

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciamarone Ida, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
limiti allo svolgimento dell'incarico.....	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	23

In data 18/01/2023, il sottoscritto Arch. Ciamarone Ida, con studio in Via del Passeggio, 222 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email ida.ciamarone@gmail.com, PEC i.ciamarone@pec.archrm.it, Tel. 328 1522810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito all'accettazione dell'incarico, la sottoscritta:

- ha provveduto ad informare il Custode Giudiziario circa l'incarico ricevuto in data 13/02/2023 e trasmesso planimetrie e visure catastali il 20/02/2023. Il Custode ha successivamente fissato il primo tentativo di accesso presso il bene pignorato per il giorno 23/05/2024 ore 9.30; ha verificato i documenti in atti (atto di pignoramento e relazione notarile), i quali risultavano completi e idonei;
- ha richiesto l'acconto di €. 1.000,00, versato dal creditore procedente;
- ha programmato il deposito e la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale con un anticipo di almeno 45 giorni rispetto all'udienza, fissata per il 17/12/2024 ore 9.30.

OPERAZIONI PERITALI, ACCERTAMENTI, INDAGINI

Si riepiloga di seguito la cronologia delle operazioni svolte dalla sottoscritta:

- il giorno 13/02/2023 ha richiesto presso lo studio del Notaio G. Floridi l'atto di provenienza del bene e l'atto di rettifica dell'atto di mutuo oggetto di procedura, che ha ricevuto in data 15/02/2023;
- il giorno 13/02/2023, trasmetteva comunicazione a mezzo p.e.c. alla Direzione Provinciale III di ROMA dell'Agenzia delle Entrate, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di procedura. L'ufficio ha risposto in data 16/02/2023 a mezzo posta elettronica;
- i giorni 15/02/2023 e 23/05/2024, ha recuperato planimetrie catastali, visure catastali storiche, estratto di mappa;
- i giorni 17/03/2023 e 07/04/2023 ha recuperato le ispezioni ipotecarie riguardanti il bene oggetto di procedura presso l'Agenzia delle Entrate di V. Raffale Costi in Roma;
- il giorno 20/04/2023 ha richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Roma il certificato storico anagrafico dell'amministratore della società debitrice, ritirato lo stesso giorno;
- il giorno 10/05/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Fonte Nuova il certificato di destinazione urbanistica, consegnato in data 06/08/2024;
- il giorno 23/05/2024 alle ore 9.30, congiuntamente al custode, ha effettuato il sopralluogo presso il compendio pignorato.
- il giorno 23/05/2024 ha richiesto all'Amministratore di Condominio le informazioni utili alla redazione dell'elaborato peritale. L'amministratore ha risposto in data 12/06/2024;
- il giorno 06/06/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Fonte Nuova accesso agli atti urbanistici riguardanti l'unità pignorata. L'Amministrazione ha trasmesso la documentazione richiesta in data 04/07/2024;
- il giorno 07/08/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Fonte Nuova un'attestazione riguardante la presenza di usi civici, trasmessa in data 24/09/2024;
- i giorni 30/09/2024 e 11/10/2024 si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Fonte Nuova per valutare possibili soluzioni per la sanatoria del bene oggetto di procedura.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Vincenzo Cuoco n. 6, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare pignorata è un appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM), nella frazione di Tor Lupara in Via Vincenzo Cuoco n. 6, posta al centro del territorio comunale e a poca distanza dalla riserva naturale della Marcigliana.

L'immobile affaccia sulla Via Nomentana bis, consolare che collega Roma (distante poco più di 20 km) al resto del comune ed ai vicini comuni di Mentana e Guidonia Montecelio tramite linee Bus; su tale arteria una rete di mezzi pubblici assicura il collegamento sia con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina, sia con la stazione di Jonio, capolinea della metro B.

Il comune di Fonte Nuova non è dotato di una stazione ferroviaria, le più prossime, distanti circa 10 Km dall'immobile in oggetto, sono la stazione di Guidonia Montecelio, posta sull'asse Roma – Pescara, e la stazione di Monterotondo posta sull'asse Roma – Firenze: entrambi consentono di raggiungere Roma in circa 40 minuti. Ad una distanza di circa 8 km è possibile raggiungere il casello autostradale di Guidonia Montecelio, posto sull'autostrada A1, in prossimità del nodo con la A24.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area è in pieno centro cittadino, caratterizzata da edifici di varia tipologia destinati per lo più ad edilizia residenziale di semi-recente edificazione; anche i servizi nelle immediate vicinanze sono buoni, entro la distanza di un chilometro è infatti possibile trovare scuole, uffici comunali, una chiesa cattolica, attrezzature sportive e servizi commerciali di vario genere.

Il fabbricato che ospita il bene pignorato presenta quattro piani fuori terra ed è costituito da cinque alloggi, otto locali commerciali e due locali deposito.

