

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 81/2025

PARTE CREDITRICE: MAUI SPV S.R.L.,
C.F. 05254070260 con sede legale in V. Alfieri n.1 - Conegliano (TV);

PARTE ESECUTATA:

PARTE CREDITRICE: MAUI SPV S.r.l.

c/o Avv. Roberto Calabresi - rcalabresi@pec.slcg.it

Foro Buonaparte n. 20 - 20121 Milano

c/o Avv. Elisa Gaboardi - elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it

Foro Buonaparte n. 20 - 20121 Milano

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Alessandra Aimi - alessandra.aimi@pecavvocattivoli.it



SOMMARIO

<u>Relazione tecnica estimativa</u>	1
<u>R.G.E.I. 81/2025</u>	1
<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	6
<u>Titolarità</u>	6
<u>Lotto unico</u>	6
<u>Confini</u>	7
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	7
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo</u>	8
<u>Consistenza</u>	8
<u>Dati Catastali</u>	10
<u>Censo, livello, usi civici</u>	18
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	18
<u>Stato di occupazione</u>	18
<u>Provenienze ultraventennali dei beni</u>	19
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie</u>	19
<u>Normativa edilizia</u>	21
<u>Regolarità edilizia</u>	23
<u>Attestazione di Prestazione Energetica</u>	24
<u>Trasformazione e rimozione vincoli ed affrancazione</u>	24
<u>Stima</u>	24
<u>Lotto unico</u>	24
<u>Particolarità da segnalare</u>	26
<u>Elenco allegati</u>	27



All'udienza del 08/09/2025, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Mentana (Rm), Via Gaspare Spontini n. 50, in zona semicentrale.

Il lotto risulta essere composto da un appartamento posto al piano primo, un posto auto posto al piano terra (piano pilotis) ed una soffitta/cantina posta al piano quinto. Il tutto facente parte di un immobile costruito nel 1983 dalla _____ in area destinata dal PRG del Comune di Mentana all'edilizia residenziale popolare secondo la normativa stabilita dalla Legge 167 del 1962.

Le zone 167 sono aree o quartieri delle città destinate all'edilizia economica e popolare. Lo scopo era quello di rendere più facile la costruzione di alloggi in aree centrali della città, facilitando gli espropri per pubblica utilità, e favorire così la costruzione di nuove unità residenziali da destinare ai ceti meno abbienti. Gli immobili realizzati in questo contesto vengono venduti con il diritto di superficie, di solito per durata di 99 anni, con vincoli su prezzo massimo di cessione. Il diritto di superficie, o proprietà superficiaria, è un diritto reale parziario che consente di acquistare la proprietà della costruzione o dell'opera senza però diventare proprietario del terreno. Per ottenere la piena proprietà dell'immobile bisogna procedere all'affrancazione, atto con cui si elimina il vincolo pagando una determinata somma di denaro al Comune.

Catastalmente il lotto risulta essere identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mentana (RM) come segue:

- **Abitazione**
Sita in Via Gaspare Spontini, 50 - Foglio 9 - Particella 1388 - Sub 29, categoria A3, classe 1, consistenza 4,5 vani.
- **Posto Auto**
Sita in Via Gaspare Spontini, 50 - Foglio 9 - Particella 1388 - Sub 3, categoria C6, classe 4, consistenza 11 mq.
- **Soffitta/Cantina**
Sita in Via Gaspare Spontini, 50 - Foglio 9 - Particella 1388 - Sub 60, categoria C2, classe 8, consistenza 5 mq.

Gli esecutati risultano essere titolari del diritto di superficie (piena proprietà superficiaria) del bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione.





Inquadramento satellitare



Immagine 3D fabbricato



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6.

TITOLARITÀ

[ALLEGATO - **Certificazione notarile**]

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

-

Piena proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

-

Piena proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

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

-

Piena proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

-

Al momento dell'acquisto dell'immobile gli esecutati risultavano coniugati ed in regime di comunione dei beni, come da certificate contestuale.

[ALLEGATO - **Certificati contestuali anagrafici**]

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE:

- Appartamento situato al piano primo di un fabbricato residenziale nel Comune di Mentana (RM), Via Gaspare Spontini, 50. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Mentana (RM) - Foglio 9 - Particella 1388 - Sub 29, categoria A3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 74 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita 511,29€.

