche se non è possibile valutare la tenuta all'aria e all'acqua. È visibile

uno split per l'aria condizionata montato in alto su una parete. Si identifica la presenza di elementi dell'impianto di riscaldamento tradizionale (radiatore), presenti sotto le finestre e non visibili completamente. Si notano diverse prese elettriche e interruttori sulle pareti. Non sono visibili canaline esterne, suggerendo un impianto sottotraccia. Non si notano evidenti segni di ammaloramento strutturale come crepe significative nei muri o distacchi di intonaco. Tuttavia, in alcune zone delle pareti si potrebbero riscontrare piccole imperfezioni o segni di usura dovuti al tempo. Non è possibile valutare la presenza di muffa o umidità nascosta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 165, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 77.792,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, fruibilità si può adottare un valore al mq. di € 800,00 (ottocento//00) per l'unità immobiliare residenziale.

- Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T**
 Trattasi di un area urbana di pertinenza dell'unità immobiliare principale, senza rendita, consistente in circa 20 mq. , di fatto una porzione di strada privata gravata da servitù di passaggio di fatto a favore dei lotti edificati posti in aderenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 165, Sub. 501, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	97,24 mq	800,00 €/mq	€ 77.792,00	100,00%	€ 77.792,00
Bene N° 2 - Area urbana Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T	3,60 mq	100,00 €/mq	€ 360,00	100,00%	€ 360,00
Valore di stima:					€ 78.152,00

Valore di stima: € 78.152,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Altro	10,00	%
-------	-------	---

Valore finale di stima: € 70.336,80

abbattimento forfettario del 10% del valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e oneri gravanti sul bene

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.

Tivoli, li 01/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. I. Marziale Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - compravendita Rep.6133 del 05/05/2005 (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ Atto di proprietà - donazione rep.23700 del 14/11/2007 (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - foglio 35 sez. Men (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 2 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - sovrapposizione mappa catastale su immagine satellitare (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale aggiornata (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - visura catastale aggiornata (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria dello stato di fatto (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ Visura ipotecaria - visura ipotecaria (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ Visura ipotecaria - visura ipotecaria (Aggiornamento al 01/07/2025)
- ✓ Nota di Trascrizione - nota di trascrizione rinnovo Ipoteca (Aggiornamento al 01/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T
Trattasi di un appartamento composto da quattro vani e mezzo catastali, ubicato al piano terra di Via XXV Luglio nel Comune di Fonte Nuova (RM). Al predetto immobile, è annessa un'area urbana consistente in una corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva. L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, composto da 2 figli di 11 e 19 anni. Gli esecutati, in particolar modo la sig.ra _____, hanno consentito l'accesso al CTU e al delegato con disponibilità e spirito collaborativo. A. Descrizione generale del fabbricato Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è composto da più unità immobiliari con accessi indipendenti. L'edificio presenta una struttura portante tradizionale in muratura e solai in latero-cemento. La copertura è a falde con tegole. Dal punto di vista catastale, si tratta di una costruzione residenziale classificata in categorie A/3 o A/4 (abitazioni di tipo popolare o economico), tipica delle costruzioni edilizie della prima periferia romana, probabilmente edificata tra gli anni '60 e '80. Ad esso risultano essere presenti anche unità accessorie (area urbana). Facciata e stato manutentivo Esternamente il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare staggita presenta una facciata intonacata, però usurata, con evidenti segni di degrado dell'intonaco, nonché crepe verticali e porzioni ammalorate nella parte bassa dei muri. Le ringhiere dei balconi sono in ferro, di tipo semplice, e mostrano segni di ossidazione mentre i sotto-balconi appaiono anneriti e con segni di scrostatura dello stato superficiale. Gli impianti tecnologici visibili dall'esterno (citofono, condizionatori) sono presenti ma non recenti e con normali segni di usura. Il complesso ha una zona di pertinenza esterna, verosimilmente di natura condominiale, di fatto adibito anche a mero spazio di sosta per motoveicoli (data la presenza di un motociclo parcheggiato al momento del sopralluogo). Il vialetto interno di accesso è pavimentato con piastrelle rosse e ben delimitato da recinzioni metalliche con copertura in rete plastificata verde, comune nelle abitazioni semiperiferiche. Sono presenti anche elementi decorativi modesti che indicano un utilizzo abitativo stabile e presidiato. Contesto urbano e zona L'appartamento è situato in una zona residenziale tranquilla di Fonte Nuova, caratterizzata da viottoli stretti, edifici bassi (da uno a tre piani) e un contesto semi-urbano. Infatti, via Venticinque Luglio si trova in una zona residenziale mista, con edifici di piccole dimensioni, prevalentemente bifamiliari o trifamiliari, con spazi verdi privati e aree libere tra un fabbricato e l'altro. Nelle immediate vicinanze si delinea un contesto edilizio omogeneo, composto da edifici di analoga tipologia e stato manutentivo. La zona è caratterizzata da strade a bassa percorrenza di traffico, in grado di garantire comunque un buon livello di tranquillità. La presenza di cassonetti per la raccolta differenziata e diverse cassette postali centralizzate, sono indice di un'area servita, ma con caratteristiche più simili a un piccolo quartiere di periferia piuttosto che a un centro urbano compatto. L'edificio si trova in un tratto di strada asfaltata secondaria, ma comunque collegato a vie principali dove sono presenti costruzioni più moderne. Servizi e trasporti La zona è moderatamente servita da: -Trasporto pubblico locale, con fermate di autobus che collegano Fonte Nuova con Roma (linee Cotral e ATAC nelle vicinanze, soprattutto lungo Via Nomentana). -Servizi di quartiere come alimentari, farmacie, bar, scuole primarie e secondarie nel raggio di circa 500-700 metri. -Buona vicinanza alle principali arterie stradali (Via Nomentana e raccordo A90/GRA), rendendo agevoli i collegamenti verso Roma centro. In conclusione si può ritenere come l'appartamento staggito si trovi in un edificio datato ma abitabile, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto sulle facciate e le recinzioni. La zona è tranquilla e residenziale, con servizi di base e collegamenti discreti verso Roma. B. Descrizione dell'unità immobiliare staggita 1. Ingresso dell'appartamento L'ingresso principale si trova nella parte centrale della facciata posteriore dell'edificio, accessibile tramite una piccola rampa di scale in muratura. L'ingresso è caratterizzato dalla presenza di 2 porte una esterna ed una interna. La porta d'ingresso esterna verosimilmente è in legno, a giudicare dalla tonalità e dalla consistenza visibile, (potrebbe trattarsi di un legno non particolarmente