Il portone distinto dal civico 6 conduce ad un vano scala, luminoso e di ampie dimensioni, che consente il raggiungimento delle varie unità non direttamente accessibili dal piano strada. Varcato il portoncino d'ingresso dell'appartamento ci si trova in un soggiorno con angolo cottura di media dimensione con affaccio ad ovest ed accesso ad un balcone non molto profondo. L'ingresso è sormontato da un soppalco e la parete su cui si compone l'angolo cottura è dotata di una finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che mette in comunicazione una camera da letto, un bagno e un piccolo vano adibito a camera da letto dotato di una finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala. Camera e bagno hanno finestre con affaccio verso l'esterno, rispettivamente ad ovest e a sud. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca e, in prossimità della porta, è sormontato da un soppalco.

L'altezza interna è pari a 3,00 mt. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con gres di colore chiaro e finitura lucida, come pure i rivestimenti di bagno e cucina.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, tapparelle in p.v.c. e grate metalliche.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e di condizionamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in soggiorno, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata presso il balcone. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas.

Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è normale/mediocre.

Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita

in sede di sopralluogo.

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 Vincenzo Cuoco n. 6, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

L'immobile pignorato risulta di proprietà [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà. [REDACTED]

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del notaio Giovanni Floridi del 01/12/2003, rep. 9297/5578, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 09/12/2003 ai nn. 55449/36822 (vedasi allegati), con il quale acquista la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Fonte Nuova (già Mentana) al Fg.36, particella 321, subalterno 10 da [REDACTED]



CONFINI

L'appartamento confina con distacco su via Cuoco, con disimpegno condominiale e appartamenti intt. 1 e 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,50 mq	82,30 mq	1	82,30 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,3	1,47 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				83,77 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				83,77 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La scrivente ha ottenuto la superficie convenzionale complessiva utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Si riportano di seguito i parametri utilizzati:

- la superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le pertinenze esclusive di ornamento (balconi), poiché direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, sono state computate nella misura del 30% della loro effettiva superficie poiché ricomprese entro i mq. 25.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2021 ad oggi	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Comune di Fonte Nuova Sez. MEN, Fg. 36, Part. 321, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 444,15 Piano 1



I dati riportati nella tabella sopra sono gli unici riscontrabili nella visura storica del bene, derivanti dalla VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001, in atti dal 23/09/2021, tramite cui una porzione del territorio del Comune di Mentana è stato assorbito dal Comune di Fonte Nuova come disposto nella L.R. N. 25 DEL 05/10/1999; le informazioni che precedono tale passaggio non sono riportate in visura. Risulta inevitabile anche la richiesta di visura al Catasto Fabbricati del bene al Comune di Mentana, mentre è stato possibile estrarre la visura al Catasto Terreni della particella su cui insiste il bene, al tempo censito del Comune di Mentana. Da quest'ultima si evince che l'area è divenuta "ente urbano" in data 30/07/1979 e che il numero di mappa risulta soppresso a seguito della VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001, descritta in precedenza, evidenziando la corrispondenza tra il bene un tempo censito al Comune di Mentana e l'attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Fonte Nuova											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	36	321	10	1	A2	3	4 vani	81 mq	444,15 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla comparazione a vista tra planimetria catastale e stato di fatto di fatto, il bene sembrerebbe per lo più conforme alla planimetria, tuttavia, ad una verifica più accurata operata per comparazione tra la planimetria catastale e l'esito del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che la reale consistenza del bene risulta maggiorata nella superficie residenziale di 6,5 mq poiché la parete perimetrale dell'appartamento posta ad est e parte della parete perimetrale posta a sud, sono traslate a sfavore del vano scala e dell'unità confinante.

Si sono riscontrate inoltre imprecisioni nella raffigurazione del disimpegno.

Le difformità descritte, meglio analizzate nel successivo paragrafo "Regolarità Urbanistica", andranno regolarizzate in primis da un punto di vista urbanistico. In seguito alla regolarizzazione urbanistica potranno essere effettuati gli aggiornamenti catastali da presentarsi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio.

PRECISAZIONI

In data 20/04/2023 il professionista delegato, Avv.to Laura Fioramanti, congiuntamente alla scrivente, hanno relazionato al G.E. circa alcune circostanze che rendevano inesatta l'individuazione del bene pignorato.

L'immobile che ricade ad oggi nel Comune di Fonte Nuova, recentemente costituito con la LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999, ricadeva un tempo nel Comune di Mentana; tale passaggio è stato formalizzato in catasto con VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 "in atti" (ovvero "recepita") dal

23/09/2021. Quanto descritto è stato probabilmente causa dell'inesatta individuazione del bene sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione (Reg. Gen. 10375, Reg. Part. 4775 del 01/03/2022), dove viene così descritto:

“Piena proprietà di immobile sito nel Comune di Mentana (RM), Località Tor Lupara, Via Cuoco n. 6 e precisamente appartamento posto al primo piano, distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, corridoio, cucina, tre camere, bagno e balcone, confina con detta via, [REDACTED] [REDACTED] pro aventi causa, vano scale, salvo altri detta porzione immobiliare risulta censita presso il N.C.E.U. del Comune di Mentana (RM) al foglio 36, p.lla 321, sub. 10, cat. A/2, classe 3, vani 5 rendita euro 555,19.”

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risulta pertanto errata:

- l'individuazione catastale del bene poiché alla data del pignoramento 14/01/2022 questo risultava catastalmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova alla sezione Mentana (MEN);
- l'individuazione geografica del bene poiché alla data del pignoramento 14/01/2022 questo risultava situato presso il Comune di Fonte Nuova, e non di Mentana.