- Posto auto situato al piano terra di un fabbricato residenziale nel Comune di Mentana (RM), Via Gaspare Spontini, 50. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Mentana (RM) - Foglio 9 - Particella 1388 - Sub 3, categoria C6, classe 4, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita 6,82€.
- Soffitta/Cantina situata al piano quinto di un fabbricato residenziale nel Comune di Mentana (RM), Via Gaspare Spontini, 50. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Mentana (RM) - Foglio 9 - Particella 1388 - Sub 60, categoria C2, classe 8, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita 7,75€.

CONFINI

L'appartamento confina con distacco verso parcheggio pubblico, appartamento interno 6 (sei) vano scale; il posto auto, distinto con la lettera "B" confina con posti auto "A" e "C" ed area di manovra; la soffitta, distinta con la lettera "L" confina con soffitte "M" e "I" e corridoio;

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

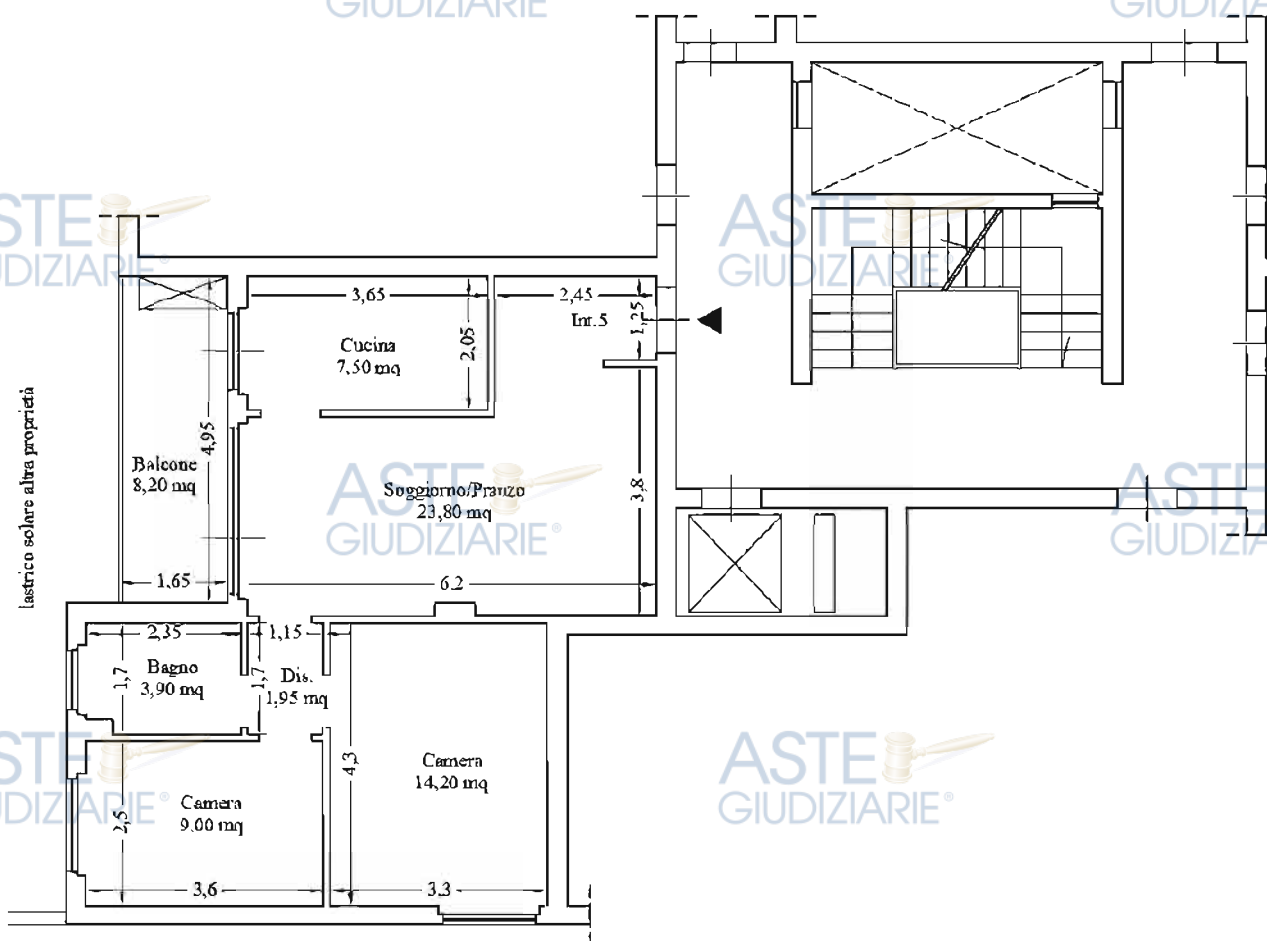
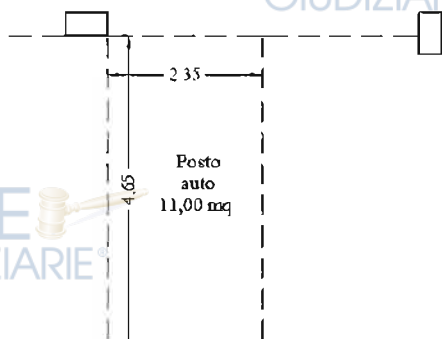
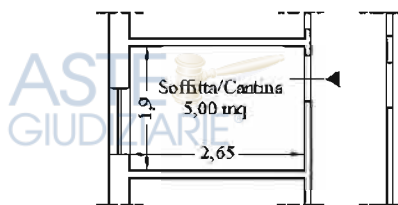
Il fabbricato, costruito nel 1983, risulta essere in cemento armato con caratteristiche costruttive omogenee. La copertura è a terrazzo a cui si accede tramite scala condominiale, le facciate sono semplicemente intonacate. L'edificio è costituito da cinque piani fuori terra sulla Particella 1388, con ingresso mediante scala condominiale interna da Via Gaspare Spontini. L'abitazione, con accesso al piano primo, presenta all'entrata una zona giorno composta da un soggiorno/sala pranzo rispetto al quale, frontalmente si trova la cucina, proseguendo verso il disimpegno si sviluppa la zona notte, caratterizzata da due camere da letto ed un bagno. E' presente inoltre un balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina confinante con lastrico solare di altra proprietà. L'altezza dell'immobile è pari a 2,70 m. Tutti i locali sono finestrati. Al momento del sopralluogo le utenze risultavano non attive e quindi non è stato possibile comprendere la funzionalità dell'impianto elettrico ed idrico, anche se il resto del fabbricato risulta essere regolarmente abitato. E' presente l'impianto di climatizzazione a condizionatori monosplit nella zona giorno e nelle due camere da letto e gli avvolgibili elettrici per tutte le finestre, per i quali non è stato possibile constatarne la funzionalità. Nel bagno risultano essere stato smontati il lavabo e la doccia, mentre nella cucina non risulta essere presente l'angolo cottura. Non è stato possibile acquisire le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'appartamento ed agli atti non è presente il Certificato di agibilità dell'edificio. La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue. Il posto auto coperto, con altezza pari a 2,70 m, si trova nel piano pilotis dell'edificio, comodamente accessibile.