pregiato) ed è affiancata da una tenda verde trasparente. La presenza di vetri nella parte superiore di entrambe le ante suggerisce una volontà di illuminare l'ingresso con luce naturale. La porta interna invece è a due ante battenti, verosimilmente in legno massello di dimensioni apparentemente simili. L'accesso alla porta avviene tramite alcuni gradini rivestiti in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. Si notano elementi decorativi laterali ai gradini, realizzati con le stesse piastrelle. Il legno della porta e del telaio appare in uno stato di conservazione discreto, sebbene si notino segni di usura dovuti al tempo e agli agenti atmosferici. In particolare, si percepisce una certa opacità della vernice e possibili scrostature. Gli infissi non sembrano presentare particolari problemi di staticità o deformazioni evidenti. Come accennato, il legno della porta e del telaio presenta segni di usura e potenziale necessità di manutenzione (riverniciatura, eventuale stuccatura in alcune zone). Le pareti adiacenti alla porta mostrano segni di scialbatura non uniforme e potenziali problemi di umidità o infiltrazioni in alcune zone (visibile soprattutto nella prima immagine sulla parete a sinistra della porta). Le piastrelle dei gradini, pur non apparendo rotte, sembrerebbero presentare segni di usura e necessità di pulizia approfondita o eventuale sostituzione in futuro. Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'ingresso all'unità immobiliare staggita, si evidenzia come l'intonaco grigio attorno all'ingresso sia visibilmente deteriorato e presenti segni di infiltrazioni e crepe. Le pareti circostanti la porta necessiterebbero di un intervento di ripristino della finitura (intonaco e tinteggiatura) per uniformare l'aspetto e risolvere eventuali problemi di umidità. Alcuni elementi sono stati ristrutturati parzialmente, come la balaustra del balcone che appare più recente, e la finestra con infissi nuovi (probabilmente in PVC). Tuttavia, molte altre zone mostrano intonaco scrostato o mancante (es. contorno porta-finestra al piano superiore). In ogni caso, non si evidenziano particolari elementi di pregio o ristrutturazioni recenti significative. L'area è coperta da una tettoia in legno e rete verde plastificata con copertura in materiale plastico/verde coppo, probabilmente realizzata senza progetto. Detta struttura appare strutturalmente integra, piuttosto artigianale, con elementi pendenti come luci o fili volanti. Alcuni pilastri mostrano segni di deterioramento alla base. Vanno comunque rilevate delle potenziali criticità o difformità urbanistiche, in quanto la struttura potrebbe non essere stata accatastata e/o priva di autorizzazioni, mentre potrebbe esservi mancanza di conformità della tettoia e della copertura. Sarebbe necessaria un'analisi più approfondita del contesto e della documentazione edilizia.

2. Corte lastricata con tettoia. Questa zona si trova immediatamente davanti all'ingresso e sotto la tettoia. È parzialmente pavimentata con piastrelle in cotto o ceramica e usata come zona ricreativa e di deposito (visibili tavoli, calcetto, sedie, elettrodomestici da esterno). Alcune porzioni risultano disordinate e utilizzate per scopi misti. Per quanto concerne lo stato manutentivo va rilevato come la pavimentazione sembri in buone condizioni strutturali ma il contesto appare disordinato e usurato.

3. Giardino esterno. Il giardino si presenta come uno spazio verde con prato misto a ghiaia, ricco di vegetazione spontanea e piante ornamentali. Sono presenti sedie in plastica, un tavolo da esterno, un trampolino per bambini, e contenitori per giochi. Alcune aree sono visibilmente trascurate con erbacce alte e oggetti sparsi. Il giardino appare in parte trascurato, ma con potenziale. Lo spazio sembra adibito a più funzioni (gioco, stoccaggio, relax). Sono presenti strutture accessorie: elementi come barbecue, contenitori e sedie eterogenee, disposte in modo disordinato.

