

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Blasi Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2023 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.715,63</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25



All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Di Blasi Matteo, con studio in Via Lago di Bracciano, 41 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email geom.mdibiasi@gmail.com, PEC matteo.dibiasi@geopec.it, Tel. 349 0779253, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese n. 774-776, piano T

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGEI 213/2023 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/06/2023 registro generale 35198, registro particolare 24867, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul seguente immobile sito nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Palombarese n. 774-776:

- negozio posto al piano terra, composto da un ambiente negozio, un retro negozio, un ufficio, un ripostiglio, un disimpegno, un anti w.c. ed due w.c., oltre all'area esterna di pertinenza esclusiva, confinante con distacco su Via Palombarese, proprietà sub 5 (attualmente intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), proprietà sub 7 (attualmente intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

il tutto riportato in Catasto Fabbricati di Fonte Nuova alla sezione MEN, foglio di mappa n. 40, particella n. 564, sub 44 e 6 graffiati, categoria C/1, classe 4, consistenza 118 mq, superficie catastale 128 mq, rendita € 1.176,18. Il bene in oggetto è posto al piano terra di un fabbricato edificato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre ad un piano seminterrato.

A seguito dell'accesso eseguito il 09/04/2024 l'immobile presenta accesso dalla strada pubblica di Via Palombarese con ingresso dai civici n. 774 e 776.

L'edificio presenta uno stato conservativo normale e le finiture esterne sono composte in parte da cortina e da calcestruzzo armato tinteggiato.

Detto edificio è ubicato in località "Santa Lucia" in un ambito territoriale che si estende lungo l'asse viario di Via Palombarese.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per tre, quattro livelli fuori terra.

I fabbricati presenti in prossimità del bene immobiliare in oggetto, hanno destinazione d'uso prevalentemente di tipo residenziale con prevalente presenza di locali commerciali al piano terra degli stessi.

Dal punto di vista commerciale, il bene fa parte di un maggior fabbricato avente il piano terra destinato a piastra commerciale posta direttamente su Via Palombarese, ed annessa area cortilizia per parcheggi delle autovetture. Le vetrine di accesso affacciano appunto verso il predetto asse viario.

Nelle immediate vicinanze dello stesso, attualmente, non sussistono servizi pubblici, ma sono previsti nella pianificazione urbanistica di cui alla Variante all'Hinterland delle Zone B del P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 02.10.2007.

L'edificio che ricomprende il bene pignorato meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal servizio "Google Earth" e dalle documentazioni fotografiche scattate all'atto del sopralluogo (cfr. ALL.TI "1" e "13").

Il corpo di fabbrica che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto alla presente relazione meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale (cfr. ALL. "2"), nella quale è identificato con il numero di particella 564 del

foglio 40 sezione MEN che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso. Il pignoramento ha per oggetto una singola unità immobiliare e per tale motivo la vendita verrà eseguita su singolo lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese n. 774-776, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame del fascicolo informatico, nonché delle ispezioni ipotecarie e delle visure storiche eseguite dall'esperto, emerge la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2, di cui alla certificazione notarile a firma del Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce (PG), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in sostituzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni con riferimento alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, alla data del 22/06/2023, già risultante negli atti di cui al fascicolo telematico della procedura esecutiva incardinata al R.G.E.I. 213/2023 del Tribunale Civile di Tivoli.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Il bene perveniva all'esecutato per mezzo di compravendita immobiliare dell'11/01/2001 rogata dal Dott. Raffaele Casertano Notaio in Roma al repertorio n. 20214 raccolta n. 5143 registrato a Tivoli il 25/01/2001 al n. 109 Serie 1V e trascritto a Roma 2 il 23/01/2001 al n. 2270 del registro generale e n. 1608 del registro particolare, per mezzo del quale il bene veniva trasferito dai precedenti proprietari sig.ri:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (cfr. ALL. "3").

I medesimi avevano acquistato il bene in oggetto dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Giovanni Alcaro Notaio in Roma in data 11/09/1984 repertorio 11350 raccolta 1583 e registrato a Roma il 21/09/1984 al numero 47427/1A e trascritto a Roma 2 il 14/09/1984 al n. 22061 di formalità.

## CONFINI

E' possibile stabilire i confini limitatamente al piano terra dell'immobile per la non presenza in atti dell'elaborato planimetrico catastale del fabbricato, precisando che la proiezione in pianta dell'unità immobiliare confina superiormente con delle unità abitative ed inferiormente con dei locali posti al piano seminterrato; inoltre l'immobile confina con:

- sub 5 della particella 564 intestato ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sub 7 della particella 564 intestato ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il lato Ovest distacca verso Via Palombarese;

Il lato Est distacca con la restante area della particella 564.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi int. "A"	37,53 mq	42,89 mq	1	42,89 mq	3,40 m	Terra
Corte int. "A"	26,90 mq	26,90 mq	0,18	4,84 mq	0,00 m	Terra
Negozi int. "B"	43,15 mq	47,23 mq	1	47,23 mq	3,40 m	Terra
Corte int. "B"	27,00 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,82 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Relativamente alla consistenza dell'immobile viene allegato il relativo elaborato grafico, sviluppato sulla base del rilievo metrico condotto dal sottoscritto (cfr. ALL. "4").

Si specifica che lo stato dei luoghi non risulta conforme alla normativa urbanistica e pertanto si dovrà

procedere con il ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'ultimo titolo edilizio autorizzativo dell'immobile di cui alla C.E. n. 1221 del 21/12/1984, come di seguito descritto, e pertanto lo scrivente ha provveduto ad identificare le future unità immobiliari (a seguito degli interventi di ripristino) come interni "A"+"B".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>11/09/1984</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 564, Sub. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 108 Piano T
Dal <b>11/09/1984</b> al <b>11/01/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 40, Part. 564, Sub. 6 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 108 mq Piano T
Dal <b>11/01/2001</b> al <b>22/06/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 40, Part. 564, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 118 Superficie catastale 128 mq Rendita € 1.176,18 Piano T Graffato con sub 44

L'intestatario catastale attuale corrisponde a quello reale. A dimostrazione di ciò si allegano le visure storiche eseguite dall'esperto (cfr. ALL. "5"). Quest'ultimo allegato è comprensivo della consultazione storica eseguita sia sul Comune di Fonte Nuova che a quello di Mentana, in quanto a seguito della variazione territoriale del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 di cui alla L.R. n. 25 del 05/10/1999 il foglio catastale n. 40 veniva trasferito al Comune di Fonte Nuova, pertanto per una corretta consultazione all'impianto meccanografico è necessaria la doppia richiesta.