A seguito di ricerche condotte dalla scrivente presso la banca dati dell'agenzia del Territorio, si è rilevato che presso il Catasto Fabbricati del Comune Mentana non esiste alcun bene equivocabile con il bene di interesse. Interrogando infatti il Catasto Fabbricati del Comune di Mentana, al foglio 36, p.lla 321, sub. 10 si evince che non è presente alcun bene identificato con i dati ricercati. La stessa interrogazione avanzata al Catasto Terreni del Comune di Mentana al foglio 36, p.lla 321, ha esito in una visura da cui si evince che il bene ricercato è stato soppresso per trasferimento ad altro Comune a seguito della VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 (L.R. N. 25 DEL 05/10/1999)

Gli esiti delle ricerche svolte consentono di escludere “la confusione” tra il bene di interesse ed altro potenziale bene esistente nel Comune di Mentana.

In data 19/04/2024 il G.E. ha disposto la prosecuzione delle attività, rilevando che, sulla base della relazione degli ausiliari, l'individuazione del bene, seppur inesatta, non comporta incertezza sulla sua identificazione.

STATO CONSERVATIVO

La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare normale/mediocre a causa della vetusta delle finiture, dei sanitari e degli infissi interni ed esterni. Inoltre il locatario dell'appartamento segnala problematiche diffuse dovute a condensa ed umidità, attribuibili per lo più all'assenza o all'inefficacia dell'isolamento termico nelle pareti perimetrali e nel solaio di calpestio della camera da letto (confinante con il porticato sottostante).

Anche lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno del fabbricato risulta normale/mediocre perché necessitante di piccole manutenzioni presso i sotto balconi ed i cornicioni.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto è parte di un edificio ove si collocano abitazioni, negozi e magazzini; le componenti di proprietà comune così come riportate sul regolamento di condominio (vedasi allegati) sono:

- reti impiantistiche;

- componenti architettoniche strutturali (fondazioni, copertura fatta eccezione per le porzioni private, ecc);
- l'area su cui sorge il fabbricato;
- l'androne di ingresso;
- la striscia di terreno di forma rettangolare, costituente la proiezione orizzontale del lato del fabbricato prospiciente la Via V. Cuoco, della lunghezza pari a detto lato e della profondità fino al marciapiede di proprietà comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza del bene, a rogito del Notaio Giovanni Floridi del 01/12/2003(vedasi allegati), non si evincono servitù specificatamente menzionate. In merito all'eventuale presenza di usci civici presso il lotto in oggetto, l'Amministrazione del Comune di Fonte Nuova con atto rilasciato in data 24/09/2024 con prot. n. 34773, ha attestato che il terreno interessato dagli immobile in oggetto non è gravato da uso civico (vedasi allegati).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito dell'indagini condotte sui documenti urbanistici e catastali, la scrivente ipotizza che l'edificazione del fabbricato possa essere iniziata tra il 1967 e il 1968 e probabilmente terminata nell'anno 1970 (anno dell'accatastamento e dell'agibilità), e che pertanto l'immobile abbia una vetustà di poco maggiore ai cinquant'anni. Il fabbricato ha una struttura in cemento armato con solai sono in latero-cemento; la copertura è piana e per buona parte costituita dal terrazzo del piano attico. L'aspetto esterno del fabbricato appare abbastanza curato: i prospetti al piano terra sono rivestiti con lastre di travertino mentre i piani in elevazione da cortina di mattoni tra cui si alternano ricorsi di superficie intonacata. Le ringhiere sono realizzate con pannelli di vetro con cornice metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2025
- Scadenza disdetta: 30/10/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00



La scrivente in data 14/02/2023 ha trasmesso una richiesta a mezzo p.e.c. all'Agenzia delle Entrate di Tivoli Terme per verificare l'esistenza di eventuali contratti in essere. L'ufficio ha riscontrato l'esistenza del contratto di locazione nell'anno 2021 serie 3T numero 9697, registrato presso a DPRM1 UT ROMA 3 - SETTEBAGNI (TJQ) ed ha inoltrato copia del contratto, che si riporta tra gli allegati.

Il contratto risulta stipulato in [redacted]; l'inizio e la fine della locazione risultano essere rispettivamente il 01/05/2021 ed il 30/04/2025 (durata quadriennale), mentre il corrispettivo annuo €. 6.600,00.

Da sopralluogo effettuato in data 23/05/2024 l'immobile risulta essere occupato dal conduttore, Sig. [redacted]

Il contratto è stato stipulato e registrato prima della data di notifica dell'atto di pignoramento, avvenuta il 14/01/2022, risultando pertanto opponibile alla procedura.