4. Soggiorno/cucina. All'interno l'immobile si apre con una stanza di dimensioni contenute, probabilmente un soggiorno-cucina o una cucina abitabile, data la presenza sia di elementi tipici della zona giorno (divano) che della zona cottura (mobili base e pensili, elettrodomestici). All'interno della stanza l'illuminazione naturale viene garantita da una piccola finestra a vasistas posta sopra la porta di ingresso, mentre l'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario centrale a più bracci con paralumi in vetro, di stile classico. Il pavimento sembra essere in piastrelle di ceramica di colore chiaro, con fughe visibili. Non si percepiscono particolari elementi di pregio nella pavimentazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di un colore giallo tenue. In alcune zone (sopra il piano di lavoro della cucina) si notano rivestimenti in piastrelle di ceramica decorate. Non si individuano boiserie o altri rivestimenti di pregio. Il soffitto è piano e intonacato, con la presenza di un rosone decorativo in corrispondenza del lampadario centrale. L'altezza del soffitto appare standard per un'abitazione. Lo stato di conservazione degli infissi interni non è chiaramente valutabile dalle immagini, ma non si notano segni evidenti di degrado. Per quanto riguarda l'impianto elettrico



appaiono visibili alcune prese e interruttori a parete, di modello standard. Non si possono fare valutazioni sullo stato e la conformità dell'impianto elettrico. Non sono chiaramente visibili elementi dell'impianto di riscaldamento (radiatori, termosifoni). Potrebbe trattarsi di un impianto autonomo con caldaia esterna. Nella zona cucina sono visibili lavello, rubinetteria e presumibilmente gli allacciamenti per gli elettrodomestici (lavastoviglie non visibile). Lo stato dell'impianto idrico-sanitario non è valutabile nel dettaglio. Non si individuano elementi architettonici o finiture di particolare pregio. In alcune zone delle pareti si notano rotture dell'intonaco, in corrispondenza della zona del tavolo adiacente la porta interna e in corrispondenza del battiscopa, mentre si notano macchie o aloni verosimilmente a causa di umidità o di semplice usura della pittura, in prossimità del muro accanto alla porta di ingresso.

5. Corridoio Il corridoio si sviluppa come zona di passaggio all'interno dell'abitazione tra la zona giorno e le stanze camere da letto. Le pareti presentano una colorazione differenziata. Sul lato, in basso, (immagine 1 e 2) appaiono di colore giallo, mentre in alto (immagine 1 e 2) e sulla parete frontale (visibile in lontananza) sono di colore verde. Questa bicromia potrebbe essere una scelta stilistica o indicare interventi in momenti diversi. Si nota un armadio di color giallo con divano letto annesso, sulle cui ante appaiono decorazioni adesive a tema infantile (stelle, faccine). Il pavimento è rivestito in piastrelle di formato medio-piccolo con una tonalità beige/marrone chiaro e un motivo che ricorda il cotto o una finta terracotta. La posa sembra regolare. Il soffitto non è completamente visibile a causa del mobilio, ma appare di colore bianco o comunque chiaro. Si notano punti luce a plafoniera con un design semplice e moderno. Le porte interne in legno marrone sembrano in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di usura o danni. Le altre aperture non presentano infissi visibili. L'impianto di illuminazione è visibile con le due plafoniere che appaiono funzionanti (luce accesa). Non sono visibili altri elementi impiantistici come radiatori, prese elettriche o interruttori in modo chiaro, se non un quadro elettrico a parete. I materiali e le soluzioni costruttive sembrano standard per un'abitazione residenziale. Tenuto conto della conformazione degli ambienti, non si evincono in modo chiaro parti ammalorate. Non si notano segni evidenti di umidità, muffa, crepe significative o distacchi di intonaco. Tuttavia, una valutazione accurata avrebbe richiesto un'ispezione più approfondita.

6. Bagno Il bagno è di dimensioni contenute, con una pianta presumibilmente rettangolare. Le pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica di tonalità beige/marrone chiaro, disposte in orizzontale. La parte superiore delle pareti e il soffitto appaiono intonacati e tinteggiati di bianco. Si nota la presenza di una finestra (parzialmente oscurata da una tenda e indumenti appesi) con persiane esterne a lamelle orizzontali. La pavimentazione non è chiaramente visibile ma sembra essere in continuità con il rivestimento murale o di tonalità simile. Si intravede parzialmente una porta con finitura in legno o impiallacciato marrone. Lo stato non è valutabile. All'interno si trova una finestra con telaio che sembra in metallo o PVC bianco. Le persiane appaiono in buono stato. Sono visibili i sanitari standard: un water con cassetta di scarico esterna, un bidet e un lavabo e un box doccia con ante scorrevoli. Si rileva presume la presenza di un punto luce costituito da una plafoniera a soffitto. Non si rilevano elementi di particolare pregio architettonico o finiture di lusso. Non sono chiaramente identificabili parti recentemente ristrutturate. Lo stile e i materiali sembrano coerenti con una realizzazione di alcuni anni fa. Si notano però evidenti segni di muffa e umidità nella parte alta delle pareti, in particolare nell'angolo tra la parete con il water e quella adiacente, e in prossimità della cassetta di scarico. Questo indica una potenziale problematica di ventilazione o infiltrazione. Le fughe tra le piastrelle appaiono in alcuni punti annerite, probabilmente a causa dell'umidità. È necessario un intervento di bonifica dalla muffa e la risoluzione della causa dell'umidità. Sarebbe opportuno verificare lo stato delle sigillature dei sanitari e delle fughe delle piastrelle. Potrebbe essere utile migliorare la ventilazione dell'ambiente. Si evince l'esistenza dell'impianto di riscaldamento attraverso la presenza di un radiatore posto sotto la finestra. In sintesi, il bagno presenta finiture standard e necessita di interventi di ripristino per risolvere i problemi di umidità e muffa. Non si evidenziano particolari elementi di pregio o ristrutturazioni recenti evidenti. Non è possibile esprimersi su eventuali criticità urbanistiche sulla base dei rilievi effettuati.