A seguito di ciò, si segnala che non risulta corretta l'intestazione catastale intermedia, indicata nella consultazione storica, poichè a seguito dell'atto di vendita dell'11/09/1984 del Notaio Giovanni Alcaro, repertorio n. 11350, raccolta n. 1583, registrato a Roma il 21/09/1984 al n. 47427/1V e trascritto a Roma 2 il 14/09/1984 al n. 22061, in fase di voltura catastale del medesimo titolo, venivano erroneamente inseriti i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nei rispettivi diritti ed oneri reali ma, essendo il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca dell'atto coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (come dimostratosi dalla consultazione della nota di trascrizione eseguita dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del 14/09/1984, registro generale n. 25736, registro particolare n. 22061), la giusta voltura catastale avrebbe dovuto dar modo di ottenere la corretta indicazione delle parti in capo ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ognuno per i rispettivi diritti ed oneri reali. La medesima nota di trascrizione viene allegata alla presente (cfr. ALL. "6").

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	40	564	6	1	C1	4	118	128 mq	1176,18 €	T	con sub 44

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla sovrapposizione tra il rilievo metrico eseguito dall'esperto, l'ultima planimetria catastale agli atti del 05/05/1989 e l'ultimo titolo edilizio dell'immobile si segnala che non sussiste corrispondenza.

Infatti dal punto di vista catastale, l'immobile veniva censito dal 19/01/1983 con denuncia di accatastamento n. 3416, come unica unità immobiliare (sub 6) mentre rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico erano presenti due distinti locali negozio.

Pertanto, come viene dettagliatamente relazionato seguentemente nella regolarità edilizia, il bene necessita dell'esecuzione delle opere edili di ripristino in conformità ai titoli edilizi autorizzativi.

Solamente a seguito degli stessi interventi sarà possibile censire due nuove unità immobiliari distinte al catasto fabbricati di Fonte Nuova mediante una denuncia di variazione catastale con procedura Doc.FA.

Inoltre non si trova corrispondenza tra la corte di pertinenza esclusiva indicata nella planimetria catastale e lo stato reale della medesima corte che dovrà essere anch'essa oggetto di allineamento.

La medesima area di corte esclusiva veniva aggiunta alla denuncia di accatastamento d'impianto a seguito della variazione del 05/05/1989 in atti dal 03/06/1998 con protocollo 45068, mediante la quale veniva generato il sub 44 graffato al sub 6. Si precisa che la planimetria catastale presente agli atti è relativa alla data del 05/05/1989 (cfr. ALL. "7").

### PRECISAZIONI

Nel suddetto atto di vendita dell'11/01/2001, Notaio Raffaele Casertano, repertorio n. 20214, raccolta n. 5143, viene indicato:

I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i primi due per l'usufrutto ed il terzo per la nuda proprietà vendono e trasferiscono ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che accettano ed acquistano la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Mentana località "S. Lucia" (RM) Via Palombarese e precisamente:

\*\* locale negozio della superficie di metri quadrati centodiciotto, con bagnetto e ripostiglio e area antistante, tra il fabbricato e la zona di rispetto della strada, di circa quarantove metri quadrati, avente due accessi dai civici numeri 774 e 776 (gia' 262 e 262/a) di Via Palombarese, confinante con fascia di rispetto verso la via Palombarese, con negozi aventi accesso dai civici 772 e 778 di via Palombarese, salvo altri.

Distinto nel N.C.E.U. di detto Comune, giusta denuncia di accatastamento prot. n. 3416 del 19 gennaio 1983 e successiva variazione per accorpamento della corte in data 5 giugno 1989 prot. n. 45068, alla partita 1009268

(in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) Fg. 40, Num. 564, Sub. 6 (il locale negozio) e sub. 44 (la corte), Via Palombarese n. 774 n. 776, P. T, Cat. C/1, Classe 4, mq. 118, R.C.L. 2.227.400.

Quanto trasferito è pervenuto ai venditori, per i diritti dedotti in contratto, per averlo acquistato dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) con atto a rogito Notaio Giovanni Alcaro di Roma in data 11 settembre 1984, rep. n. 11350/1583, registrato a Roma il 21 settembre 1984 al n. 47427/1A e trascritto a Roma 2 il 14 settembre 1984 al n. 22061 di formalità.

La descritta porzione immobiliare è compravenduta, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui attualmente si trova e si possiede dalla parte venditrice, libera da persone e/o cose, con tutti gli annessi ed inerenti usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato.

E' compresa nella presente compravendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato da considerarsi di ragione condominiale a norma di legge, con tutti i diritti, obblighi, clausole e riserve contenuti e derivanti dal Regolamento di Condominio ed annesse tabelle millesimali depositato in atti del Notaio Giovanni Alcaro di Roma in data 24 gennaio 1983 rep. n. 6306/1117 registrato a Roma il 3 febbraio 1983 al n. 4683 trascritto a Roma il 16 gennaio 1983 al n. 1961 di formalità; regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e si obbliga a rispettare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La parte acquirente dichiara di aver visitato l'immobile in oggetto e le parti condominiali e di aver trovato tutto di suo pieno gradimento.

La parte acquirente viene immessa nel possesso giuridico e nel materiale godimento di quanto venduto, ad ogni effetto utile ed oneroso, a far tempo dalla data odierna.

La parte venditrice dichiara e garantisce, volendo contrariamente essere tenuta all'evizione come per legge, che quanto alienato è in sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità ed è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli, oneri, privilegi, anche di natura fiscale, ed in genere da qualsiasi diritto o pretesa di terzi.

I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarano ed attestano quanto segue:

A) a norma del combinato disposto degli articoli 17 e 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come successivamente modificata ed integrata:

- che la costruzione del fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto, è stata realizzata in virtù ed in conformità alla concessione edilizia n. 586 in data 21 ottobre 1981 e successive varianti n. 614 del 18 febbraio 1982 e n. 764 del 25 agosto 1982, tutte rilasciate dal Sindaco del Comune di Mentana.

- che dalla data di ultimazione del fabbricato in oggetto non sono stati eseguiti interventi edilizi o mutamenti di destinazione soggetti a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio e, in particolare, che non sono state realizzate opere comportanti aumenti di cubatura o di superficie utile;

- che il fabbricato è stato dichiarato abitabile con autorizzazione in data 4 settembre 1984;

B) a norma dell'articolo 3 comma 13 ter della legge 26 giugno 1990 n. 165, previamente ammoniti da me Notaio, ai sensi e per gli effetti della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci:

- che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto è stato dichiarato dagli usufruttuari nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

Il sottoscritto esperto estimatore dichiara di aver esaminato gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra i debitori eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Relativamente al regolamento di condominio, lo stesso viene allegato alla presente (cfr. ALL. "15").