La soffitta/cantina, posta al piano quinto ed ultimo dell'edificio, con altezza pari a 2,35 m, risulta essere finestrata e presenta problemi di infiltrazioni sul soffitto.

[ALLEGATO - Fotografico]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si trova in discreto stato conservativo, la soffitta/cantina in mediocri condizioni, il posto auto, trovandosi al piano pilotis, non presenta problemi conservativi.

CONSISTENZA**Planimetrie allo stato attuale****Piano Primo - Abitazione - Sub. 29 (h 2,70)****Piano Terra - Posto Auto - Sub. 3 (h 2,70)****Piano Quinto - Soffitta/Cantina - Sub. 60 (h 2,35)**

Sia in data 16 ottobre 2025 che in data 12 novembre 2025 è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato ma non è stato possibile eseguire l'accesso. In data 10 dicembre 2025 è stato effettuato l'accesso forzoso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico dell'appartamento, della soffitta/cantina e del posto auto.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) - R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	58,40 mq	71,25 mq	1	71,25 mq	2,75 m	1
Balconi "comunicanti" primi 25 mq	8,20 mq	8,20 mq	0,30	2,45 mq	-	1
Soffitta / Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,1	0,60 mq	-	5
Posto Auto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq		T
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				77,05 mq		

Superficie lorda vendibile 77,00 mq (arrotondata)

[ALLEGATO - Planimetria stato di fatto scala 1:100]

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di MENTANA (F127) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	9	1388	29		A3	1	4,5 vani	Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte: 72 m2	511,29 €	1
	9	1388	3		C6	4	11 mq	Totale: 11 m2	6,82 €	T
	9	1388	60		C2	8	5 mq	Totale: 6 m2	7,75 €	5

Abitazione

Indirizzo catastale: VIA GASPARE SPONTINI n. 50 Piano 1

Intestatari catastali:

-

Proprieta'

superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

-

Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Si evidenzia infatti, diversamente dalla planimetria in atti, la presenza di un piccolo tramezzo in corrispondenza dell'entrata dell'appartamento, la maggiore profondità della cucina, la finestra della camera da letto grande leggermente traslata sulla stessa parete e la finestra del soggiorno più ampia.