7. Cameretta da letto (Camera 1) Trattasi di una camera da letto singola cui si accede dal corridoio principale. Per quanto riguarda la struttura muraria, le pareti sembrano realizzate in muratura tradizionale intonacata. Una parete è

verniciata di blu intenso, mentre le altre sono bianche (una delle quali mostra segni evidenti di muffa). Il soffitto invece è intonacato e tinteggiato di bianco. La presenza di muffa sul soffitto e su una parete suggerisce assenza di isolamento termico, infiltrazioni o mancanza di recente manutenzione. L'angolo del soffitto annerito può indicare infiltrazioni dal tetto o dai piani superiori. In ogni caso non sembrano esserci interventi recenti di ristrutturazione. È presente illuminazione a plafoniera a luce fredda, sia al centro della stanza che su una parete laterale. Gli infissi sono costituiti da finestre in PVC bianco con vetro doppio, e griglie di ventilazione o protezione esterna visibili. Nonostante sia presente una finestra, l'accumulo di muffa può derivare da scarsa ventilazione naturale o insufficiente aerazione forzata. L'assenza di aerazione meccanica controllata (VMC) in una stanza con visibile umidità può costituire un problema igienico-sanitario in ambito urbanistico/residenziale. Trattandosi di un locale a piano terra con muri perimetrali esterni non impermeabilizzati, potrebbe non essere conforme alle normative igienico-sanitarie (come i requisiti minimi di salubrità previsti dal D.M. 5 luglio 1975 in Italia). Illuminazione naturale limitata, che potrebbe violare i requisiti minimi di rapporto aero-illuminante in base alle normative edilizie locali.

8. Ripostiglio Dalla cameretta si accede tramite una piccola porta ad un locale/spazio di dimensioni contenute, adibito a ripostiglio, con un soffitto che sembra seguire l'andamento della struttura sovrastante, suggerendo una possibile collocazione in un sottotetto o in un piano intermedio con altezze variabili. Il soffitto è realizzato in muratura grezza, intonacato in alcune zone e con evidenti segni di deterioramento in altre, come scrostature ed evidente umidità. Le pareti sono anch'esse in muratura, presumibilmente intonacate e tinteggiate in passato. Si notano diverse finiture e colori, indicando possibili interventi non omogenei nel tempo. In alcune zone, l'intonaco appare danneggiato e scrostato, rivelando la struttura sottostante. Il pavimento non è chiaramente visibile in entrambe le immagini, ma si intravede in alcuni punti un rivestimento che sembra datato e non uniforme. Non sono visibili finestre. Non sono chiaramente visibili elementi impiantistici come radiatori, prese elettriche o interruttori in modo nitido. La presenza di un ventilatore elettrico suggerisce l'assenza o l'inefficienza di un sistema di climatizzazione. Sono chiaramente visibili diverse parti ammalorate, nel soffitto, (con distacchi dell'intonaco, macchie che potrebbero indicare infiltrazioni d'acqua o umidità) e nelle pareti (con scrostature dell'intonaco, soprattutto nella parte alta e in prossimità degli angoli, evidenziando problemi di umidità o scarsa aderenza della finitura). Macchie di sporco e segni di usura sono diffusi. Sotto il profilo della criticità urbanistica andrebbe verificata la sua effettiva abitabilità secondo i regolamenti edilizi locali (altezza media, rapporto aeroilluminante, ecc.), mentre lo stato di degrado di soffitto e pareti, con possibili problemi di umidità, potrebbe compromettere le condizioni igienico-sanitarie della stanza.

9. Camera da letto matrimoniale (Camera 2) La stanza appare da letto appare funzionale e in condizioni abitative ordinarie, si sviluppa in forma rettangolare ed è di medie dimensioni. Il soffitto presenta un rivestimento con una texture decorativa scura, potenzialmente in stucco dipinto. Si nota la presenza di un lampadario a più bracci con luci alogene o a LED. Il pavimento sembra essere rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro, con fughe visibili. La posa appare regolare. Le pareti sono tinteggiate in un colore viola intenso. Si notano battiscopa in legno o materiale simile lungo il perimetro. Per quanto riguarda gli infissi e impianti si rileva la presenza di una finestra probabilmente in alluminio e PVC a due ante con persiane esterne in legno o PVC di colore marrone scuro e grate in ferro. I telai appaiono in PVC bianco. Lo stato degli infissi sembra generalmente buono, anche se non è possibile valutare la tenuta all'aria e all'acqua. È visibile uno split per l'aria condizionata montato in alto su una parete. Si identifica la presenza di elementi dell'impianto di riscaldamento tradizionale (radiatore), presenti sotto le finestre e non visibili completamente. Si notano diverse prese elettriche e interruttori sulle pareti. Non sono visibili canaline esterne, suggerendo un impianto sottotraccia. Non si notano evidenti segni di ammaloramento strutturale come crepe significative nei muri o distacchi di intonaco. Tuttavia, in alcune zone delle pareti si potrebbero riscontrare piccole imperfezioni o segni di usura dovuti al tempo. Non è possibile valutare la presenza di muffa o umidità nascosta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 165, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: trattasi di appartamento al piano terra di mq.52,00 utili circa e corte di



pertinenza di mq. 125,00 circa, non raggiungibile con automezzo. l'immobile è posto nel Comune di Fonte Nuova, località Tor Lupara, Via XXV Luglio, 10 (traversa pedonale della stessa via). l'immobile insiste in zona B1/6 a B1/36 di Piano Regolatore Generale