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PATTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Non si rilevano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite nel titolo di provenienza dell'immobile. Risulta in essere un regolare contratto di locazione del 18/12/2019 registrato in data 02/01/2020 con protocollo n. \_\_\_\_\_ avente durata fino al 31/12/2026 (cfr. ALL. "8").

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
8 di 25



Si precisa che l'edificio essendo gestito in condominio è presente il relativo regolamento e le tabelle millesimali depositati con atto del Notaio Giovanni Alcaro di Roma in data 24 gennaio 1983 rep. n. 6306/1117 registrato a Roma il 3 febbraio 1983 al n. 4683 trascritto a Roma il 16 gennaio 1983 al n. 1961 di formalità (cf. ALL. "15").

## STATO CONSERVATIVO

Il bene presenta uno stato conservativo normale.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da sistemi ad espansione diretta risulta funzionante.

L'impianto elettrico risulta funzionante.

Gli ambienti del locale denominati come negozio, retro negozio, ufficio e disimpegno sono controsoffittati con tipologia a pannelli e mancano in alcune parti degli elementi.

Non sono visibili ad occhio nudo danni interni quali cedimenti strutturali, infiltrazioni e tracce di condense.

## PARTI COMUNI

L'edificio è gestito in condominio e risulta presente il relativo regolamento condominiale.

L'unità immobiliare viene gestita dal punto di vista condominiale esclusivamente per la tabella millesimale A di proprietà per la rispettiva quota di 83,30/1000 e tabella B2 ricostruzione scala B per 110,20/1000.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito all'istanza a mezzo PEC trasmessa dal sottoscritto in data 12/08/2024 assunta al protocollo del Comune di Fonte Nuova (RM) al n. 29499, avente per oggetto "richiesta attestazione esistenza livello ed usi civici", visto il certificato rilasciato dal Comune di Fonte Nuova (RM) con protocollo n. 32131 del 05.09.2024, veniva attestato che l'immobile non risulta gravato da usi civici, censi, livelli o canoni enfiteutici. Tale certificazione è parte integrante delle documentazioni allegate alla presente (cfr. ALL. "9").

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato e risulta esposto su due lati, uno prospiciente Via Palombarese e l'altro verso l'area residua del lotto costituente la particella 564.

L'altezza utile interna è pari a 3.40 mt rilevata dal piano finito del pavimento all'intradosso del sovrastante solaio confinante con il piano primo.

Le strutture portanti verticali sono costituite da telai in calcestruzzo armato e gli orizzontamenti strutturali sono realizzati mediante solai in laterocemento. Non sono visibili ad occhio nudo lesioni di natura strutturale.

Le tamponature sono rifinite in cortina chiara nel lato esterno ed intonaco civile tinteggiato nel lato interno.

Le pareti interne sono caratterizzate da intonaco civile.

La pavimentazione interna è composta da rivestimento ceramico dell'epoca di edificazione del fabbricato.

Gli ambienti del locale denominati come negozio, retro negozio, ufficio e disimpegno sono controsoffittati con tipologia a pannelli e mancano in alcune parti degli elementi.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate, di alluminio e ferro.

Gli infissi esterni sono costituiti da elementi in ferro.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte con collegamenti realizzati da canalizzazioni a vista.

E' presente l'impianto idrico-sanitario.

Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria non risulta presente.

Il sistema di riscaldamento e climatizzazione estiva è costituito da impianti indipendenti tra loro ad espansione diretta di tipo aria-aria con emettitori tipo split.

## 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: 02/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2032
- Scadenza disdetta: 30/06/2026

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

Risulta in essere un regolare contratto di locazione del 18/12/2019 registrato in data 02/01/2020 con protocollo n. \*\*\*\* stipulato tra i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quali parte locatrice, e la ditta individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Palombarese n. 782 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale conduttore, avente durata fino al 31/12/2026 con rinnovazione tacita per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta di almeno sei mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata.

All'interno del contratto di locazione viene indicato che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica classificato in "G".

Il canone di locazione è stabilito in € 4.800,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 entro il giorno 5 di ogni mese, le parti di comune accordo dichiarano che le spese di natura condominiale sono comprensive nel canone. Ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978 le parti convengono, che a partire dal quarto anno, il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla Legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 c.c.

Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte



locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti e la tassa comunale relativa al passo carraio. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

E' riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto da esercitarsi secondo le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della Legge 27/07/1978 n. 392.

Il suddetto contratto di locazione viene allegato alla presente perizia prodotta (cfr. ALL. "8").

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2001 al 22/06/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	11/01/2001	20214	5143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/01/2001	2270	1608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	25/01/2001	109/1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza di compravendita dell'11/01/2001, che attesta il ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare in esame, del Dott. Raffaele Casertano Notaio in Guidonia Montecelio (RM), repertorio n. 20214 raccolta n. 5143, viene inserito come allegato alla presente perizia (cfr. ALL. "3").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 31/10/2007

Reg. gen. 82160 - Reg. part. 24829

Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 5,90 %

Rogante: Notaio Andretta Carmine

Data: 29/10/2007

N° repertorio: 21014

N° raccolta: 12068

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 22/06/2023

Reg. gen. 35198 - Reg. part. 24867

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Ai fini della cancellazione del pignoramento i costi da sostenere sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria ai sensi dell'art. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990;

€ 59 per l'imposta di bollo ai sensi dell'art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al D.P.R. 642/1972;

€ 35 per la tassa ipotecaria ai sensi della tabella allegata al D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990;

€ 35 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria ai sensi della tabella allegata al D.Lgs. n. 347 del 31/10/1990.

Il tutto salvo diversi importi calcolati dall'Agenzia delle Entrate.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come indicato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fonte Nuova (RM) al protocollo n. 35444 del 27/09/2024 (cfr. ALL. "10"), l'area ove risulta ubicato l'immobile ricade:

1) secondo il P.T.P.R. Regione Lazio (approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21/04/2021 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni) l'immobile e l'area sul quale lo stesso insiste, risulta censito:

- "sistemi ed ambiti del paesaggio (Tav. A)" nel sistema del paesaggio insediativo paesaggio degli insediamenti urbani;

- "beni paesaggistici (Tav. B) aree urbanizzate del P.T.P.R.