Storia catastale

INTESTATO

1		Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 07/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	29			A/3	1	4,5 vani	Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte: 72 m2	Euro 511,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Pratica n. RM0767748 in atti dal 07/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA

												DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 251821.1/2016)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Indirizzo VIA GASPARE SPORTINI n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	29			A/3	1	4,5 vani	Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte: 72 m2	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	29			A/3	1	4,5 vani		Euro 511,29	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2015 Pratica n. RM0334927 in atti dal 15/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92679.1/2015)

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	29			A/3	1	4,5 vani		Euro 511,29	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2006 Pratica n. RM0054223 in atti dal 24/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6130.1/2006)

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	29			A/3	1	4,5 vani		Euro 511,29	VARIAZIONE NEL del 24/01/2005 Pratica n. RM0047573 in atti dal 24/01/2005 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 4873.1/2005)

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
----	---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--	-------------------	--

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	9	1388	29			A/3	1	4,5 vani		Euro 511,29 L. 990.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno 5 Piano 1											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	29			A/3	1	4,5 vani		L. 1.125.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	29			A/3	1	4,5 vani		Euro 0,80 L. 1.548	VARIAZIONE del 23/01/1989 in atti dal 20/11/1999 TOPONOMASTICA E ATTRIBUZIONE NUMERO (n.7990.1/1989)

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	9	1388	29			A/3	1	4,5 vani	L. 1.548	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 136643/1987)		

Indirizzo VIA G. SPONTINI n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990

COSTITUZIONE dell'unità immobiliare dal 20/12/1990												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	29								COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 136843/1987)

Indirizzo VIA G. SPONTINI n. 50 Interno 5 Piano 1

Situazione degli intestati dal 09/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunicazione dei beni con
2			Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunicazione dei beni con
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/06/2009 Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 98526 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21946.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 09/07/2009			

Situazione degli intestati dal 04/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									Proprieta' superficiaria 1/1 fino al			

02/10/1967		09/06/2009
DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/03/2005 Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8771.1/2005 Reparto PI di ROMA 2 - Pratica n. RM in atti dal 16/03/2005	

Situazione degli intestati dal 14/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1S) Proprieta' superficiaria 1/1 fino al 04/03/2005
DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/04/1999 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 290795 - VENDITA Voltura n. I61437.1/1999 - Pratica n. 36604 in atti dal 11/01/2001		

Situazione degli intestati dal 20/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente fino al 14/04/1999
2			(99) Da verificare superficiaria per il fabbricato fino al 14/04/1999
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n.136843/1987)		

Posto auto

Indirizzo catastale: VIA GASPARE SPONTINI n. 50 Piano T

Intestatari catastali:

-
superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

-
Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Storia catastale

INTESTATO

1		1	Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 07/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	3			C/6	4	11 mq	Totale: 11 m2	Euro 6,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Pratica n. RM0767748 in atti dal 07/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 251821.1/2016)
Indirizzo	VIA GASPARE SPONTINI n. 50 Interno B Piano T											

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	3			C/6	4	11 mq	Totale: 11 m2	Euro 6,82	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno B Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	3			C/6	4	11 mq		Euro 6,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2015 Pratica n. RM0334927 in atti dal 15/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92679.1/2015)

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno B Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	3			C/6	4	11 mq		Euro 6,82 L. 13.200	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno B Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N. DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	3			C/6	4	11 mq		L. 46.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno B Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	3			C/6	4	11 mq		Euro 0,04 L. 70	VARIAZIONE del 23/01/1989 in atti dal 09/11/1999 TOPONOMASTICA E ATTRIBUZIONE NUMERO (n.7916.1/1989)

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno B Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	3			C/6	4	11 mq		L. 70	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 136643/1987)

Indirizzo VIA G. SPONTINI n. 50 Interno B Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	3								COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 136843/1987)

Indirizzo VIA G. SPONTINI n. 50 Interno B Piano T

Situazione degli intestati dal 09/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1												Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunicazione dei beni con
2												Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunicazione dei beni con

DATI DERIVANTI DA Atto del 09/06/2009 Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 98526 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21946.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 09/07/2009

Situazione degli intestati dal 04/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1												Proprieta' superficiaria 1/1 fino al 09/06/2009

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/03/2005 Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8771.1/2005 Reparto PI di ROMA 2 - Pratica n. RM in atti dal 16/03/2005

Situazione degli intestati dal 14/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1												(1S) Proprieta' superficiaria 1/1 fino al 04/03/2005