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T
Trattasi di un area urbana di pertinenza dell'unità immobiliare principale, senza rendita, consistente in circa 20 mq. , di fatto una porzione di strada privata gravata da servitù di passaggio di fatto a favore dei lotti edificati posti in aderenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 165, Sub. 501, Cat. F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 70.336,80



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 452/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.336,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 165, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	97,24 mq
Stato conservativo:	l'immobile presenta un mediocre stato di conservazione con tracce di muffa evidenti in alcuni ambienti: Camera 1, locale cantina, locale w.c.; le muffe da condensa si vengono a formare a seguito dei ponti termici causati difetto di costruzione tipico dell'epoca di edificazione del fabbricato di maggior consistenza (ante 1967)		
Descrizione:	<p>Trattasi di un appartamento composto da quattro vani e mezzo catastali, ubicato al piano terra di Via XXV Luglio nel Comune di Fonte Nuova (RM). Al predetto immobile, è annessa un'area urbana consistente in una corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento oggetto della procedura esecutiva. L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, composto da . Gli esecutati, in particolare modo la sig.ra , hanno consentito l'accesso al CTU e al delegato con disponibilità e spirito collaborativo. A. Descrizione generale del fabbricato Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è composto da più unità immobiliari con accessi indipendenti. L'edificio presenta una struttura portante tradizionale in muratura e solai in latero-cemento. La copertura è a falde con tegole. Dal punto di vista catastale, si tratta di una costruzione residenziale classificata in categorie A/3 o A/4 (abitazioni di tipo popolare o economico), tipica delle costruzioni edilizie della prima periferia romana, probabilmente edificata tra gli anni '60 e '80. Ad esso risultano essere presenti anche unità accessorie (area urbana). Facciata e stato manutentivo Esternamente il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare staggita presenta una facciata intonacata, però usurata, con evidenti segni di degrado dell'intonaco, nonché crepe verticali e porzioni ammalorate nella parte bassa dei muri. Le ringhiere dei balconi sono in ferro, di tipo semplice, e mostrano segni di ossidazione mentre i sotto-balconi appaiono anneriti e con segni di scrostatura dello stato superficiale. Gli impianti tecnologici visibili dall'esterno (citofono, condizionatori) sono presenti ma non recenti e con normali segni di usura. Il complesso ha una zona di pertinenza esterna, verosimilmente di natura condominiale, di fatto adibito anche a mero spazio di sosta per motoveicoli (data la presenza di un motociclo parcheggiato al momento del sopralluogo). Il vialetto interno di accesso è pavimentato con piastrelle rosse e ben delimitato da recinzioni metalliche con copertura in rete plastificata verde, comune nelle abitazioni semiperiferiche. Sono presenti anche elementi decorativi modesti che indicano un utilizzo abitativo stabile e presidiato. Contesto urbano e zona L'appartamento è situato in una zona residenziale tranquilla di Fonte Nuova, caratterizzata da viottoli stretti, edifici bassi (da uno a tre piani) e un contesto semi-urbano. Infatti, via Venticinque Luglio si trova in una zona residenziale mista, con edifici di piccole dimensioni, prevalentemente bifamiliari o trifamiliari, con spazi verdi privati e aree libere tra un fabbricato e l'altro. Nelle immediate vicinanze si delinea un contesto edilizio omogeneo, composto da edifici di analoga tipologia e stato manutentivo. La zona è caratterizzata da strade a bassa percorrenza di traffico, in grado di garantire comunque un buon livello di tranquillità. La presenza di cassonetti per la raccolta differenziata e diverse cassette postali centralizzate, sono indice di un'area servita, ma con caratteristiche più simili a un piccolo quartiere di periferia piuttosto che a un centro urbano compatto. L'edificio si trova in un tratto di strada asfaltata secondaria, ma comunque collegato a vie principali dove sono presenti costruzioni più moderne. Servizi e trasporti La zona è moderatamente servita da: -Trasporto pubblico locale, con fermate di autobus che collegano Fonte Nuova con Roma (linee Cotral e ATAC nelle vicinanze, soprattutto lungo Via Nomentana). -Servizi di quartiere come alimentari, farmacie, bar, scuole primarie e secondarie nel raggio di circa 500-700 metri. -Buona vicinanza alle principali arterie stradali (Via Nomentana e raccordo A90/GRA), rendendo agevoli i collegamenti verso Roma centro. In conclusione si può ritenere come l'appartamento staggito si trovi in un edificio datato ma abitabile, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto sulle facciate e le recinzioni. La zona è tranquilla e residenziale, con servizi di base e collegamenti discreti verso Roma. B. Descrizione dell'unità immobiliare staggita 1. Ingresso dell'appartamento L'ingresso principale si trova nella parte centrale della facciata posteriore dell'edificio, accessibile tramite una piccola rampa di scale in muratura. L'ingresso è caratterizzato dalla presenza di 2 porte una esterna ed una interna. La porta d'ingresso esterna verosimilmente è in legno, a giudicare dalla tonalità e dalla consistenza visibile, (potrebbe trattarsi di un legno non particolarmente pregiato) ed è affiancata da una tenda verde trasparente. La presenza di vetri nella parte superiore di entrambe le ante suggerisce una volontà di</p>		