2) secondo la carta delle penalità e della idoneità territoriale l'area sulla quale sorge il fabbricato è identificata



in Classe 4, pertanto l'edificazione è soggetta a dettagliata verifica delle condizioni geologiche che mettano in evidenza i rischi presenti e gli eventuali sistemi di mitigazione;

3) secondo il Piano Regolatore Generale il terreno risulta ricadere in zona "E2 - Zone Agricole Normali" come prescritto dagli artt. N. 37 e 39 delle N.T.A. nonché nella fascia di "rispetto fluviale inedificabile" di mt 150,00 dall'argine del fosso, come prescritto dall'art. 27 delle N.T.A.;

4) secondo l'aggiornamento del Piano di Bacino del Fiume Tevere (rif.to tavola P7 - Ca foglio 2 di 2) l'immobile ricade nel corridoio ambientale del fosso di Pratolungo ed è censito nell'ambito delle acque.

Si precisa altresì che:

- all'epoca dell'edificazione del fabbricato l'area ricadeva in zona B3 di completamento secondo il P.R.G. del Comune di Mentana (approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 6116 del 02/12/1980);

- l'art. 5 delle N.T.A. della Variante all'Hinterland delle Zone B del P.R.G. (Edifici esistenti) prescrive che "gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e/o Permesso di Costruire e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme. In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale";

- per gli interventi edilizi, vista la conformazione urbanistica dell'area, si applicano le norme previste dalla L.R. n. 38 del 22/12/1999 (Norme sul governo del territorio) di cui al capo II (edificazioni in zona agricola) art. 55.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 586 rilasciata dal Comune di Mentana (RM) in data 21/10/1981 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Concessione Edilizia n. 614 rilasciata dal Comune di Mentana (RM) in data 18/02/1982 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Concessione Edilizia n. 764 rilasciata dal Comune di Mentana (RM) in data 25/08/1982 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Autorizzazione di abitabilità del 04/09/1984 rilasciata da Comune di Mentana (RM);

- Concessione Edilizia n. 1221 rilasciata dal Comune di Mentana (RM) in data 21/12/1984 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n. 1221 rilasciata dal Comune di Mentana (RM) in data 21/12/1984, oltrechè sussiste difformità catastale come già indicato precedentemente.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Le difformità riscontrate consistono in:

- fusione delle due unità immobiliari con accorpamento dell'ex vano scala condominiale;
- modifiche dei prospetti in termini di diversa conformazione degli elementi finestrati;
- ampliamento volumetrico rispetto a quanto autorizzato;
- modifiche delle distribuzioni interne, diverso allineamento delle pilastrature in cemento armato e diversa conformazione planimetrica interna tra le unità immobiliari confinanti.

Pertanto, l'edificio ove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento immobiliare, ricadendo secondo alla Variante all'Hinterland delle Zone B del P.R.G. di Fonte Nuova in zona agricola all'interno dell'area di rispetto fluviale con obbligo di inedificabilità, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 38 del 22/12/1999 (Norme sul governo del territorio) di cui al capo II (edificazioni in zona agricola) art. 55, precisamente il comma 2, essendo l'edificio esistente alla data di entrata in vigore della predetta Legge Regionale; il medesimo disposto prevede che gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Inoltre secondo quanto previsto dal comma 4 non è attuabile il comma 3 bis pertanto a livello urbanistico l'intervento di accorpamento delle unità immobiliari risulta incompatibile.

Si precisa, oltre tutto, che per la regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi non è possibile applicare quanto disposto dall'art. 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985 in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio (01/10/1983 Legge 47/85, 31/12/1993 Legge 724/94 e 31/03/2003 L. 326/03).

Quindi per ottenere la regolarità urbanistica di quanto in oggetto, si dovrà procedere ai ripristini edili in conformità alla C.E. n. 1221 del 21/12/1984, ovvero:

-ripristino delle volumetrie nei rispetti dimensionali e divisione dell'unità immobiliare in due immobili (interni denominati "A" e "B" per semplificazione) aventi destinazione d'uso commerciale (C/1) e ricostituzione delle pareti che dividevano gli immobili con l'ex atrio scale condominiale; si precisa che attualmente il locale presenta una profondità lorda pari a mt 11.57 e 12.36 che contrasta rispetto a quanto approvato con la C.E. 1221/1984 che consentiva una misura lorda pari a mt 11.30;

-ripristino delle forometrie relative agli infissi esterni relativamente alle vetrine prospicienti Via Palombarese e gli infissi dei servizi igienici di entrambi gli interni "A"+"B" in conformità alle dimensioni previste nella C.E. n. 1221/1984; inoltre le vetrine prospicienti Via Palombarese dovranno essere completamente apribili per consentire i relativi ricambi d'aria naturale;

-demolizione della tramezzatura interna costituente attualmente il locale ufficio presente nell'area del futuro interno "B";

-esecuzione degli interventi per la separazione dell'impianto elettrico esistente e realizzazione di nuovi impianti a servizio esclusivo dei nuovi interni "A"+"B";

-realizzazione del servizio igienico all'interno "A";

Per le ulteriori difformità riscontrate, le medesime potranno essere sanate mediante una C.I.L.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, nonché l'applicazione del comma 1-ter dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

Al fine di ottenere un migliore chiarimento rispetto a quanto relazionato si consiglia di prendere visione degli elaborati grafici allegati alla presente (cfr. ALL. "4").

Si segnala che tra le opere di adeguamento degli immobili, al fine di ottenere la conformità igienico sanitaria si dovrà provvedere all'installazione dell'impianto di estrazione aria nel servizio igienico in quanto non dotato del relativo ricambio d'aria naturale.

Gli impianti di climatizzazione e riscaldamento esistenti, realizzati con sistemi tipo monosplit ad espansione diretta, non necessitano di modifiche, ma si dovrà provvedere alla redazione delle relative dichiarazioni di conformità degli stessi ai sensi del D.M. 37/2008.

I nuovi impianti (elettrico relativo agli interni "A"+"B" ed idrico sanitario relativo all'interno "A") al termine dei lavori dovranno essere dotati delle relative dichiarazioni di conformità degli stessi ai sensi del D.M. 37/2008.



Non è possibile determinare se l'impianto idrico sanitario del servizio igienico relativo all'interno "B" sia conforme alle norme, in quanto non è dotato della relativa dichiarazione di conformità, pertanto per lo stesso si dovrà provvedere al rilascio di una dichiarazione di rispondenza redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008.

Gli interventi edili sono stati valutati mediante la realizzazione di un computo metrico estimativo, prodotto dal sottoscritto, mediante l'applicazione della Tariffa dei Prezzi Regione Lazio, edizione 2023, approvata con D.G.R. n. 101/2023, atto a quantificare le opere di ripristino (cfr. ALL. "11"). Tali opere comprensive degli oneri per la sicurezza e dell'I.V.A. secondo Legge ammontano ad € 60.615,94.