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/04/1999 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 290795 - VENDITA Voltura n. I61437.1/1999 - Pratica n. 36604 in atti dal 11/01/2001

Situazione degli intestati dal 20/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1												(99) Da verificare superficiaria per il fabbricato fino al 14/04/1999
2												(4) Diritto del concedente fino al 14/04/1999

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n.136843/1987)

Magazzino/Soffitta

Indirizzo catastale: VIA GASPARE SPONTINI n. 50 Piano 5

Intestatari catastali:

- Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

- ;

Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Storia catastale**INTESTATO**

1		Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 07/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	60			C/3	4	5 mq	Totale: 6 m2	Euro 7,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/12/2016 Pratica n. RM0767748 in atti dal 07/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.251821.1/2016)

Indirizzo VIA GASPARE SPORTINI n. 50 Interno L Piano 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Visualizzazione dell'area immobiliare dal 07/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	60			C/2	8	5 mq	Totale: 6 m2	Euro 7,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno L Piano 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	60			C/2	8	5 mq		Euro 7,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2015 Pratica n. RM0334927 in atti dal 15/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92706.1/2015)

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno L Piano 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

Ordinazione dell'unità immobiliare del 02/04/1994												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	

1	9	1388	60			C/2	8	5 mq	Euro 7,75 L. 15.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno L Piano 5								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	60			C/2	8	5 mq		L. 50.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno L Piano 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/1989

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL 23/01/1989												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	60			C/2	8	5 mq		Euro 0,03 L. 56	VARIAZIONE del 23/01/1989 in atti dal 20/11/1999 TOPONOMASTICA (n.8468.1/1989)

Indirizzo VIA SPONTINI GASPARE n. 50 Interno L Piano 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1991

Liquidazione dell'unità immobiliare dal 16/01/1991												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	60			C/2	8	5 mq		L. 56	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 136643/1987)

Indirizzo VIA G. SPONTINI n. 50 Piano 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/1990

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1388	60								COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 136843/1987)

Indirizzo VIA G. SPONTINI n. 50 Piano 5

Situazione degli intestati dal 09/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunicazione dei beni con
2			Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunicazione dei beni con

DATI DERIVANTI DA Atto del 09/06/2009 Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 98526 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21946.1/2009 - Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 09/07/2009

Situazione degli intestati dal 04/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' superficiaria 1/1 fino al 09/06/2009

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/03/2005 Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8771.1/2005 Reparto PI di ROMA 2 - Pratica n. RM in atti dal 16/03/2005

Situazione degli intestati dal 14/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

1		(1S) Proprieta' superficiaria 1/1 fino al 04/03/2005
DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/04/1999 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 290795 - VENDITA Voltura n. I61437.1/1999 - Pratica n. 36604 in atti dal 11/01/2001	

Situazione degli intestati dal 20/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare superficiaria per il fabbricato fino al 14/04/1999
2			(4) Diritto del concedente fino al 14/04/1999
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n.136843/1987)		

[ALLEGATO - Planimetrie catastali e visure storiche]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 29/19/2025 a mezzo PEC è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Mentana di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, istanza accolta con protocollo numero 43826/2025 ed integrazione 45070/2025.

Con nota protocollo 45392 del 31/10/2025, l'ufficio del comune di Mentana ha rilasciato attestazione di non presenza di usi civici, censi, livelli o canoni enfiteutici sul terreno su cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente.

Informando inoltre che la particella oggetto della richiesta ricade nelle aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma di legge n. 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n.865/91, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma della medesima legge n. 865/71.

[ALLEGATO - Attestazione usi civici]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla Tabella millesimi Generali del fabbricato i millesimi generali del bene risultano pari a :

- Sub 29, Appartamento piano primo, identificato con "int. 5": 27,74/1.000
- Sub 3, Posto auto coperto piano terra, identificato con la lettera "B": 0,34/1.000
- Sub 60, Soffitta piano quinto, identificata con la lettera "L": 0,19/1.000

Totale millesimi del lotto oggetto della presente 28,27/1.000

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, come dalle seguenti risultanze dell'amministratore di condominio Giuseppe Attanasio:

- Rata ordinaria per l'anno in corso pari ad 85,00 euro bimestrali;
- Per le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente viene specificato che: *L'importo complessivo provvisoriamente ricostruito ammonta pertanto ad € 1.785,52, salvo errori e/o omissioni, salvo conguaglio e salvo eventuali ulteriori importi che dovessero emergere all'esito delle verifiche contabili in corso.*

[ALLEGATO - Tabelle millesimi generali, vincoli ed oneri condominiali]

