

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 504/2016 del R.G.E.

promossa da

Banca di credito cooperativo di Roma

contro



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T1-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - VILLINO a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	13
Stato di occupazione	13

Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 504/2016 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T1-S1.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.....	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 21.01.2025, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.01.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T1-S1

Villino porzione quadrifamiliare sito in Fonte Nuova (Rm) località Tor Lupara.

L'accesso al bene avviene tramite ingressi carrabile e pedonale, indipendenti, accessibili da via Monte Pergola n. 19/D su corte privata ed esclusiva, lastricata, dalla quale con scala in muratura si arriva al P.T..

Il Bene è così disposto:

P.T.: terrazzo di ampia metratura (circa 34 mq), ingresso su soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico, ingresso, una camera da letto, altezza di piano 3 m. Tramite scala interna in muratura, rivestita in travertino, si arriva al piano P.1 sottotetto ed al piano P.S1 direttamente nel garage (Bene N.2).

P.1 sottotetto: soffitta, servizio igienico, terrazzino di circa 6 m; altezza minima 1 m nel locale idrico, altezza di colmo 2,5 m.

P.S1: vi si giunge passando dal garage (Bene N.2) che è collegato direttamente al P.T. da scala interna e che allo stato di fatto è un soggiorno con camino-angolo cottura. Da qui si accede al P.S1 del Bene N.1 che consiste di disimpegno, servizio igienico e camera da letto.

La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di circa 133 mq.

La finitura esterna del bene è intonacata e tinteggiata.

La pavimentazione dell'abitazione è in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte sono tamburate in legno colore marrone.

I serramenti interni sono in legno colore marrone provvisti di vetrocamera; i serramenti esterni in ferro tinteggiato marrone.

I servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle in ceramica.

L'impianto termico, autonomo, è dotato di radiatori verticali. La caldaia ubicata all'esterno sulla terrazza è alimentata a gas.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile. Gli impianti tecnici sono correttamente in esercizio.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Autorimessa sita in Fonte Nuova (Rm) località Tor Lupara di circa 42 mq.

L'accesso al bene avviene da via Monte Pergola tramite cancello carrabile su spazio esterno lastricato, entrambi comuni al bene e ad altro bene di altrui proprietà. L'accesso da tale spazio, avviene attualmente tramite porta/finestra in ferro.

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** - Villino ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T1-S1.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Gli esecutati risiedono presso i beni staggiati.

Il sig. _____ risulta coniugato il _____ con _____
dal'estratto di matrimonio reperito presso il Comune di Roma i coniugi hanno scelto il regime
patrimoniale di comunione legale dei beni (atto N.00445 p.2 s.A08 anno 1970). La sig.ra _____ ha
acquistato la quota $\frac{1}{2}$ dei beni staggiati in stato civile libero.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

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

- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Proprietà 1/4)
- _____ (Proprietà 1/4)

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

- (Proprietà 1/2)
- Proprietà 1/4)
- (Proprietà 1/4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/4)
- (Proprietà 1/4)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/4)
- (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

Il bene confina a N-O con distacco su spazio esterno di accesso al bene n.2; a Sud con bene identificato in Catasto al Foglio 3, P.lla 5098, sub 4 (proprietà); a Est con bene identificato al foglio 3, P.lla 5098, sub 505 (proprietà), salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Il bene confina a Nord con distacco su spazio esterno BCNC (sub 502); a Sud con bene identificato in Catasto al Foglio 3, P.lla 5098, sub 4 (proprietà); a Est con bene identificato al foglio 3, P.lla 5098, sub 504 (proprietà), salvo altri.

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I terrazzi sono conteggiati al 35% (fino a 25 mq; l'eccedenza al 10%)
- I giardini di ville e villini al 10% (fino a 25 mq; oltre al 2%)
- Le mansarde al 75% con un'altezza media minima 2,40 m
- Locali accessori al 20% con un'altezza minima 1,50 m

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta (mq)	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
BENE N°1 - Abitazione						
P.S1	Cantina	camera	15,2	18	1,00	18
	disimpegno	disimpegno	5,7	7,9	1,00	7,9
	lavatoio	Servizio igienico	5,4	7,1	1,00	7,1
P.T.	corte	corte	25	25	0,10	2,5
	terrazzo	terrazzo	34	34	0,35	9,7
	soggiorno	soggiorno	22,1	26,2	1,00	26,2
	cucina	cucina	7	9,7	1,00	9,7
	camera	camera	12,3	15,6	1,00	15,6
	disimpegno	Disimpegno + scale	5	5	1,00	5
	Servizio igienico	Servizio igienico	5	6,4	0,35	6,4
P.1	mansarda	camera	27	29	0,75	29
	Locale idrico	Servizio igienico	7	8,2	0,20	1,6
	terrazzo	terrazzo	5,5	5,5	0,35	1,9
Superficie commerciale Abitazione						133,4