A seguito delle opere eseguite e C.I.L.L.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 si provvederà alla redazione della nuova procedura di accatastamento e stesura degli attestati di prestazione energetica; il tutto al fine di consentire il deposito della Segnalazione Certificata di Abitabilità alle due unità immobiliari in modifica dell'autorizzazione di abitabilità del 04/09/1984 rilasciata da Comune di Mentana (RM).

Gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e richiesta della Segnalazione Certificata di Agibilità ammontano ad € 1.430,00 comprensivi di diritti di istruttoria per le pratiche, sanzione amministrativa e deposito dei nuovi attestati di prestazione energetica.

Gli oneri per la redazione del nuovo accatastamento che consentirà di generare le due nuove unità immobiliari ammontano ad € 100,00.

Il compenso del tecnico abilitato per la redazione delle prestazioni professionali (comprensivo di cassa previdenziale 5% ed I.V.A. secondo Legge) ammonta ad € 3.000,00.

L'importo relativo alle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico degli interni "A"+"B" e dell'impianto idrico sanitario dell'interno "A" è stato ricompreso all'interno del computo metrico stesso in quanto sono opere valutate a corpo in modo complessivo.

L'importo relativo alle dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza dell'impianto idrico sanitario del servizio igienico dell'interno "B" nonché degli impianti di climatizzazione, ammonta ad € 1.500,00.

E' stata condotta la presente valutazione in considerazione che la medesima risulta essere la meno onerosa nel rispetto delle regolamentazioni urbanistiche, dei vincoli presenti e di tutte le norme vigenti in termini dei requisiti igienico sanitari nonché di conformità degli impianti.

Attualmente, si prende atto che da quanto indicato nel contratto di locazione del 18/12/2019 registrato in data 02/01/2020 con protocollo n. 20010216300252562-000001 (cfr. ALL. "8") viene indicato nel corpo della prima pagina dello stesso che l'immobile è corredato di un'attestazione energetica classificata in "G", ma lo stesso viste le considerazioni urbanistiche condotte dal sottoscritto risulta essere invalidato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è parte integrante del "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito in Via Palombarese 770/790 nel Comune di Fonte Nuova (RM) ed è amministrato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Fonte Nuova (RM) Via Nomentana n. 454.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta essere gravata dalla quota condominiale esclusiva di Tabella A per 83,30/1000.

L'ultima assemblea di condominio risale al giorno 18/07/2024, il cui verbale si allega alla presente (cfr. ALL. "12"), ove viene indicato che il domicilio professionale dell'amministratore è presso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Via dei Meli n. 23/B nel Comune di Roma.

Quest'ultima assemblea, all'ordine del giorno, prevedeva l'approvazione del rendiconto anno 2017 e le dimissioni irrevocabili con contestuale nomina del nuovo amministratore.

Dalla consultazione del verbale d'assemblea risultano assenti documentazioni delle bozze dei bilanci condominiali dall'anno 2018 all'anno 2023 compreso e non vengono accettate le dimissioni dell'amministratore di condominio in essere.

Per tale motivo non è possibile ottenere la dichiarazione delle spese dovute dalla parte esecutata per l'anno in corso e a quello precedente.

Si segnala che sul riparto del rendiconto ordinario dell'anno 2017 è dovuto un conguaglio in capo ai soggetti esecutati di € 174,22.

Dall'esame del regolamento di condominio di cui all'atto del 24/01/1983 a firma del Notaio Giovanni Alcaro repertorio n. 6306 raccolta n. 1117, trascritto a Roma 2 in data 26/01/1983 al n. 1961 di formalità ed al n. 2406 d'ordine, registrato presso l'ufficio atti pubblici di Roma al n. 4638 serie 1/B il 03/02/1983, che viene allegato alla presente (cfr. ALL. "15"), vengono indicate: cose di proprietà comuni indivisibili, cose di proprietà comune ai soli proprietari di appartamenti, responsabilità, quota di comproprietà, lavori nei locali di proprietà particolare, ispezioni periodiche, destinazioni dei locali, ripartizione delle spese, criteri di valutazione, frazionamento, condizioni - facoltà, diritti ed obblighi dei condomini, obblighi particolari del condominio, assicurazioni, organi di rappresentanza e di amministrazione, nomina amministratore, funzioni dell'amministratore, compiti dell'amministratore, disciplina dei servizi comuni, atti e documenti per l'amministrazione del condominio, fondo comune e fondo riserva, amministrazione dei fondi, chiusura dell'esercizio finanziario, morosità e sanzioni, rappresentanza legale, convocazione assemblea, formalità preliminari dell'assemblea, diritto di voto e delega, costituzione e validità dell'assemblea, verbale dell'assemblea, deliberazioni dell'assemblea, comunicazioni ai condomini, riserve del venditore, oltre che tabelle millesimali allegate.

Relativamente alle riserve del venditore si segnala che nella planimetria allegata al regolamento di condominio viene segnalata un'area denominata zona di rispetto posta tra la Via Palombarese e l'area esclusiva di corte esterna dei locali negozio e disciplinata nell'art. 33 comma 10 del regolamento di condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese n. 774-776, piano T

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGEI 213/2023 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/06/2023 registro generale 35198, registro particolare 24867, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul seguente immobile sito nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Palombarese n. 774-776: - negozio posto al piano terra, composto da un ambiente negozio, un retro negozio, un ufficio, un ripostiglio, un disimpegno, un anti w.c. ed due w.c.,