illuminare l'ingresso con luce naturale. La porta interna invece è a due ante battenti, verosimilmente in legno massello di dimensioni apparentemente simili. L'accesso alla porta avviene tramite alcuni gradini rivestiti in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. Si notano elementi decorativi laterali ai gradini, realizzati con le stesse piastrelle. Il legno della porta e del telaio appare in uno stato di conservazione discreto, sebbene si notino segni di usura dovuti al tempo e agli agenti atmosferici. In particolare, si percepisce una certa opacità della vernice e possibili scrostature. Gli infissi non sembrano presentare particolari problemi di staticità o deformazioni evidenti. Come accennato, il legno della porta e del telaio presenta segni di usura e potenziale necessità di manutenzione (riverniciatura, eventuale stuccatura in alcune zone). Le pareti adiacenti alla porta mostrano segni di scialbatura non uniforme e potenziali problemi di umidità o infiltrazioni in alcune zone (visibile soprattutto nella prima immagine sulla parete a sinistra della porta). Le piastrelle dei gradini, pur non apparendo rotte, sembrerebbero presentare segni di usura e necessità di pulizia approfondita o eventuale sostituzione in futuro. Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'ingresso all'unità immobiliare staggita, si evidenzia come l'intonaco grigio attorno all'ingresso sia visibilmente deteriorato e presenti segni di infiltrazioni e crepe. Le pareti circostanti la porta necessiterebbero di un intervento di ripristino della finitura (intonaco e tinteggiatura) per uniformare l'aspetto e risolvere eventuali problemi di umidità. Alcuni elementi sono stati ristrutturati parzialmente, come la balaustra del balcone che appare più recente, e la finestra con infissi nuovi (probabilmente in PVC). Tuttavia, molte altre zone mostrano intonaco scrostato o mancante (es. contorno porta-finestra al piano superiore). In ogni caso, non si evidenziano particolari elementi di pregio o ristrutturazioni recenti significative. L'area è coperta da una tettoia in legno e rete verde plastificata con copertura in materiale plastico/verde coppo, probabilmente realizzata senza progetto. Detta struttura appare strutturalmente integra, piuttosto artigianale, con elementi pendenti come luci o fili volanti. Alcuni pilastri mostrano segni di deterioramento alla base. Vanno comune rilevate delle potenziali criticità o difformità urbanistiche, in quanto la struttura potrebbe non essere stata accatastata e/o priva di autorizzazioni, mentre potrebbe esservi mancanza di conformità della tettoia e della copertura. Sarebbe necessaria un'analisi più approfondita del contesto e della documentazione edilizia. 2. Corte lastricata con tettoia Questa zona si trova immediatamente davanti all'ingresso e sotto la tettoia. È parzialmente pavimentata con piastrelle in cotto o ceramica e usata come zona ricreativa e di deposito (visibili tavoli, calcetto, sedie, elettrodomestici da esterno). Alcune porzioni risultano disordinate e utilizzate per scopi misti. Per quanto concerne lo stato manutentivo è rilevato come la pavimentazione sembri in buone condizioni strutturali ma il contesto appare disordinato e usurato. 3. Giardino esterno Il giardino si presenta come uno spazio verde con prato misto a ghiaia, ricco di vegetazione spontanea e piante ornamentali. Sono presenti sedie in plastica, un tavolo da esterno, un trampolino per bambini, e contenitori per giochi. Alcune aree sono visibilmente trascurate con erbacce alte e oggetti sparsi. Il giardino appare in parte trascurato, ma con potenziale. Lo spazio sembra adibito a più funzioni (gioco, stoccaggio, relax). Sono presenti strutture accessorie: elementi come barbecue, contenitori e sedie eterogenee, disposte in modo disordinato. 4. Soggiorno/cucina All'interno l'immobile si apre con una stanza di dimensioni contenute, probabilmente un soggiorno-cucina o una cucina abitabile, data la presenza sia di elementi tipici della zona giorno (divano) che della zona cottura (mobili base e pensili, elettrodomestici). All'interno della stanza l'illuminazione naturale viene garantita da una piccola finestra a vasistas posta sopra la porta di ingresso, mentre l'illuminazione artificiale è fornita da un lampadario centrale a più bracci con paralumi in vetro, di stile classico. Il pavimento sembra essere in piastrelle di ceramica di colore chiaro, con fughe visibili. Non si percepiscono particolari elementi di pregio nella pavimentazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di un colore giallo tenue. In alcune zone (sopra il piano di lavoro della cucina) si notano rivestimenti in piastrelle di ceramica decorate. Non si individuano boiserie o altri rivestimenti di pregio. Il soffitto è piano e intonacato, con la presenza di un rosone decorativo in corrispondenza del lampadario centrale. L'altezza del soffitto appare standard per un'abitazione. Lo stato di conservazione degli infissi interni non è chiaramente valutabile dalle immagini, ma non si notano segni evidenti di degrado. Per quanto riguarda l'impianto elettrico appaiono visibili alcune prese e interruttori a parete, di modello standard. Non si possono fare valutazioni sullo stato e la conformità dell'impianto elettrico. Non sono chiaramente visibili elementi dell'impianto di riscaldamento (radiatori, termosifoni). Potrebbe trattarsi di un impianto autonomo con caldaia esterna. Nella zona cucina sono visibili lavello, rubinetteria e presumibilmente gli allacciamenti per gli elettrodomestici (lavastoviglie non visibile). Lo stato dell'impianto idrico-sanitario non è valutabile nel dettaglio. Non si individuano elementi architettonici o finiture di particolare pregio. In alcune zone delle pareti si notano rotture dell'intonaco, in corrispondenza della zona del tavolo adiacente la porta interna e in corrispondenza del battiscopa, mentre si notano macchie o aloni verosimilmente a causa di umidità o di semplice usura della pittura, in prossimità del muro accanto alla porta di ingresso. 5. Corridoio Il corridoio si sviluppa come zona di passaggio all'interno dell'abitazione tra la zona giorno e le stanze camere da letto. Le pareti presentano una colorazione differenziata. Sul lato, in basso, (immagine 1 e 2) appaiono di colore giallo, mentre in alto (immagine 1 e 2) e sulla parete frontale (visibile in lontananza) sono di colore verde. Questa bicromia potrebbe essere una scelta stilistica o indicare interventi in momenti diversi. Si nota un armadio di color giallo con divano letto annesso, sulle cui ante appaiono decorazioni adesive a tema infantile (stelle, faccine). Il pavimento è rivestito in piastrelle di formato medio-piccolo con una tonalità beige/marrone chiaro e un motivo che ricorda il cotto o una finta terracotta. La posa sembra regolare. Il soffitto non è completamente visibile a causa del mobilio, ma appare di colore bianco o comunque chiaro. Si notano punti luce a plafoniera con un design semplice e moderno. Le porte interne in legno marrone sembrano in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di usura o danni. Le altre aperture non presentano infissi visibili. L'impianto di illuminazione è visibile con le due plafoniere che appaiono funzionanti (luce accesa). Non sono visibili altri elementi impiantistici come radiatori, prese elettriche o interruttori in modo chiaro, se non un quadro elettrico a parete. I materiali e le soluzioni costruttive sembrano standard per