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta (mq)	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
BENE N°2 - Garage						
P.S1	Garage	Soggiorno/AC	42	42	1,00	42
Superficie commerciale Garage						42

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2007 al 06/06/2007		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 5098, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 658,48
Dal 06/06/2007 al 06/10/2021		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 5098, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 658,48 Piano S1-T-1

Dal 06/10/2021 l'unità immobiliare è stata trasferita per variazione territoriale al foglio GUI/3 del Comune di Fonte Nuova (Rm), particella n. 5098, subalterno 5.

Dal 06.06.2007, per atto di compravendita Notaio Paolo Coppi repertorio n. 19567, il bene è per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà di per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà di in regime di comunione legale dei beni. L'atto di compravendita è stato regolarmente trascritto a Roma 2 il 06/07/2007, Registro Particolare 26466, Registro Generale 53816.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dai relativi alla planimetria: data di presentazione 05/02/2007, prot. n. RM00124861. Variazione nel classamento del 05/02/2008.

A completamento dell'intera cronistoria catastale, i beni staggiati provengono dal terreno identificato nel NCT al foglio 3 Part. 5098, che a sua volta proviene per frazionamenti successivi dalla particella 4993, a sua volta dalla particella 3934, quindi dalla particella 3608 che proviene infine dalla particella 235.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2007 al 06/06/2007		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 5098, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Superficie catastale 42 mq Rendita € 101,95 Piano S1
Dal 06/06/2007 al 06/10/2021		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 5098, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Superficie catastale 42 mq Rendita € 101,95 Piano S1

Dal 06/10/2021 l'unità immobiliare è stata trasferita per variazione territoriale al foglio GUI/3 del Comune di Fonte Nuova (Rm), particella n. 5098, subalterno 5.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web Istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
GUI	3	5098	5	002	A7	2	5 vani	142 mq	658,48 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Perz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha ara ca	Rendita dominicale	Rendita agrario	Grafato	
3	5098										

Corrispondenza catastale

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



Planimetria catastale P.S1



Planimetria catastale P.T.



Planimetria catastale P.1 (sottotetto)

Variazione in soppressione del 15/10/2001, in atti dal 06/10/2021 - VARIAZIONE TERRITORIALE - LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Guidonia Montecelio; trasferito al comune di Fonte Nuova.

Superficie di impianto pubblicata il 06/10/2021.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2023 Pratica n. RM0603619 in atti dal 05/12/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.

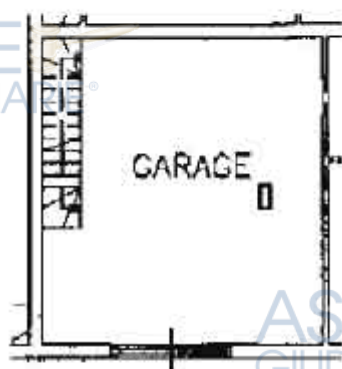


Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GVI	3	5098	8		C6	4		42 mq	101,95 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha ero ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	5098										

Corrispondenza catastale

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



Planimetria catastale Bene N.2

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

Normale stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Normale stato conservativo eccetto la presenza di zone di umidità in corrispondenza del terrazzino, potrebbe essere valutato il ripristino del rivestimento previa coibentazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

Non ci sono parti comuni con altri beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

La parte comune ad altri beni risulta BCNC (Foglio 3, particelle n. 5098, sub 502), spazio esterno accessibile da cancello carrabile, dal quale si accede al bene N.2 ed altro bene (Foglio 3, particella n. 5098, sub 504).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

Non ci sono diritti di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Non ci sono diritti di servitù, censo, livello, usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

L'immobile risulta occupato dai debitori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1989 al 24/01/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alcaro	18/03/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 24/01/2006 al 06/06/2007		Roma 2	23/03/1989		7895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppi	24/01/2006		