oltre all'area esterna di pertinenza esclusiva, confinante con distacco su Via Palombarese, proprietà sub 5 (attualmente intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), proprietà sub 7 (attualmente intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); il tutto riportato in Catasto Fabbricati di Fonte Nuova alla sezione MEN, foglio di mappa n. 40, particella n. 564, sub 44 e 6 graffati, categoria C/1, classe 4, consistenza 118 mq, superficie catastale 128 mq, rendita € 1.176,18. Il bene in oggetto è posto al piano terra di un fabbricato edificato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre ad un piano seminterrato. A seguito dell'accesso eseguito il 09/04/2024 l'immobile presenta accesso dalla strada pubblica di Via Palombarese con ingresso dai civici n. 774 e 776. L'edificio presenta uno stato conservativo normale e le finiture esterne sono composte in parte da cortina e da calcestruzzo armato tinteggiato. Detto edificio è ubicato in località "Santa Lucia" in un ambito territoriale che si estende lungo l'asse viario di Via Palombarese. Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per tre, quattro livelli fuori terra. I fabbricati presenti in prossimità del bene immobiliare in oggetto, hanno destinazione d'uso prevalentemente di tipo residenziale con prevalente presenza di locali commerciali al piano terra degli stessi. Dal punto di vista commerciale, il bene fa parte di un maggior fabbricato avente il piano terra destinato a piastra commerciale posta direttamente su Via Palombarese, ed annessa area cortilizia per parcheggi delle autovetture. Le vetrine di accesso affacciano appunto verso il predetto asse viario. Nelle immediate vicinanze dello stesso, attualmente, non sussistono servizi pubblici, ma sono previsti nella pianificazione urbanistica di cui alla Variante all'Hinterland delle Zone B del P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 02.10.2007. L'edificio che ricomprende il bene pignorato meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal servizio "Google Earth" e dalle documentazioni fotografiche scattate all'atto del sopralluogo (cfr. ALL.TI "1" e "13"). Il corpo di fabbrica che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto alla presente relazione meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale (cfr. ALL. "2"), nella quale è identificato con il numero di particella 564 del foglio 40 sezione MEN che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso. Il pignoramento ha per oggetto una singola unità immobiliare e per tale motivo la vendita verrà eseguita su singolo lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 564, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con sub 44

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

Valore di stima del bene: € 131.512,85

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto idoneo adottare il principio del procedimento sintetico monoparametrico.

La scelta tipologica sul criterio di stima adottato avviene, poiché il sottoscritto ha condotto un'indagine di mercato a seguito di confronti con delle agenzie immobiliari locali.

E' stata valutata una condizione di mercato relativa ad un immobile con destinazione negozio (C/1), avente un accesso diretto dalla viabilità pubblica principale di quartiere, avente vetrine dirette sulla pubblica via, possibilità di parcheggio ed una superficie commerciale attestante a circa 60.00 mq.

Pertanto, il valore di mercato (Vm) viene ottenuto attraverso il seguente procedimento:

$Vm = \text{superficie commerciale (mq)} \times VUord (\text{€/mq}) \times \text{coeff. dove:}$

VUord: è il valore unitario ordinario;

coeff.: coefficienti di correzione del valore unitario ordinario per caratteristiche del bene oggetto di stima.

Il valore unitario ordinario (VUord) è stato ricavato dall'indagine di mercato condotta presso delle agenzie immobiliari operanti nella zona del Comune di Fonte Nuova (RM), dalle quali è emerso un VUord che si attesta ad €/mq 1.600,00 che rappresenta un valore attribuibile all'attività commerciale, senza alcuna discriminazione connessa al livello di piano, alla esposizione ed al grado di manutenzione.

Essendo i prezzi indicati quali offerte commerciali e non prettamente prezzi reali di vendita, il medesimo valore medio calcolato viene decurtato del 10% quale marginalità di trattativa che avviene tra le parti in fase di contrattazione a livello normalizzato pertanto il ottiene il VUord come segue=  
 $1.700,00 \text{ €/mq} - 10\% = 1.530,00 \text{ €/mq}$  che si arrotonda a 1.550,00 €/mq

Inoltre il suddetto valore unitario ordinario viene corretto con detrazioni, mediante l'applicazione di coefficienti quali:

- per la qualità edilizia, ovvero edificio economico (normale)= 1  
 - per lo stato di manutenzione, di 40 anni (abitabilità ed ultimo titolo edilizio risalenti all'anno 1984) con stato di manutenzione normale= 1

- per lo stato di diritto, relativamente ad immobili in regime di vendita forzata= 0,85

I medesimi sono desunti dalle tabelle 14.2, 14.5 e 14.7 del Manuale di Estimo Hoepli quarta edizione.

Essendo stati adottati quattro coefficienti come sopra indicato, il coefficiente totale risulta pari a:

coeff=  $1 \times 0,97 \times 1 \times 0,85 = 0,85$  e cioè 15,00% quale riduzione in termini percentuali da applicare al valore unitario

Viene corretto il VUord (€/mq) mediante l'applicazione del coefficiente totale per detrazioni:

VUord corretto (€/mq)= €/mq  $1.550,00 \times 0,85 =$  €/mq 1.317,50

Viene stabilito il valore di mercato (Vm) come di seguito descritto:

Vm= superficie commerciale (mq) x VUord corretto (€/mq)=  $99,82 \text{ mq} \times 1.317,50 \text{ €/mq} = 131.512,85 \text{ €}$

Tenendo conto che, il bene oggetto di pignoramento presenta problematiche di natura urbanistica, vengono applicati una serie di deprezzamenti, quali:

- rischio assunto per mancata garanzia (10% di Vm) € 13.151,28

- oneri per regolarizzazione urbanistica e richiesta della Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.430,00

- oneri per tributi speciali catastali € 100,00

- compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali (comprensivo di cassa previdenziale 5% ed IVA secondo Legge) € 3.000,00

- dichiarazioni di conformità impianti e/o dichiarazioni di rispondenza DM 37/08 € 1500

- costo per opere edili di ripristino € 60.615,94

L'ammontare complessivo dei deprezzamenti € (13.151,28+1.430,00+100,00+3.000,00+1.500,00+60.615,94) corrisponde ad € 79.797,22.

Il valore finale di stima viene ottenuto quale differenza tra il valore di mercato ed i deprezzamenti ovvero,

Valore finale di stima= € (131.512,85-79.797,22)= € 51.715,63.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese n. 774-776, piano T	99,82 mq	1.317,50 €/mq	€ 131.512,85	100,00%	€ 131.512,85
Valore di stima:					€ 131.512,85

Valore di stima: € 131.512,85

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, deposito attestati di prestazione energetica e richiesta della Segnalazione Certificata di Agibilità	1430,00	€
Oneri per tributi speciali catastali	100,00	€

Compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali (comprensivo di cassa previdenziale 5% ed I.V.A. secondo Legge)	3000,00	€
Dichiarazioni di conformità impianti esistenti e/o dichiarazioni di rispondenza (DM 37/08)	1500,00	€
Oneri per lavorazioni edili di ripristino ed adeguamento	60615,94	€

**Valore finale di stima: € 51.715,63**

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto idoneo adottare il principio del procedimento sintetico monoparametrico.

La scelta tipologica sul criterio di stima adottato avviene, poiché il sottoscritto ha condotto un'indagine di mercato a seguito di confronti con delle agenzie immobiliari locali.

E' stata valutata una condizione di mercato relativa ad un immobile con destinazione negozio (C/1), avente un accesso diretto dalla viabilità pubblica principale di quartiere, avente vetrine dirette sulla pubblica via, possibilità di parcheggio ed una superficie commerciale attestante a circa 60,00 mq.