un'abitazione residenziale. Tenuto conto della conformazione degli ambienti, non si evincono in modo chiaro parti ammalorate. Non si notano segni evidenti di umidità, muffa, crepe significative o distacchi di intonaco. Tuttavia, una valutazione accurata avrebbe richiesto un'ispezione più approfondita. 6. Bagno Il bagno è di dimensioni contenute, con una pianta presumibilmente rettangolare. Le pareti sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica di tonalità beige/marrone chiaro, disposte in orizzontale. La parte superiore delle pareti e il soffitto appaiono intonacati e tinteggiati di bianco. Si nota la presenza di una finestra (parzialmente oscurata da una tenda e indumenti appesi) con persiane esterne a lamelle orizzontali. La pavimentazione non è chiaramente visibile ma sembra essere in continuità con il rivestimento murale o di tonalità simile. Si intravede parzialmente una porta con finitura in legno o impiallacciato marrone. Lo stato non è valutabile. All'interno si trova una finestra con telaio che sembra in metallo o PVC bianco. Le persiane appaiono in buono stato. Sono visibili i sanitari standard: un water con cassetta di scarico esterna, un bidet e un lavabo e un box doccia con ante scorrevoli. Si rileva presume la presenza di un punto luce costituito da una plafoniera a soffitto. Non si rilevano elementi di particolare pregio architettonico o finiture di lusso. Non sono chiaramente identificabili parti recentemente ristrutturate. Lo stile e i materiali sembrano coerenti con una realizzazione di alcuni anni fa. Si notano però evidenti segni di muffa e umidità nella parte alta delle pareti, in particolare nell'angolo tra la parete con il water e quella adiacente, e in prossimità della cassetta di scarico. Questo indica una potenziale problematica di ventilazione o infiltrazione. Le fughe tra le piastrelle appaiono in alcuni punti annerite, probabilmente a causa dell'umidità. È necessario un intervento di bonifica dalla muffa e la risoluzione della causa dell'umidità. Sarebbe opportuno verificare lo stato delle sigillature dei sanitari e delle fughe delle piastrelle. Potrebbe essere utile migliorare la ventilazione dell'ambiente. Si evince l'esistenza dell'impianto di riscaldamento attraverso la presenza di un radiatore posto sotto la finestra. In sintesi, il bagno presenta finiture standard e necessita di interventi di ripristino per risolvere i problemi di umidità e muffa. Non si evidenziano particolari elementi di pregio o ristrutturazioni recenti evidenti. Non è possibile esprimersi su eventuali criticità urbanistiche sulla base dei rilievi effettuati. 7. Cameretta da letto (Camera 1) Trattata di una camera da letto singola cui si accede dal corridoio principale. Per quanto riguarda la struttura muraria, le pareti sembrano realizzate in muratura tradizionale intonacata. Una parete è verniciata di blu intenso, mentre le altre sono bianche (una delle quali mostra segni evidenti di muffa). Il soffitto invece è intonacato e tinteggiato di bianco. La presenza di muffa sul soffitto e su una parete suggerisce assenza di isolamento termico, infiltrazioni o mancanza di recente manutenzione. L'angolo del soffitto annerito può indicare infiltrazioni dal tetto o dai piani superiori. In ogni caso non sembrano esserci interventi recenti di ristrutturazione. È presente illuminazione a plafoniera a luce fredda, sia al centro della stanza che su una parete laterale. Gli infissi sono costituiti da finestre in PVC bianco con vetro doppio, e griglie di ventilazione o protezione esterna visibili. Nonostante sia presente una finestra, l'accumulo di muffa può derivare da scarsa ventilazione naturale o insufficiente aerazione forzata. L'assenza di aerazione meccanica controllata (VMC) in una stanza con visibile umidità può costituire un problema igienico-sanitario in ambito urbanistico/residenziale. Trattandosi di un locale a piano terra con muri perimetrali esterni non impermeabilizzati, potrebbe non essere conforme alle normative igienico-sanitarie (come i requisiti minimi di salubrità previsti dal D.M. 5 luglio 1975 in Italia). Illuminazione naturale limitata, che potrebbe violare i requisiti minimi di rapporto aero-illuminante in base alle normative edilizie locali. 