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2005 al 09/06/2009		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO SALARIS	04/03/2005	13130	9696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registro di ROMA	09/03/2005	5442	
Dal 09/06/2009 ad OGGI		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Entrate ROMA 2	11/03/2005	14814	8771
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALDO GAROFALO	09/06/2009	98526	16312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Uff. Entrate ROMA 2	03/07/2009	22779	1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri imm. di RM2	06/07/2009	42267	21946

[ALLEGATO -Atto di provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 27/04/2026, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

SUB. 29

1. TRASCRIZIONE del 22/04/1999 - Registro Particolare 8389 Registro Generale 12774
Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ANTONINO Repertorio 290795 del 14/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 01/06/2000 - Registro Particolare 14341 Registro Generale 21927
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14092/98 del 05/10/1998
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 8771 Registro Generale 14814
Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 13130/9696 del 04/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 3651 Registro Generale 14815
Pubblico ufficiale PAOLO SALARIS Repertorio 13131/9697 del 04/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 6027 del 19/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data 14/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 21946 Registro Generale 42267

Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 98526/16312 del 09/06/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 13017 Registro Generale 42268

Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 98527/16313 del 09/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 12081 Registro Generale 16793

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 264 del 07/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

SUB. 3

1. TRASCRIZIONE del 22/04/1999 - Registro Particolare 8389 Registro Generale 12774

Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ANTONINO Repertorio 290795 del 14/04/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 01/06/2000 - Registro Particolare 14341 Registro Generale 21927

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14092/98 del 05/10/1998

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 8771 Registro Generale 14814

Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 13130/9696 del 04/03/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 3651 Registro Generale 14815

Pubblico ufficiale PAOLO SALARIS Repertorio 13131/9697 del 04/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 6027 del 19/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data 14/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 21946 Registro Generale 42267

Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 98526/16312 del 09/06/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 13017 Registro Generale 42268

Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 98527/16313 del 09/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

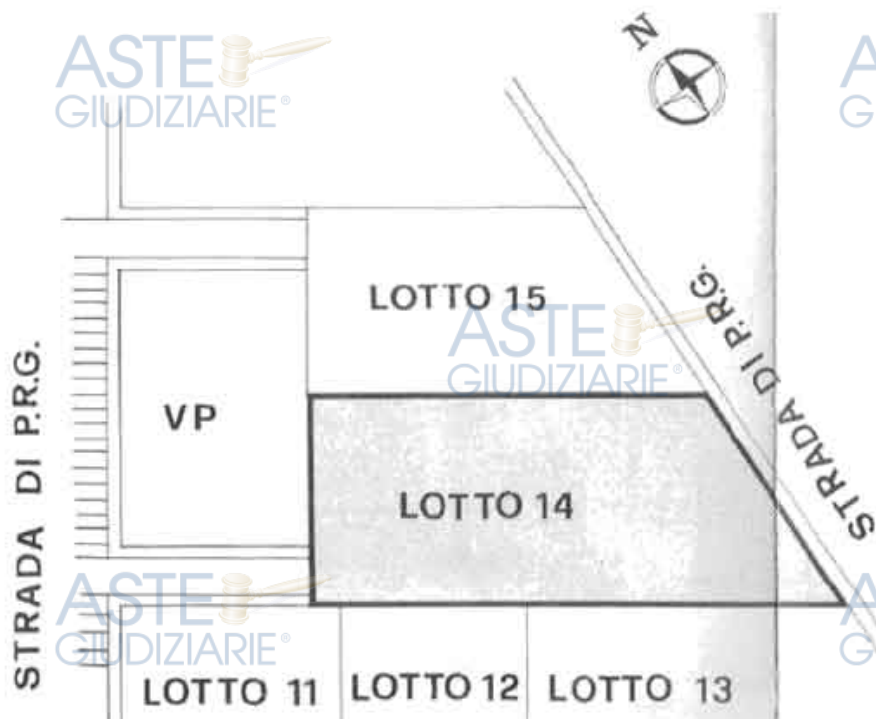
7. TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 12081 Registro Generale 16793
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 264 del 07/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

SUB. 60

1. TRASCRIZIONE del 22/04/1999 - Registro Particolare 8389 Registro Generale 12774
Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ANTONINO Repertorio 290795 del 14/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 01/06/2000 - Registro Particolare 14341 Registro Generale 21927
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14092/98 del 05/10/1998
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 8771 Registro Generale 14814
Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 13130/9696 del 04/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 3651 Registro Generale 14815
Pubblico ufficiale PAOLO SALARIS Repertorio 13131/9697 del 04/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 6027 del 19/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data 14/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5. TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 21946 Registro Generale 42267
Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 98526/16312 del 09/06/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 13017 Registro Generale 42268
Pubblico ufficiale GAROFALO ALDO Repertorio 98527/16313 del 09/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 12081 Registro Generale 16793
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 264 del 07/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