Si dà atto che il custode di procedura ha provveduto a trasmettere la disdetta del contratto di locazione in data 03/10/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1999 al 01/12/2003	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	25/02/1999	10356	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	02/03/1999	6260	4175	
Dal 01/12/2003 ad oggi	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	01/12/2003	9297	5578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	09/12/2003	55449	36822	

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;



L'atto di provenienza del bene è stato reperito ed allegato alla presente (vedasi allegati). [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ispezioni acquisite in data 17/03/2023 e 07/04/2023 presso la conservatoria dei registri di Roma 2, richieste in base all'identificativo dell'immobile staggito, per entrambi i comuni di Mentana e Fonte Nuova (nella considerazione del passaggio avvenuto nel 1999, già descritto nei precedenti paragrafi), si riporta l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (vedasi allegati):

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma 2 il 09/12/2003

Reg. gen. 55450 - Reg. part. 13827

Importo: € 160.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI LODI soc. coop. a r.l.

[REDACTED]

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Floridi Giovanni

Data: 01/12/2003

N° repertorio: 9298

Note: Si precisa che alla data della trascrizione in oggetto l'immobile era censito catastalmente nel Comune di Mentana, ma "fisicamente" ricadente nel comune di Fonte Nuova. Nella "Sezione B - Immobili" il comune dell'unità negoziale è erroneamente individuato come Fonte Nuova. Tale errore sarà rettificato con successivo atto a firma del Notaio Floridi Giovanni, stipulato il 15/02/2021, rep. 50317/34958 (vedasi iscrizione seguente).

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 e D.Lgs 46/99

Iscritto a Roma 2 il 14/05/2007

Reg. gen. 39032 - Reg. part. 11357

Importo: € 425.314,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitale: € 212.657,00

Data: 07/05/2007

N° repertorio: 190254

Note: Si precisa che alla data dell'iscrizione in oggetto l'immobile era censito catastalmente nel Comune di Mentana, ma "fisicamente" ricadente nel comune di Fonte Nuova.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 e D.Lgs 46/99

Iscritto a Roma 2 il 10/09/2010

Reg. gen. 53638 - Reg. part. 12739

Importo: € 378.334,04

[REDACTED]

[REDACTED]



Capitale: € 189.167,02

Data: 31/08/2010

N° repertorio: 120223/97

Note: Si precisa che alla data dell'iscrizione in oggetto l'immobile era censito catastalmente nel Comune di Mentana, ma "fisicamente" ricadente nel comune di Fonte Nuova.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 02/03/2021

Reg. gen. 10421 - Reg. part. 1647

Importo: € 160.000,00

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Floridi Giovanni

Data: 15/02/2021

N° repertorio: 50317

N° raccolta: 34958

Note: Rettifica iscrizione del 09/12/2003, nella quale l'immobile veniva indicato come censito in comune di Fonte Nuova anziché Mentana.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 01/03/2022

Reg. gen. 10375 - Reg. part. 7475

Note: Si precisa che alla data della trascrizione in oggetto l'immobile risultava censito catastalmente nel Comune di Fonte Nuova e "fisicamente" ricadente nel comune di Fonte Nuova.

Non è stato possibile eseguire l'ispezione ipotecaria in base al nominativo dell'esecutata, poiché la richiesta produceva oltre 400 risultati e non era pertanto evadibile.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dall'immobile pignorato, l'Amministrazione del Comune di Fonte Nuova in data 29/05/2024 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 19917, riportato tra gli allegati. Da tale certificato si apprende che l'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici:

- Variante di P.R.G. del Comune di Mentana approvata con D.G.R. n. 1383 del 14/03/1996 e Variante dell'Hinterland delle zone B del P.R.G. vigente approvata con D.G.R. n. 424 del 29/05/2009: l'area ricade parte in zona B, Completamento, sottozona B3/3.

L'area in oggetto ricade inoltre nelle seguenti zone del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 21/04/2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 56 del 10/06/2021:

- nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" della Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio;

- nelle "Aree urbanizzate del P.T.P.R." della Tavola B, Beni Paesaggistici.

Poiché non espressamente menzionati sul C.D.U. rilasciato, la scrivente deduce che l'immobile non sia interessato dai vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è dotato di certificazione di Abitabilità.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti trasmessa a mezzo p.e.c. all'ufficio tecnico del comune di Fonte Nuova il 06/06/2024, la scrivente ha ricevuto gli atti ricercati in allegato alla comunicazione p.e.c. prot. n. n. 24613 del 04/07/2024 ed ha verificato che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli:

[REDACTED] per la costruzione di un edificio per abitazione;

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata [REDACTED]

I documenti relativi ai permessi elencati si riportano tra gli allegati alla presente relazione.

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.

Come già descritto nel paragrafo "Dati Catastali", lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale e risulta sostanzialmente difforme dai grafici di progetto di cui alla L.E. n. 825/67 (ultimo ed unico titolo attestante lo stato legittimo dell'immobile) per quanto segue:

1. Aumento di volume e superficie residenziale e non residenziale: la reale consistenza del bene risulta maggiorata di circa 6,50 mq (superficie residenziale) poiché la parete perimetrale dell'appartamento posta ad est e parte della parete perimetrale posta a sud, risultano traslate rispettivamente a sfavore del vano scala e dell'unità confinante. È stato inoltre annesso all'appartamento parte del solaio di copertura del piano terra, divenuto un balcone collegato con il soggiorno, comportando un aumento di superficie residenziale accessoria di 6,5 mq;