8. Ripostiglio Dalla cameretta si accede tramite una piccola porta ad un locale/spazio di dimensioni contenute, adibito a ripostiglio, con un soffitto che sembra seguire l'andamento della struttura sovrastante, suggerendo una possibile collocazione in un sottotetto o in un piano intermedio con altezze variabili. Il soffitto è realizzato in muratura grezza, intonacato in alcune zone e con evidenti segni di deterioramento in altre, come scrostature ed evidente umidità. Le pareti sono anch'esse in muratura, presumibilmente intonacate e tinteggiate in passato. Si notano diverse finiture e colori, indicando possibili interventi non omogenei nel tempo. In alcune zone, l'intonaco appare danneggiato e scrostato, rivelando la struttura sottostante. Il pavimento non è chiaramente visibile in entrambe le immagini, ma si intravede in alcuni punti un rivestimento che sembra datato e non uniforme. Non sono visibili finestre. Non sono chiaramente visibili elementi impiantistici come radiatori, prese elettriche o interruttori in modo nitido. La presenza di un ventilatore elettrico suggerisce l'assenza o l'inefficienza di un sistema di climatizzazione. Sono chiaramente visibili diverse parti ammalorate, nel soffitto, (con distacchi dell'intonaco, macchie che potrebbero indicare infiltrazioni d'acqua o umidità) e nelle pareti (con scrostature dell'intonaco, soprattutto nella parte alta e in prossimità degli angoli, evidenziando problemi di umidità o scarsa aderenza della finitura). Macchie di sporco e segni di usura sono diffusi. Sotto il profilo della criticità urbanistica andrebbe verificata la sua effettiva abitabilità secondo i regolamenti edilizi locali (altezza media, rapporto aeroilluminante, ecc.), mentre lo stato di degrado di soffitto e pareti, con possibili problemi di umidità, potrebbe compromettere le condizioni igienico-sanitarie della stanza. 9. Camera da letto matrimoniale (Camera 2) La stanza appare da letto appare funzionale e in condizioni abitative ordinarie, si sviluppa in forma rettangolare ed è di medie dimensioni. Il soffitto presenta un rivestimento con una texture decorativa scura, potenzialmente in stucco dipinto. Si nota la presenza di un lampadario a più bracci con luci alogene o a LED. Il pavimento sembra essere rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro, con fughe visibili. La posa appare regolare. Le pareti sono tinteggiate in un colore viola intenso. Si notano battiscopa in legno o materiale simile lungo il perimetro. Per quanto riguarda gli infissi e impianti si rileva la presenza di una finestra probabilmente in alluminio e PVC a due ante con persiane esterne in legno o PVC di colore marrone scuro e grate in ferro. I telai appaiono in PVC bianco. Lo stato degli infissi sembra generalmente buono, anche se non è possibile valutare la tenuta all'aria e all'acqua. È visibile uno split per l'aria condizionata montato in alto su una parete. Si identifica la presenza di elementi dell'impianto di riscaldamento tradizionale (radiatore), presenti sotto le finestre e non visibili completamente. Si notano diverse prese elettriche e interruttori sulle pareti. Non sono visibili canaline esterne, suggerendo un impianto sottotraccia. Non si notano evidenti segni di ammaloramento strutturale

	come crepe significative nei muri o distacchi di intonaco. Tuttavia, in alcune zone delle pareti si potrebbero riscontrare piccole imperfezioni o segni di usura dovuti al tempo. Non è possibile valutare la presenza di muffa o umidità nascosta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dal comproprietario e suo nucleo familiare.

Bene N° 2 - Area urbana

Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 165, Sub. 501, Categoria F1	Superficie	3,60 mq
Descrizione:	Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Fonte Nuova (RM) - VIA XXV LUGLIO, 10, piano T Trattasi di un area urbana di pertinenza dell'unità immobiliare principale, senza rendita, consistente in circa 20 mq. , di fatto una porzione di strada private asfaltata gravata da servitù di passaggio di fatto a favore dei lotti edificati posti in aderenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 165, Sub. 501, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