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	17/02/2006		4763
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2007	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Coppi	06/06/2007		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	06/07/2007		26466
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1989 al 24/01/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alcaro	18/03/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/03/1989		7895
		Registrazione			

Dal 24/01/2006 al 06/06/2007	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Coppi	24/01/2006		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	17/02/2006		4763
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2007				
	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Coppi	06/06/2007		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	06/07/2007		26466
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 21/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da sorte capitale (mutuo fondiario)
Iscritto a Roma 2 il 14/10/2006
Reg. gen. 67729 - Reg. part. 16923
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Coppi
Data: 11/10/2006
Note: A margine si rileva annotamento di frazionamento in quota sugli immobili oggetto della presente procedura per l'importo descritto contro gli esecutati.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/10/2015
Reg. gen. 40178 - Reg. part. 28537
Quota: 1/1
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma
Contro
N.B.: tale pignoramento risulta inefficace in quanto ha generato una procedura esecutiva RGE n. 414/2015, estinta dalla dott.ssa Mazzacane Adriana in data 24.07.2017.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 24/11/2016
Reg. gen. 53876 - Reg. part. 36727
Quota: 1/1
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 07/07/2021
Reg. gen. 38034 - Reg. part. 27354
Quota: 1/2
A favore di
Contro
N.B.: tale pignoramento risulta inefficace in quanto ha generato una procedura esecutiva RG n. 32/2022, estinta dal dott. Piovano Marco in data 10.10.2023.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 11/01/2022

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Fonte Nuova (Rm) ricadono nel PRG in zona B.

Nel PTPR - Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO - Sistema del paesaggio agrario - paesaggio agrario di rilevante valore.



PTPR - Tavola A-Tavola B



PRG - Geoportale Regione Lazio

REGULARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 20/10/2025 si sono reperiti le seguenti pratiche edilizie:

- P.C. n. 24 del 29.09.2005;
- D.I.A. Prot. n. 2860 del 12.02.2007.

Gli Organi competenti hanno riferito che, *in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio interno, si rileva che la concessione edilizia richiesta n.24 del 29/09/2005 risulta archiviata in una posizione non corrispondente alla classificazione prevista, e al momento non è reperibile all'interno degli archivi ordinari dell'ufficio*. Pertanto il sottoscritto CTU non ha potuto prenderne visione (si allega comunicazione scritta pervenuta a mezzo PEC).

La situazione di fatto dei beni verificata all'accesso in loco risulta però conforme al progetto di cui alla D.I.A. prot. n. 2680 del 12.02.2007, che risulta anche ultimo titolo edilizio, sufficiente ad affermarne la regolarità edilizia.

Si evidenzia la non conformità all'ultimo titolo edilizio del bene N.2 (garage) in quanto attualmente fruito con diversa destinazione d'uso a civile abitazione contrariamente alla categoria catastale assentita dal titolo edilizio.

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.

OPERE DIFFORMI

Le opere difforme all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. n. 2860 del 12.02.2007) risultano:

- diversa destinazione d'uso del BENE n.2 (assentita "garage", attuale civile abitazione);
- diversa destinazione d'uso del locale idrico P.1 (attuale servizio igienico);
- diversa destinazione d'uso della cantina P.S1 (attuale camera da letto);
- diversa destinazione d'uso del lavatoio P.S1 (attuale servizio igienico).

REGOLARIZZAZIONE OPERE DIFFORMI

Occorre ripristinare la situazione di fatto alla situazione di cui alla DIA prot. n. 2860 del 12.02.2007.

Il costo necessario, detratto dalla stima del lotto, è stato computato in circa € 17.750,00 (computo metrico nella documentazione allegata).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1
Appartamento in Fonte Nuova (Rm) località Tor Lupara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 5098, Sub. 5, Zc. 002, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 5098.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1
Autorimessa sita in Fonte Nuova (Rm) località Tor Lupara di circa 42 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 5098, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 5098.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la località E1-suburbana, riferiti al primo semestre 2025 forniscono i valori minimo (€ 1.450/mq) e massimo (€ 2.100/mq) per ville e villini e i valori minimo (€ 800/mq) e massimo (€1.100/mq), per un normale stato conservativo,

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce in zona Marco Simone-Tor Lupara-Setteville per ville e villini un valore medio di € 1.719/mq e per box € 1.044/mq,

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore d'uso del bene di 1.750,00 €/mq, ne consegue che:

- **Valore commerciale bene N.1: 1.750,00 €/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 133 mq**
- **Valore commerciale bene N.2: 900,00 €/mq**
- **Superficie commerciale box: 42 mq**

Il **valore di stima del LOTTO UNICO** risulta essere:

€ 270.500,00

(euro duecentosettantamilacinquecento/00)

Tenendo conto del prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi, e di € 17.750,00 per la messa in pristino alla situazione autorizzata da DIA prot. n. 2860 del 12.02.2007,

Il **valore di stima del LOTTO UNICO** risulta pari al valore approssimato di:

€ 226.000,00

(euro duecentoventiseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T-1-S1	133,00 mq	1.750 €/mq	€ 232.750,00	100,00%	€ 232.750,00
Bene N° 2 - Garage Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1	42,00 mq	900,00 €/mq	€ 37.800,00	100,00%	€ 37.800,00
Valore di stima (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI):					€ 226.000,00

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

Palestrina, li 24/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca

ELENCO ALLEGATI:

✓ N° 1 Foto

✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Villino quadrifamiliare ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T1-S1
Villino in Fonte Nuova (Rm) località Tor Lupara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 5098, Sub. 5, Zc. 002, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 5098
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: civile abitazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1
Autorimessa sita in Fonte Nuova (Rm) località Tor Lupara di circa 42 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 5098, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 5098
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: garage.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 504/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano T1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 5098, Sub. 5, Zc. 002, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 5098		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è normale.		
Descrizione:	Villino quadrifamiliare in Fonte Nuova (Rm) località Tor Lupara.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Monte Pergola n. 19/D, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 5098, Sub. 8, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 5098		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è normale.		
Descrizione:	Autorimessa sita in Fonte Nuova (Rm) località Tor Lupara di circa 42 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO T1-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da sorte capitale (mutuo fondiario)
Iscritto a Roma 2 il 14/10/2006
Reg. gen. 67729 - Reg. part. 16923
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Coppi
Data: 11/10/2006
Note: A margine si rileva annotamento di frazionamento in quota sugli immobili oggetto della presente procedura per l'importo descritto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 13/10/2015
Reg. gen. 40178 - Reg. part. 28537
Quota: 1/1
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma
Contro
N.B.: tale pignoramento risulta inefficace in quanto ha generato una procedura esecutiva RGE n. 414/2015, estinta dalla dott.ssa Mazzacane Adriana in data 24.07.2017.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 24/11/2016
Reg. gen. 53876 - Reg. part. 36727
Quota: 1/1
A favore di Banca di credito cooperativo di Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 07/07/2021
Reg. gen. 38034 - Reg. part. 27354
Quota: 1/2
A favore di
Contro
N.B.: tale pignoramento risulta inefficace in quanto ha generato una procedura esecutiva RG n. 32/2022, estinta dal dott. Piovano Marco in data 10.10.2023.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 11/01/2022
Reg. gen. 805 - Reg. part. 616
Quota: 1/2

A favore di
Contro

Formalità a carico della procedura (ha dato origine alla procedura RGE n. 3/2022, sospesa per giudizio di endodivisione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA MONTE PERGOLA N. 19/D, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da sorte capitale

Iscritto a Roma 2 il 14/10/2006

Reg. gen. 67729 - Reg. part. 16923

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di Banca di credito cooperativo di Roma

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Coppi

Data: 11/10/2006

Note: A margine si rileva annotamento di frazionamento in quota sugli immobili oggetto della presente procedura per l'importo descritto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 13/10/2015

Reg. gen. 40178 - Reg. part. 28537

Quota: 1/1

A favore di Banca di credito cooperativo di Roma

Contro

N.B.: tale pignoramento risulta inefficace in quanto ha generato una procedura esecutiva RGE n. 414/2015, estinta dalla dott.ssa Mazzacane Adriana in data 24.07.2017.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/11/2016

Reg. gen. 53876 - Reg. part. 36727

Quota: 1/1

A favore di Banca di credito cooperativo di Roma

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 07/07/2021

Reg. gen. 38034 - Reg. part. 27354

Quota: 1/2

A favore di

Contro

N.B.: tale pignoramento risulta inefficace in quanto ha generato una procedura esecutiva RG n. 32/2022, estinta dal dott. Piovano Marco in data 10.10.2023.



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 11/01/2022

Reg. gen. 805 - Reg. part. 616

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura (ha dato origine alla procedura RGE n. 3/2022, sospesa per giudizio di endodivisione).