2. Diversa distribuzione degli spazi interni: la distribuzione interna risulta variata in ragione della modifica dimensionale dell'unità. L'ingresso risulta inoltre arretrato rispetto alla parete di confine con il vano scala;
3. Modifica dei prospetti: il prospetto ovest risulta variato rispetto a quanto raffigurato nei grafici di cui alla L.E. in ragione dell'annessione del balcone, circostanza che ha comportato la modifica parziale dell'apertura del soggiorno (prima finestra, ora porta finestra). Le aperture dell'appartamento risultano inoltre maggiorate nell'altezza/dimensioni;
4. Modifica di componenti strutturali: l'altezza interna del piano risulta variata da 2,90 mt a 3,00 mt. Tale difformità, congiuntamente al diverso posizionamento delle pareti perimetrali, e di conseguenza della maglia strutturale del fabbricato, costituisce una modifica delle componenti strutturali.

L'intero fabbricato risulta essere sostanzialmente difforme da quanto raffigurato nei grafici della L.E. n. 825/67 dove era prevista l'edificazione di un intero piano interrato, realizzato solo per un vano, e di una piccola corte interna, ad oggi annessa al vano scala. La presenza della corte giustificava le bucatore poste sul fronte est dell'unità in oggetto (ad oggi con affaccio sul vano scala) e le destinazioni d'uso dei vani originariamente progettati. Nella considerazione della tipologia delle difformità descritte (modifica della maglia strutturale, mancata realizzazione piano interrato, mancata realizzazione della corte) è ragionevole ipotizzare che queste risalgano all'epoca costruttiva e che, pertanto, l'immobile sia stato edificato "in variante" alla Licenza Edilizia del 1967; tale ipotesi trova sostegno nel primo accatastamento dell'appartamento risalente al 09/11/1970, anno dell'ottenimento della certificazione di abitabilità e, probabilmente, del fine lavori. Nella planimetria storica del bene (vedasi allegati) sono infatti riportate le attuali consistenze (fatta eccezione per modifiche distributive interne probabilmente apportate in un secondo tempo) come pure quelle del vano scala e del pianerottolo di piano, realizzato in sostituzione della corte interna.

È pertanto ipotizzabile che le difformità ad oggi riscontrabili presso l'unità immobiliare e presso la porzione di fabbricato ad essa prossima, siano antecedenti al 09/11/1970.

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni di sanabilità previste dall'art. 40 comma 6°, L. n. 47 28/02/1985 poiché la "ragione del credito" di cui alla presente procedura deriva dal mancato adempimento al Contratto di Mutuo Fondiario stipulato in data 01/12/2003, data antecedente al 11/11/2004, data dell'entrata in vigore della L.R. Lazio n. 12 del 08/11/2004 "Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi" che detta disposizioni ai fini dell'attuazione, nell'ambito del territorio regionale, della sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326.

Gli abusi sopra descritti potranno essere regolarizzati presentando all'ufficio tecnico comunale richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 40 comma 6°, L. n. 47 28/02/1985 entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

In merito all'aspetto strutturale/statico si evidenzia che sull'Autorizzazione di Abitabilità è fatto riferimento al "verbale di collaudo dei conglomerati di cemento rilasciato dalla prefettura di Roma in data 15/02/1968 n. 47065" che, stante a quanto descritto in precedenza circa la possibile datazione degli abusi, dovrebbe riferirsi all'attuale compagine strutturale del bene. Tale attestazione consentirebbe di non produrre nell'ambito della richiesta di sanatoria una certificazione di idoneità sismica, che si consiglia tuttavia di acquisire poiché utile in futuro per il rinnovo dell'agibilità.

Si precisa che l'uso a camera da letto del piccolo vano dotato di finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala non è consentito poiché il vano non dispone di idonei requisiti igienico-sanitari (quali ad esempio l'aero-illuminazione), dovrà pertanto essere ripristinata la destinazione d'uso a ripostiglio. Per quanto

riguarda invece il vano soggiorno con angolo cottura, tale destinazione d'uso è consentita dalla presenza dell'ampia finestra sul fronte ovest che garantisce il corretto rapporto aero-illuminante.

In merito alla procedura di sanatoria sopra descritta, sono, chiaramente, fatte salve le considerazioni e le valutazioni che le amministrazioni interessate vorranno operare nella fattispecie e le leggi vigenti alla data di presentazione della domanda di sanatoria.

Si precisa inoltre che, come descritto in precedenza, poiché dallo studio del titolo edilizio sono emerse delle difformità che riguardano le parti comuni del fabbricato (vano scala, piano interrato), anche in tal caso sarebbe opportuno procedere alla legittimazione, con iniziativa di condominio.

