

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Ufficio esecuzioni immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 240/2022



PERIZIA C.T.U

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Piovano

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
DOVALUE SPA N.Q.
- ESECUTATO (Debitore):
- CUSTODE
DOTT. GIOVANNI CARAVETTA



ESPERTO INCARICATO

Arch. Antonio Fratini

Piazza Santa Croce, 3

00019 Tivoli (RM)

Cell. 3494343255



■ **Architetto Antonio Fratini**



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa identificazione immobile pignorato
- Legge 178/2020, art.1 comma 376-377-378
- Dati immobile Pignorato



IMMOBILE

- Introduzione e cronologia operazioni peritali
- Dati Catastali
- Ricostruzione storica dati catastali
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Diritti di comproprietà
- Certificato storico degli occupanti
- Stato di famiglia
- Registrazione di terzi occupanti
- Titolo di proprietà nell'ultimo ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Descrizione dei beni
- Descrizione del fabbricato
- Presenza di Barriere architettoniche
- Descrizione delle caratteristiche e dei materiali di costruzione e finiture
- Descrizione dell'area scoperta
- Indicazione dell'esistenza degli oneri condominiali
- Superficie lorda convenzionale commerciale
- Destinazione urbanistica
- Titoli Abilitativi
- APE Attestato Prestazione Energetica



■ **Architetto Antonio Fratini**



- Vincoli Paesistici. idrogeologici, Forestali, Paesaggistici, e Usi Civici
- Regolarità urbanistica edilizia
- Rappresentazione grafica del Catasto Terreni
- Rappresentazione grafica dei titoli abilitativi
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

PREMESSO

- Che in virtù dei contratti di Cessione la BCC NPLS 2019 S.R.L. ha acquistato pro-soluto tutti i crediti pecuniari vantati verso debitori classificati a sofferenza.
- Che unitamente ai crediti sono stati trasferiti alla BCC NPLS 2019 S.R.L. i diritti accessori e tutte le garanzie specifiche.
- Che la BCC NPLS 2019 S.R.L. ha conferito incarico a ITALFONDIARIO S.P.A. alla riscossione dei crediti ed al recupero delle somme dovute.
- Che ITALFONDIARIO S.P.A. a sua volta, quale Master Servicer, ha conferito a DOVALUE S.P.A., lo Special Servicer.
- Che al fine di procedere alla gestione ed al recupero crediti la BCC NPLS 2019 S.R.L. con Atto Autenticato in data 23/12/2019, repertorio n. 35399, dal Notaio Giorgio Pertegato ha conferito procura speciale alla Mandataria DOVALUE S.P.A.



- Che tra i crediti ceduti a BCC NPLS 2019 S.R.L. è compreso quello di cui al presente Atto.
- Che con Contratto di Mutuo fondiario stipulato in data 22/07/2019, a rogito del Dottor Domenico Sciumbata, l'allora Banca di Credito Cooperativo di Riano ha concesso al sig. Lustro Riccardo, un mutuo di € 200.000,00 da rimborsare in 240 rate mensili.
- Che a garanzia del contratto di Mutuo è stata iscritta ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 400.000,00, sul seguente immobile di piena proprietà dei sig.ri _____ Locale Commerciale sito in Comune di Fonte Nuova, Via Palombarese n. 221.
- Che il predetto mutuatario non ha adempiuto al Pagamento.
- Che la Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana, filiale di Riano ha intimato al sig. Lustro Riccardo, il pagamento delle somme dovute e precisamente la somma di € 199.354,68 a titolo di credito maturato oltre gli interessi.
- Che la BCC NPLS 2019 S.R.L. nella sua qualità di Cessionaria del Credito, vanta un credito di 180.763,68 oltre gli interessi.

Pertanto

La BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa quale mandataria DOVALUE S.P.A. notifica Atto di Precetto in data 14/04/2022 e 03/05/2022 ai sig.ri _____ ed ha intimato al sig. _____ il pagamento di € 180.763,68 del citato contratto di mutuo alla data del 20/12/2019 oltre gli interessi.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il debitore non ha effettuato il pagamento di quanto dovuto.

Quindi:

DICHIARA

Di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile sito in Comune di Fonte Nuova, Via Palombarese n. 221 di proprietà dei citati debitori.