Pertanto, il valore di mercato (Vm) viene ottenuto attraverso il seguente procedimento:

$Vm = \text{superficie commerciale (mq)} \times VUord (\text{€/mq}) \times \text{coeff. dove:}$

VUord: è il valore unitario ordinario;

coeff.: coefficienti di correzione del valore unitario ordinario per caratteristiche del bene oggetto di stima.

Il valore unitario ordinario (VUord) è stato ricavato dall'indagine di mercato condotta presso delle agenzie immobiliari operanti nella zona del Comune di Fonte Nuova (RM), dalle quali è emerso un VUord che si attesta ad €/mq 1.600,00 che rappresenta un valore attribuibile all'attività commerciale, senza alcuna discriminazione connessa al livello di piano, alla esposizione ed al grado di manutenzione.

Essendo i prezzi indicati quali offerte commerciali e non prettamente prezzi reali di vendita, il medesimo valore medio calcolato viene decurtato del 10% quale marginalità di trattativa che avviene tra le parti in fase di contrattazione a livello normalizzato pertanto il ottiene il VUord come segue= 1.700,00 €/mq - 10%= 1.530,00 €/mq che si arrotonda a 1.550,00 €/mq

Inoltre il suddetto valore unitario ordinario viene corretto con detrazioni, mediante l'applicazione di coefficienti quali:

- per la qualità edilizia, ovvero edificio economico (normale)= 1
- per lo stato di manutenzione, di 40 anni (abitabilità ed ultimo titolo edilizio risalenti all'anno 1984) con stato di manutenzione normale= 1
- per lo stato di diritto, relativamente ad immobili in regime di vendita forzata= 0,85

I medesimi sono desunti dalle tabelle 14.2, 14.5 e 14.7 del Manuale di Estimo Hoepli quarta edizione.

Essendo stati adottati quattro coefficienti come sopra indicato, il coefficiente totale risulta pari a:

coeff=  $1 \times 0,97 \times 1 \times 0,85 = 0,85$  e cioè 15,00% quale riduzione in termini percentuali da applicare al valore unitario

Viene corretto il VUord (€/mq) mediante l'applicazione del coefficiente totale per detrazioni:

$VUord \text{ corretto (€/mq)} = \text{€/mq } 1.550,00 \times 0,85 = \text{€/mq } 1.317,50$

Viene stabilito il valore di mercato (Vm) come di seguito descritto:

$Vm = \text{superficie commerciale (mq)} \times VUord \text{ corretto (€/mq)} = 99,82 \text{ mq} \times 1.317,50 \text{ €/mq} = 131.512,85 \text{ €}$

Tenendo conto che, il bene oggetto di pignoramento presenta problematiche di natura urbanistica, vengono applicati una serie di deprezzamenti, quali:

- rischio assunto per mancata garanzia (10% di Vm) € 13.151,28
- oneri per regolarizzazione urbanistica e richiesta della Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.430,00
- oneri per tributi speciali catastali € 100,00
- compenso a tecnico abilitato per prestazioni professionali (comprensivo di cassa previdenziale 5% ed IVA secondo Legge) € 3.000,00
- dichiarazioni di conformità impianti e/o dichiarazioni di rispondenza DM 37/08 € 1500
- costo per opere edili di ripristino € 60.615,94

L'ammontare complessivo dei deprezzamenti € (13.151,28+1.430,00+100,00+3.000,00+1.500,00+60.615,94) corrisponde ad € 79.797,22.

Il valore finale di stima viene ottenuto quale differenza tra il valore di mercato ed i deprezzamenti ovvero, Valore finale di stima= € (131.512,85-79.797,22)= € 51.715,63.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

Fonte Nuova, li 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Blasi Matteo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "1" - inquadramento territoriale e viario (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALL. "2" - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. "3" - compravendita repertorio 20214 raccolta 5143 dell'11/01/2001 Notaio Raffaele Casertano (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "4" - elaborato grafico comparativo (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALL. "5" - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "6" - nota di trascrizione del 14/09/1984 R.G. 25736 R.P. 22061 (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL. "7" - planimetria catastale (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "8" - contratto di locazione del 18/12/2019 (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "9" - attestazione esistenza livello ed usi civici protocollo 32131 del 05/09/2024 (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL. "10" - certificato di destinazione urbanistica protocollo 35444 del 27/09/2024 (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "11" - Computo metrico estimativo delle opere di ripristino (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "12" - verbale assemblea di condominio del 18/07/2024 (Aggiornamento al 18/07/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
20 di 25





- ✓ N° 5 Foto - ALL. "13" - riprese fotografiche esterne (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 10 Foto - ALL. "14" - riprese fotografiche interne (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. "15" - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 27/09/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese n. 774-776, piano T  
Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGEI 213/2023 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/06/2023 registro generale 35198, registro particolare 24867, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul seguente immobile sito nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Palombarese n. 774-776: - negozio posto al piano terra, composto da un ambiente negozio, un retro negozio, un ufficio, un ripostiglio, un disimpegno, un anti w.c. ed due w.c., oltre all'area esterna di pertinenza esclusiva, confinante con distacco su Via Palombarese, proprietà sub 5 (attualmente intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), proprietà sub 7 (attualmente intestato ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); il tutto riportato in Catasto Fabbricati di Fonte Nuova alla sezione MEN, foglio di mappa n. 40, particella n. 564, sub 44 e 6 graffati, categoria C/1, classe 4, consistenza 118 mq, superficie catastale 128 mq, rendita € 1.176,18. Il bene in oggetto è posto al piano terra di un fabbricato edificato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre ad un piano seminterrato. A seguito dell'accesso eseguito il 09/04/2024 l'immobile presenta accesso dalla strada pubblica di Via Palombarese con ingresso dai civici n. 774 e 776. L'edificio presenta uno stato conservativo normale e le finiture esterne sono composte in parte da cortina e da calcestruzzo armato tinteggiato. Detto edificio è ubicato in località "Santa Lucia" in un ambito territoriale che si estende lungo l'asse viario di Via Palombarese. Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per tre, quattro livelli fuori terra. I fabbricati presenti in prossimità del bene immobiliare in oggetto, hanno destinazione d'uso prevalentemente di tipo residenziale con prevalente presenza di locali commerciali al piano terra degli stessi. Dal punto di vista commerciale, il bene fa parte di un maggior fabbricato avente il piano terra destinato a piastra commerciale posta direttamente su Via Palombarese, ed annessa area cortilizia per parcheggi delle autovetture. Le vetrine di accesso affacciano appunto verso il predetto asse viario. Nelle immediate vicinanze dello stesso, attualmente, non sussistono servizi pubblici, ma sono previsti nella pianificazione urbanistica di cui alla Variante all'Hinterland delle Zone B del P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 02.10.2007. L'edificio che ricomprende il bene pignorato meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal servizio "Google Earth" e dalle documentazioni fotografiche scattate all'atto del sopralluogo (cfr. ALL.TI "1" e "13"). Il corpo di fabbrica che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto alla presente relazione meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale (cfr. ALL. "2"), nella quale è identificato con il numero di particella 564 del foglio 40 sezione MEN che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso. Il pignoramento ha per oggetto una singola unità immobiliare e per tale motivo la vendita verrà eseguita su singolo lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 564, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con sub 44 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come indicato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fonte Nuova (RM) al protocollo n. 35444 del 27/09/2024 (cfr. ALL. "10"), l'area ove risulta ubicato l'immobile ricade: 1) secondo il P.T.P.R. Regione Lazio (approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21/04/2021 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni) l'immobile e l'area sul quale lo stesso insiste, risulta censito: - "sistemi ed ambiti del paesaggio (Tav. A)" nel sistema del paesaggio insediativo paesaggio degli insediamenti urbani; - "beni paesaggistici (Tav. B) aree urbanizzate del P.T.P.R. 2) secondo la carta delle penalità e della idoneità territoriale l'area sulla quale sorge il fabbricato è identificata in Classe 4, pertanto l'edificazione è soggetta a dettagliata verifica delle condizioni geologiche che mettano in evidenza i rischi presenti e gli eventuali sistemi di mitigazione; 3) secondo il Piano Regolatore Generale il terreno risulta ricadere in zona "E2 - Zone Agricole Normali"