Si riporta di seguito una stima sommaria dei costi da considerarsi per l'ottenimento del permesso in sanatoria, da richiedere a fronte degli abusi riscontrati e per gli aggiornamenti catastali, così come quantificabili alla data odierna:

- € 4.500,00 per competenze tecniche (redazione di certificato di idoneità statica, richiesta di sanatoria e aggiornamenti catastali);

- € 2.000,00 per oneri concessori;

- € 1.500,00 per sanzione pecuniaria (come da "Allegato A" L.R. Lazio n. 12 del 08/11/2004, abuso di tipo 1);

- € 400,00 per diritti di istruttoria e segreteria;

La somma degli importi sopradescritti è pari a € 8.400,00, importo arrotondabile a € 8.500,00 per considerare imprevisti ed altri costi minori (iva sulle competenze tecniche se prevista, cassa di previdenza, ecc.). Tale somma verrà detratta dal valore finale della stima dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Spese condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 348,00
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 609,00
- Importo spese straordinarie già deliberate: € 280,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La scrivente ha richiesto all'Amministratore di Condominio, Dott. ██████████, le informazioni riguardanti gli oneri condominiali ed il regolamento di condominio; l'Amministratore ha risposto a mezzo posta elettronica in data 12/06/2024, come da comunicazione che si riporta in allegato.

L'importo relativo alle spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente andrà decurtato dal valore di stima dell'immobile. Tale importo è stato attualizzato dalla scrivente alla data di scrittura dell'elaborato peritale, avvenuta circa tre mesi dopo la comunicazione trasmessa dall'Amministratore.

Riguardo i vincoli e gli oneri di natura condominiale si menziona e si allega il regolamento di condominio di natura contrattuale, che secondo quanto riscontrabile dall'atto di provenienza del bene, risulta essere depositato in atti del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma con verbale del 16 marzo 1979, rep. n. 1146, registrato in Roma il 2 aprile 1979 al numero 5138.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
15 di 23



Si riportano di seguito ulteriori informazioni riguardanti gli oneri condominiali, comunicati alla scrivente dall'Amm. di Condominio:

- Importo delle spese condominiali non pagate ad oggi Euro 1.871,66;
- Millesimi attribuibili all'unità immobiliare in oggetto pari a 45,35.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Vincenzo Cuoco n. 6, interno 2, piano 1

L'unità immobiliare pignorata è un appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova, provincia di Roma, in Via Vincenzo Cuoco n. 6, nella frazione di Tor Lupara, posta al centro del territorio comunale e a poca distanza dalla riserva naturale della Marcigliana. L'immobile affaccia sulla Via Nomentana bis, consolare che collega a Roma (distante poco più di 20 km), al resto del comune ed ai vicini comuni di Mentana e Guidonia Montecelio tramite linee Bus; su tale arteria una rete di autobus assicura il collegamento con Roma, sia con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina, sia con la stazione di Jonio, capolinea della metro B. Il comune di Fonte Nuova non è dotato di una stazione ferroviaria, le più prossime, distanti circa 10 Km dagli immobili in oggetto, sono la stazione di Guidonia Montecelio, posta sull'asse Roma - Pescara, e la stazione di Monterotondo posta sull'asse Roma - Firenze: entrambi consentono di raggiungere la capitale in circa 40 minuti. Ad una distanza di circa 8 km è possibile raggiungere il casello autostradale di Guidonia Montecelio, posto sull'autostrada A1 e in prossimità del nodo con la A24. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area è in pieno centro cittadino, caratterizzata da edifici di varia tipologia destinati per lo più ad edilizia residenziale di semi-recente edificazione; anche i servizi nelle immediate vicinanze sono buoni, entro la distanza di un chilometro è infatti possibile trovare scuole, uffici comunali, una chiesa cattolica, attrezzature sportive e servizi commerciali di vario genere. Il fabbricato che ospita il bene pignorato presenta quattro piani fuori terra ed è costituito da cinque alloggi, otto locali commerciali e due locali deposito. Il portone distinto dal civico 6 conduce ad un vano scala, luminoso e di ampie dimensioni, che consente il raggiungimento delle varie unità non direttamente accessibili dal piano strada. Varcato il portoncino d'ingresso dell'appartamento ci si trova in un soggiorno con angolo cottura di media dimensione con affaccio ad ovest ed accesso ad un balcone non molto profondo. L'ingresso è sormontato da un soppalco e la parete su cui si compone l'angolo cottura è dotata di una finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che mette in comunicazione una camera da letto, un bagno e un piccolo vano adibito a camera da letto dotato di una finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala. Camera e bagno hanno finestre con affaccio verso l'esterno, rispettivamente ad ovest e a sud. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca e, in prossimità della porta, è sormontato da un soppalco. L'altezza interna è pari a 3,00 mt. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con gres di colore chiaro e finitura lucida, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, tapparelle in pvc e grate metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e di condizionamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in soggiorno, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata presso il balcone. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è normale/mediocre. Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita in fase di sopralluogo.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova - Fg. 36, Part. 321, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

METODO DI STIMA

Il metodo con cui si è effettuata la stima è quello “comparativo” che si risolve nell’analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l’ubicazione dell’immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell’unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:

- **BANCA DATI OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di Fonte Nuova riferiti alla zona “Centrale/Centro Urbano”, secondo semestre 2023 (ultimo disponibile). Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale “Abitazioni civili”, con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti: ABITAZIONI CIVILI - VALORE DI MERCATO MINIMO = 1.100,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 1.600,00 €/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:

V.U.1 (Valore unitario 1) = 1.350,00 €/mq

- **BORSINO IMMOBILIARE**: in esso sono riportati dei valori “statistici”, aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall’Agenzia delle Entrate OMI, e dall’Istat e Banca D’Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un’unità immobiliare “tipo”, in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l’area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo.