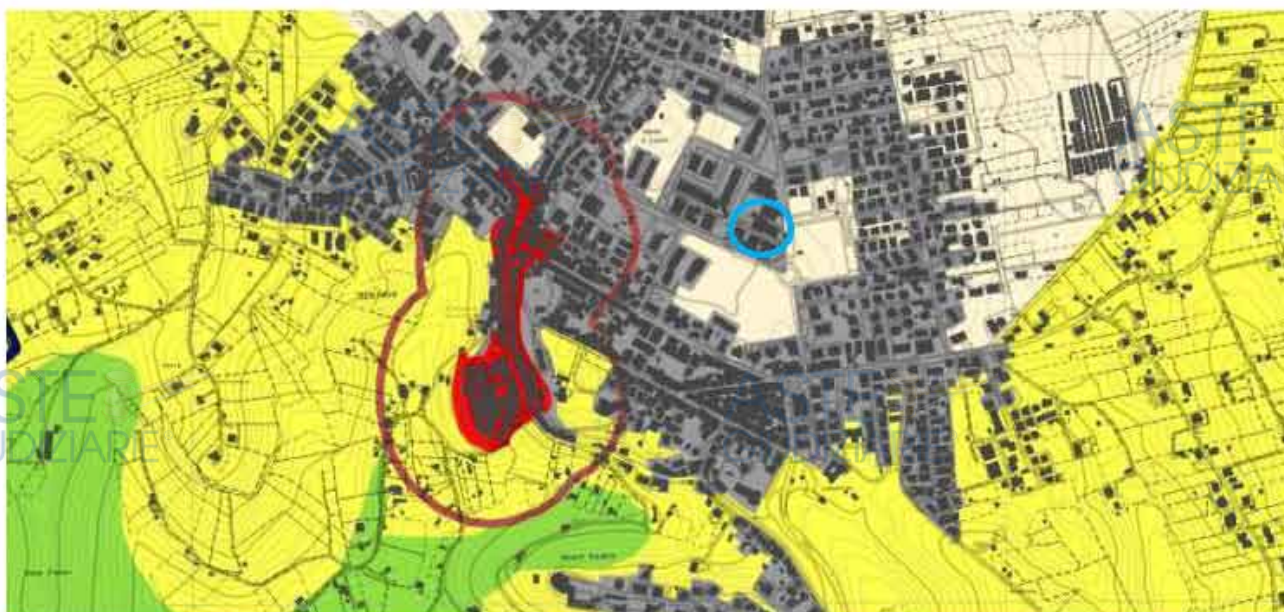
[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

Il bene rientra in area del Piano di Zona 167 Mentana centro (lotto 14), del PRG vigente del Comune di Mentana, approvato con D.G.R. n. 6116 del 02/12/1980 e successiva variante approvata con D.G.R. n. 1383 del 14/03/1996.



Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio:
"Paesaggio degli Insediamenti Urbani";



Stralcio TAV. A 20_365 P.T.P.R

- Tav. B - Beni paesaggistici:

L'area è individuata nel *Passaggio degli Insediamenti Urbani* e non sono presenti Vincoli dichiarativi né ricognitivi.



Stralcio TAV. B 20_365 P.T.P.R

L'immobile quindi non risulta ricadere in zona vincolata dal PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sull'immobile non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

Non risulta agli atti il Certificato di agibilità dell'immobile.

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mentana (Rm), a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto ed acquisita al protocollo dell'ente n. 43606 in data 20/10/2025, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1003 del 05/11/1983;
- Concessione edilizia n. 1014 del 19/11/83 in variante alla concessione edilizia n. 1003 del 05/11/1983

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie dei progetti di cui alle Concessioni edilizie suddette, emerge che:

- per l'abitazione sussiste una parziale corrispondenza. Si evidenzia infatti, diversamente dal titolo, la presenza di un piccolo tramezzo in corrispondenza dell'entrata dell'appartamento, la maggiore profondità della cucina, la finestra della camera da letto grande leggermente traslata sulla stessa parete e la finestra del soggiorno più ampia;

- per la soffitta/cantina, sussiste corrispondenza nella dimensione ma non nella rappresentazione grafica, difformità che riguarda l'intero piano quinto dell'edificio.
- per il posto auto sussiste totale corrispondenza.