come prescritto dagli artt. N. 37 e 39 delle N.T.A. nonché nella fascia di “rispetto fluviale inedificabile” di mt 150,00 dall’argine del fosso, come prescritto dall’art. 27 delle N.T.A.; 4) secondo l’aggiornamento del Piano di Bacino del Fiume Tevere (rif.to tavola P7 – Ca foglio 2 di 2) l’immobile ricade nel corridoio ambientale del fosso di Pratolungo ed è censito nell’ambito delle acque. Si precisa altresì che: - all’epoca dell’edificazione del fabbricato l’area ricadeva in zona B3 di completamento secondo il P.R.G. del Comune di Mentana (approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 6116 del 02/12/1980); - l’art. 5 delle N.T.A. della Variante all’Hinterland delle Zone B del P.R.G. (Edifici esistenti) prescrive che “gli edifici esistenti all’atto dell’adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e/o Permesso di Costruire e quest’ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme. In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d’uso originale”; - per gli interventi edilizi, vista la conformazione urbanistica dell’area, si applicano le norme previste dalla L.R. n. 38 del 22/12/1999 (Norme sul governo del territorio) di cui al capo II (edificazioni in zona agricola) art. 55.

**Prezzo base d'asta: € 51.715,63**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.715,63**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese n. 774-776, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 564, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1, Graffato con sub 44	<b>Superficie</b>	99,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene presenta uno stato conservativo normale. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da sistemi ad espansione diretta risulta funzionante. L'impianto elettrico risulta funzionante. Gli ambienti del locale denominati come negozio, retro negozio, ufficio e disimpegno sono controsoffittati con tipologia a pannelli e mancano in alcune parti degli elementi. Non sono visibili ad occhio nudo danni interni quali cedimenti strutturali, infiltrazioni e tracce di condense.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGEI 213/2023 è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/06/2023 registro generale 35198, registro particolare 24867, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, sul seguente immobile sito nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Palombarese n. 774-776: - negozio posto al piano terra, composto da un ambiente negozio, un retro negozio, un ufficio, un ripostiglio, un disimpegno, un anti w.c. ed due w.c., oltre all'area esterna di pertinenza esclusiva, confinante con distacco su Via Palombarese, proprietà sub 5 (attualmente intestato ai Sig.ri **** Omissis ****), proprietà sub 7 (attualmente intestato ai Sig.ri **** Omissis ****); il tutto riportato in Catasto Fabbricati di Fonte Nuova alla sezione MEN, foglio di mappa n. 40, particella n. 564, sub 44 e 6 graffati, categoria C/1, classe 4, consistenza 118 mq, superficie catastale 128 mq, rendita € 1.176,18. Il bene in oggetto è posto al piano terra di un fabbricato edificato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) oltre ad un piano seminterrato. A seguito dell'accesso eseguito il 09/04/2024 l'immobile presenta accesso dalla strada pubblica di Via Palombarese con ingresso dai civici n. 774 e 776. L'edificio presenta uno stato conservativo normale e le finiture esterne sono composte in parte da cortina e da calcestruzzo armato tinteggiato. Detto edificio è ubicato in località "Santa Lucia" in un ambito territoriale che si estende lungo l'asse viario di Via Palombarese. Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per tre, quattro livelli fuori terra. I fabbricati presenti in prossimità del bene immobiliare in oggetto, hanno destinazione d'uso prevalentemente di tipo residenziale con prevalente presenza di locali commerciali al piano terra degli stessi. Dal punto di vista commerciale, il bene fa parte di un maggior fabbricato avente il piano terra destinato a piastra commerciale posta direttamente su Via Palombarese, ed annessa area cortilizia per parcheggi delle autovetture. Le vetrine di accesso affacciano appunto verso il predetto asse viario. Nelle immediate vicinanze dello stesso, attualmente, non sussistono servizi pubblici, ma sono previsti nella pianificazione urbanistica di cui alla Variante all'Hinterland delle Zone B del P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 02.10.2007. L'edificio che ricomprende il bene pignorato meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal servizio "Google Earth" e dalle documentazioni fotografiche scattate all'atto del sopralluogo (cfr. ALL.TI "1" e "13"). Il corpo di fabbrica che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto alla presente relazione meglio si evince dallo stralcio della mappa catastale (cfr. ALL. "2"), nella quale è identificato con il numero di particella 564 del foglio 40 sezione MEN che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso. Il pignoramento ha per oggetto una singola unità immobiliare e per tale motivo la vendita verrà eseguita su singolo lotto.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 31/10/2007  
Reg. gen. 82160 - Reg. part. 24829  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 5,90 %  
Rogante: Notaio Andretta Carmine  
Data: 29/10/2007  
N° repertorio: 21014  
N° raccolta: 12068

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 22/06/2023  
Reg. gen. 35198 - Reg. part. 24867  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