I valori riferiti ad “abitazioni in stabili di fascia media” per superficie commerciale sono i seguenti: VALORE MINIMO = 1.114,00 €/mq VALORE MEDIO = 1.287,00 €/mq VALORE MASSIMO = 1.560,00€/mq.

Si assumerà come parametro il valore medio:

V.U.2 (Valore unitario 2) = 1.278,00 €/mq

- **OPERATORI LOCALI**: al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali ed i siti di annunci immobiliari. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano come segue:

ABITAZIONI – valori oscillanti tra 1.400,00 €/mq e 1.600,00 €/mq. Si assumerà, come parametro, il valore medio:

V.U.3 (Valore unitario 3) = 1.500,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito, con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

$$V.U.M. (Valore unitario medio) = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) / 3$$

$$V.U.M.(Valore unitario medio) = (1.350,00 €/mq + 1.278,00 €/mq + 1.500,00 €/mq) / 3 = 1.379,00 €/mq$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L'insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare la vetusta del fabbricato, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell'abitazione, la presenza di finestre con affaccio sul vano scala, la posizione particolarmente centrale e ben servita, hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 0,92. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

$$V.U.a (Valore unitario per abitazione) = V.U.M. \times K$$

$$V.U.a (Valore unitario per abitazione) = 1.379,00 €/mq \times 0,92 = 1.268,68 €/mq, approssimabile a 1.250,00 €/mq$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - Via Vincenzo Quico n. 6, interno 2, piano 1	83,77 mq	1.250,00 €/mq	€ 104.712,50	100,00%	€ 104.712,50
Valore di stima:					€ 104.712,50

Valore di stima: € 104.712,50

DEPREZZAMENTI

Sul valore iniziale di stima sarà decurtato l'importo di € 8.500,00, ovvero la somma dei costi preventivati per la sanatoria del bene (spese per competenze tecniche, sanzione e diritti) e l'importo di € 609,00, ovvero le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

In aggiunta al sopradescritto deprezzamento, sarà applicato al valore di stima dei beni un abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi, secondo quanto richiesto nell'atto di nomina.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica dell'abitazione (spese tecniche e costi di ripristino)	8.500,00	€

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	609,00	€
VALORE FINALE DI STIMA	85.132,25	€

Valore finale di stima: € 85.132,25 arrotondabile ad € 85.000,00

ASTE GIUDIZIARIE® LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo. Le verifiche circa la preesistenza hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno ed i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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.

Guidonia Montecelio, li 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciamarone Ida

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato anagrafico (Aggiornamento 17/09/2024)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 15/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Ufficio Agenzia delle Entrate e contratti di locazione (Aggiornamento al 16/02/2023)

- ✓ N° 1 Richiesta ed esito Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Richiesta ed esito Attestazione Usi Civici (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria e note di formalità (Aggiornamento al 07/04/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati – Quotazioni banche dati mercato immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati – Richiesta ed esiti ricerche Amm. Condominiale (Aggiornamento al 12/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Prova delle comunicazioni trasmesse alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Vincenzo Cuoco n. 6, interno 2, piano 1

L'unità immobiliare pignorata è un appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova, provincia di Roma, in Via Vincenzo Cuoco n. 6, nella frazione di Tor Lupara, posta al centro del territorio comunale e a poca distanza dalla riserva naturale della Marcigliana. L'immobile affaccia sulla Via Nomentana bis, consolare che collega a Roma (distante poco più di 20 km), al resto del comune ed ai vicini comuni di Mentana e Guidonia Montecelio tramite linee Bus; su tale arteria una rete di autobus assicura il collegamento con Roma, sia con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina, sia con la stazione di Jonio, capolinea della metro B. Il comune di Fonte Nuova non è dotato di una stazione ferroviaria, le più prossime, distanti circa 10 Km dagli immobili in oggetto, sono la stazione di Guidonia Montecelio, posta sull'asse Roma - Pescara, e la stazione di Monterotondo posta sull'asse Roma - Firenze: entrambi consentono di raggiungere la capitale in circa 40 minuti. Ad una distanza di circa 8 km è possibile raggiungere il casello autostradale di Guidonia Montecelio, posto sull'autostrada A1 e in prossimità del nodo con la A24. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area è in pieno centro cittadino, caratterizzata da edifici di varia tipologia destinati per lo più ad edilizia residenziale di semi-recente edificazione; anche i servizi nelle immediate vicinanze sono buoni, entro la distanza di un chilometro è infatti possibile trovare scuole, uffici comunali, una chiesa cattolica, attrezzature sportive e servizi commerciali di vario genere. Il fabbricato che ospita il bene pignorato presenta quattro piani fuori terra ed è costituito da cinque alloggi, otto locali commerciali e due locali deposito. Il portone distinto dal civico 6 conduce ad un vano scala, luminoso e di ampie dimensioni, che consente il raggiungimento delle varie unità non direttamente accessibili dal piano strada. Varcato il portoncino d'ingresso dell'appartamento ci si trova in un soggiorno con angolo cottura di media dimensione con affaccio ad ovest ed accesso ad un balcone non molto profondo. L'ingresso è sormontato da un soppalco e la parete su cui si compone l'angolo cottura è dotata di una finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che mette in comunicazione una camera da letto, un bagno e un piccolo vano adibito a camera da letto dotato di una finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala. Camera e bagno hanno finestre con affaccio verso l'esterno, rispettivamente ad ovest e a sud. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca e, in prossimità della porta, è sormontato da un soppalco. L'altezza interna è pari a 3,00 mt. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con gres di colore chiaro e finitura lucida, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, tapparelle in pvc e grate metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e di condizionamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in soggiorno, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata presso il balcone. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è normale/mediocre. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova - Fg. 36, Part. 321, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dall'immobile pignorato, l'Amministrazione del Comune di Fonte Nuova di Roma in data 29/05/2024 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 19917, riportato tra gli