[ALLEGATO - Istanza accesso agli atti UTC e documentazione in atti]

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

TRASFORMAZIONE E RIMOZIONE VINCOLI ED AFFRANCAZIONE

Considerato che il bene oggetto della presente è stato acquistato per il solo diritto di superficie, o proprietà superficiaria, per ottenerne la piena proprietà bisogna procedere all'affrancazione, atto con cui si elimina il vincolo pagando una determinata somma di denaro al Comune.

Per tale ragione il sottoscritto, con istanza prot. 16627/2026 presentata all'ufficio tecnico del comune di Mentana a mezzo PEC in data 24/04/2026, ha fatto "richiesta non vincolante per la determinazione del corrispettivo di trasformazione e/o affrancazione" del bene oggetto della presente.

L'ufficio preposto del comune di Mentana con comunicazione prot 18345/2026 del 08/05/2026 ha attestato che gli importi calcolati sono pari a:

	Totale	Acconto 30%	Saldo 70%
Trasformazione e rimozione vincoli	Euro 7.687,08	Euro 2.306,12	Euro 5.380,95
Solo affrancazione	Euro 1.106,47	Euro 331,94	Euro 774,53

[ALLEGATO - Determinazione del corrispettivi non vincolante di affrancazione]

STIMA

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobiliare.it;
- da requot.com

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2025	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: MENTANA Fascia: Periferica Zona: ZONA PERIFERICA (VIA REATINA) Codice zona: D1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo economico Valore di mercato: 1100 - 1600 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Via Gaspare Spontini - Mentana - Abitazioni di tipo economico Vendita Min: 1100 €/Mq Vendita Max: 1600 €/Mq	Mentana Via Gaspare Spontini 30 ZONA PERIFERICA VIA REATINA Posizione zona: Semiperiferica Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Abitazioni in stabili di 2^ fascia Valore minimo: 1044 €/mq Valore massimo : 1510 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
1350 €/mq	1350 €/mq	1277 €/mq

Valore medio di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 1325,00 €/mq.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore totale
Abitazione Sita in Via Gaspare Spontini, 50, p.1 Posto Auto Sita in Via Gaspare Spontini, 50, PT Sofitta/Cantina Sita in Via Gaspare Spontini, 50, P5	77,00 mq	1325 €/mq	€ 102.025	100,00% della proprietà superficiaria	€ 102.025
				Valore di stima:	€ 102.025

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 102.025) = € 10.202,50

V ridotto = € 102.025 - € 10.202,50 = € 91.822,50

DEPREZZAMENTO PER TRASFORMAZIONE E RIMOZIONE VINCOLI ED AFFRANCAZIONE

Va= Vridotto - Vtrasformazione e affrancazione = € 91.822,50 - € 7.687,08 - € 1.106,47 =

€ 83.028,95

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO URBANISTICO/CATASTALE

Considerato che si è riscontrata l'avvenuta realizzazione della diversa distribuzione interna dell'appartamento, si valuta un costo pari a 3.000,00 € per l'aggiornamento urbanistico e catastale.

$$Vb = Va - V\text{Costi per aggiornamento urbanistico/catastale} = € 83.028,95 - € 3.000,00 =$$

€ 80.028,95

DECURTAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO

$$V = Vb - V\text{spese condominiali insolute} = € 80.028,95 - € 1.785,52 = € 78.270,43$$

€ 78.250,00 (arrotondato)

Prezzo base d'asta: € 78.250,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Considerato che l'intero piano quinto dell' edificio, dove è situata la soffitta/cantina oggetto della presente, non è conforme al titolo edilizio, andrebbe legittimato da parte del condominio.

La bozza della presente perizia è stata inviata dal sottoscritto a mezzo modalità posta certificata al custode ed al creditore procedente in data 19/05/2026, ed a mezzo raccomandata al debitore in data 03/06/2026. Alla data odierna lo scrivente non ha ricevuto note in merito.

[ALLEGATO - Ricevute invio bozza peritale]

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 17/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini

26 di 27

- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato – Certificati contestuali anagrafici
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato – Planimetrie stato di fatto
- ✓ Allegato– Planimetrie catastali e visure storiche
- ✓ Allegato – Attestazione usi civici
- ✓ Allegato – Tabelle millesimi Generali e vincoli ed oneri condominiali
- ✓ Allegato –Atto di provenienza
- ✓ Allegato –Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato – Istanza accesso atti UTC e documentazione in atti
- ✓ Allegato – Determinazione dei corrispettivi non vincolante di affrancazione
- ✓ Allegato –Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato – Ricevute invio bozza peritale