allegati. Da tale certificato si apprende che l'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici: - Variante di P.R.G. del Comune di Mentana approvata con D.G.R. n. 1383 del 14/03/1996 e Variante dell'Hinterland delle zone B del P.R.G. vigente approvata con D.G.R. n. 424 del 29/05/2009; l'area ricade parte in zona B, Completamento, sottozona B3/3. L'area in oggetto ricade inoltre nelle seguenti zone del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 21/04/2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 56 del 10/06/2021: - nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" della Tavola A, Sistemi ed ambiti del Paesaggio; - nelle "Aree urbanizzate del P.T.P.R." della Tavola B, Beni Paesaggistici. Poiché non espressamente menzionati sul C.D.U. rilasciato, la scrivente deduce che l'immobile non sia interessato dai vincoli.

Prezzo base d'asta: €. 85.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €. 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Vincenzo Cuoco n. 6, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova - Fg. 36, Part. 321, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	83,77 mq
Stato conservativo:	La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare normale/mediocre a causa della vetusta delle finiture, dei sanitari e degli infissi interni ed esterni. Inoltre il locatario dell'appartamento segnala problematiche diffuse dovute a condensa ed umidità, attribuibili per lo più all'assenza o all'inefficacia dell'isolamento termico nelle pareti perimetrali e nel solaio di calpestio della camera da letto (di copertura al porticato sottostante). Anche lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno del fabbricato risulta normale/mediocre perché necessitante di piccole manutenzioni presso i sotto balconi ed i cornicioni.		
Descrizione:	L'unità immobiliare pignorata è un appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova, provincia di Roma, in Via Vincenzo Cuoco n. 6, nella frazione di Tor Lupara, posta al centro del territorio comunale e a poca distanza dalla riserva naturale della Marcigliana. L'immobile affaccia sulla Via Nomentana bis, consolare che collega a Roma (distante poco più di 20 km), al resto del comune ed ai vicini comuni di Mentana e Guidonia Montecelio tramite linee Bus; su tale arteria una rete di autobus assicura il collegamento con Roma, sia con la stazione ferroviaria di Roma Tiburtina, sia con la stazione di Jonio, capolinea della metro B. Il comune di Fonte Nuova non è dotato di una stazione ferroviaria, le più prossime, distanti circa 10 Km dagli immobili in oggetto, sono la stazione di Guidonia Montecelio, posta sull'asse Roma - Pescara, e la stazione di Monterotondo posta sull'asse Roma - Firenze: entrambi consentono di raggiungere la capitale in circa 40 minuti. Ad una distanza di circa 8 km è possibile raggiungere il casello autostradale di Guidonia Montecelio, posto sull'autostrada A1 e in prossimità del nodo con la A24. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area è in pieno centro cittadino, caratterizzata da edifici di varia tipologia destinati per lo più ad edilizia residenziale di semi-recente edificazione; anche i servizi nelle immediate vicinanze sono buoni, entro la distanza di un chilometro è infatti possibile trovare scuole, uffici comunali, una chiesa cattolica, attrezzature sportive e servizi commerciali di vario genere. Il fabbricato che ospita il bene pignorato presenta quattro piani fuori terra ed è costituito da cinque alloggi, otto locali commerciali e due locali deposito. Il portone distinto dal civico 6 conduce ad un vano scala, luminoso e di ampie dimensioni, che consente il raggiungimento delle varie unità non direttamente accessibili dal piano strada. Varcato il portoncino d'ingresso dell'appartamento ci si trova in un soggiorno con angolo cottura di media dimensione con affaccio ad ovest ed accesso ad un balcone non molto profondo. L'ingresso è sormontato da un soppalco e la parete su cui si compone l'angolo cottura è dotata di una finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che mette in comunicazione una camera da letto, un bagno e un piccolo vano adibito a camera da letto dotato di una finestra con affaccio sul pianerottolo del vano scala. Camera e bagno hanno finestre con affaccio verso l'esterno, rispettivamente ad ovest e a sud. Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca e, in prossimità della porta, è sormontato da un soppalco. L'altezza interna è pari a 3,00 mt. Nell'abitazione i pavimenti sono stati realizzati con gres di colore chiaro e finitura lucida, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, tapparelle in pvc e grate metalliche. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e di condizionamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in soggiorno, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da una caldaia murale installata presso il balcone. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		