Notifica Atto di Pignoramento 12/07/2022**LEGGE 178/2020, ART.1, COMMA 376-377-378**ASTE
GIUDIZIARIE.it

La seguente procedura Esecutiva immobiliare ha come oggetto immobili non realizzati in regime di Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**DATI IMMOBILI PIGNORATI**
BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Bene n.	Tipologia e categoria	Lotto	indirizzo	foglio	particella	Sub	Immobile	
							Interno. / Scala / piano	
1	Locale USO OSTELLO B/1	Unico	Via Palombarese n. 221, Fonte Nuova (RM)	41	571	504	S/1	Consistenza mc 1.233, Classe U, superficie catastale mq 436,00. Rendita € 573,11

BENE 1

Locale commerciale posto al piano interrato di un fabbricato sito in Fonte Nuova, Via palombarese n. 221; costituito da ingresso, cinque camere, due bagni, disimpegno, locale magazzino ed intercapedine.

Confini:

Confinante con distacco verso Condominio di Via Palombarese n. 223, distacco proprietà distacco proprietà Nonni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Architettura■ **Architetto Antonio Fratini**



ESTRATTO DI MAPPA

INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 15/10/2022, il Giudice Dott. Marco Piovano, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28.03.2023 alle ore 10.00 (**Allegato 1**)

L'accesso agli atti presso il Comune di Fonte Nuova veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 03/10/2023, protocollo n. 38640 del 2023 (**Allegato 2**).



■ **Architetto Antonio Fratini**



DATI CATASTALI**(Allegato 3)****Dati Catastali Attuali**

Via Palombarese n. 221, Fonte Nuova (Già Mentana) (RM).

**Catasto Fabbricati**

Bene n.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	41	571	504	B/1	U	Mc 1.233	436,00 mq	€ 573,11

NOTE CATASTALI ESPERTO


Si evidenzia che la Planimetria catastale del suddetto immobile, posta al Piano S1, censita al foglio 41, particella 571, sub 504 non è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo. La planimetria catastale è conforme all'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia N. 50 del 27/04/2000 con il quale il locale ad uso magazzino ed uffici avrebbe dovuto acquisire una destinazione d'uso ad Ostello-convitto. Così non accadde poiché non furono mai realizzati i lavori. Oggi la categoria catastale dovrebbe essere aggiornata a B/4 e non B/1 come da titolo rilasciato con Concessione in Sanatoria n. 340/1989.

RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI**(Allegato 4)****BENE 1**

PERIODO	PROPRIETA'	CATASTALI
Dal 23/09/2021 Variazione territoriale del 15710/2001 in Atti dal 23/09/2021	Dal 23/09/2021 il Comproprietario	Dal 23/09/2021 Sezione Urbana MEN, foglio 41, particella 571, sub 504, classe U,

7

■ **Architetto Antonio Fratini**

Legge Regionale n. 25 del 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana; trasferito al Comune di Fonte Nuova	il Comproprietario il Comproprietario nata a	consistenza mc 1.233, categoria B/1, Rendita Catastale € 573,11 
---	--	--

La Planimetria Catastale è stata presentata in data 20/06/2000, protocollo n. D989



IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(Allegato 5)

Debitori:

-
-
-
-



Ai signori

la quota pari ad $\frac{1}{4}$ della

piena proprietà ciascuno, è pervenuta per Atto di Compravendita del 31/03/1999, repertorio n. 109011 Notaio Dott.ssa Ernestina Annunziata da potere di

DIRITTI DI COMPROPRIETA'

I Diritti di Comproprietà tra gli esecutati è pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.





■ *Architetto Antonio Fratini*



CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI

(Allegato 6)



Cognome:

Nome:

Risulta nato il

(C.F.)

Risiede in



Cognome:

Nome:

Risulta

(C.F.)

Risiede in

Cognome:

Nome:

Risulta

(C.F.)

Risiede in



Cognome:

Nome:

Risulta

(C.F.)

Risiede in



■ **Architetto Antonio Fratini**



REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

L'immobile sito in Via Palombarese n. 221, non risulta occupato.

**TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO**

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze:

Ai signori la quota pari a 1/4 della piena
proprietà ciascuno, è pervenuta per Atto di Compravendita del 31/03/1999, repertorio n.
109011 Notaio Dott.ssa Ernestina Annunziata da potere di

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato 8)

Iscrizione NN. 47531/14447 del 24/07/2009 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario repertorio n. 74790/19106 Notaio SCIUMBATA Domenico di Roma a favore di Banca di Credito Cooperativo di Riano-società Cooperativa contro

Iscrizione NN. 27385/4699 del 14/07/2020 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 05/03/2020 repertorio n 34394 emesso dal tribunale di Tivoli



■ **Architetto Antonio Fratini**



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Locale a destinazione Uffici sito in Fonte Nuova, località Santa Lucia, Via Palombarese n. 221



■ **Architetto Antonio Fratini**



DESCRIZIONE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

BENE 1

Locale ad uso uffici appartenente ad un fabbricato sito in Fonte Nuova (RM), Via Palombarese n. 221, posto al piano seminterrato, composto da 5 camere ad uso ufficio, n. 2 bagni, disimpegno, locale magazzino ed intercapedine.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Architettura

■ *Architetto Antonio Fratini*

12







DESCRIZIONE DEL FABBRICATO



Allo stato attuale, il fabbricato oggetto della procedura si articola su tre piani fuori terra adibiti ad uso abitativo con copertura a tetto. Il piano seminterrato accessibile dalla strada privata ospita l'immobile oggetto di procedura.



PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rileva che presso il Comune di Fonte Nuova non è stato possibile reperire alcuna documentazione che dichiari che il fabbricato rispetti i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89-09/01/1989

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Il locale ad uso uffici è posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale ed è costituito da:

- pavimenti in gres porcellanato sul quale è stato incollato un parquet di legno
- Pareti rivestite ad intonaco di tipo civile
- Divisori costituiti da un telaio in alluminio e vetro o ferro e vetro
- Porte interne in legno e ferro
- Finestre esterne con telaio in ferro e vetro
- Asole in mattoni di vetro-arredo
- Servizi igienici con anti-bagno

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio pubblico;
- Impianto di riscaldamento è con Fancoil elettrici
- Acqua calda sanitaria
- Impianto elettrico a norma del tipo a canaline esterne e del tipo sfilabile;



■ **Architetto Antonio Fratini**



- Impianto fognario allacciato alla rete comunale.

DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA



L'immobile oggetto di procedura, ha l'ingresso principale da una via privata dipartente da Via palombarese, ed è circondato da una corte esterna che gira tutto intorno il fabbricato.

INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROBLEMATICHE INERENTI LA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Non ci sono Oneri Condominiali, l'immobile non fa parte di un condominio.

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE

Di seguito sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

Locale ad uso uffici posto al piano interrato sito in Fonte Nuova (RM) in Via Palombarese 221.			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE



■ **Architetto Antonio Fratini**



NON RESIDENZIALE- Piano seminterrato	Mq 438,00	0.95 piano seminterrato	Mq 416,00
TOTALE			Mq 416,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 416,00 MQ



DESTINAZIONE URBANISTICA

ZONA B-SOTTOZONA B/3



■ **Architetto Antonio Fratini**

18



ZONA B: EDILIZIA ATTUALE E DI COMPLETAMENTO			AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	B1 - DENSITA' 1/16 Var. 16/16 (SH. 32) 1/16 m ² /mq		AREA DI RISPETTO FRONTALE EDIFICABILE
	B2 - DENSITA' 1/16 Var. 16/16 (SH. 32) 1/16 m ² /mq		ZONA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE DA INCOLATA DA 20,00M
	B3 - DENSITA' 1/32 Var. 16/16 (SH. 32) 1/32 m²/mq		ZONA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE DA INCOLATA DA 20,00M EX LEGGE 1089/20
	B4 - DENSITA' 1/32 Var. 16/16 (SH. 32) 1/32 m ² /mq		SORGENTE
ZONA C: IMPIANTI ARTIGIANALI			AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	C1 - ZONA ANTICIPALE DI NUOVO IMPIANTO (SH. 38)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
ZONA E: ATTIVITA'			AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E1 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E2 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E3 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E4 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E5 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E6 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E7 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E8 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E9 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E10 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E11 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E12 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E13 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E14 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E15 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E16 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E17 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E18 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E19 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E20 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E21 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E22 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E23 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E24 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E25 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E26 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E27 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E28 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E29 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E30 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E31 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E32 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E33 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E34 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E35 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E36 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E37 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E38 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E39 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E40 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E41 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E42 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E43 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E44 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E45 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E46 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E47 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E48 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E49 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE
	E50 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO AMBIENTALE (SH. 37)		AREA DI RISPETTO LATERALE EDIFICABILE

TITOLI ABILITATIVI

(Allegato 9)

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 340 del 23/10/1989 per Locale ad uso Magazzino-Ufficio intestata ad

Concessione Edilizia N. 50 del 27/04/2000 rilasciata per cambio di destinazione d'uso di un locale magazzino-uffici in uno OSTELLO ai sig.ri

APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica non è presente. Non c'è nessun fascicolo edilizio appartenente agli immobili in oggetto, depositato presso il Comune di Fonte Nuova (RM).





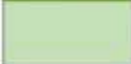
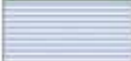
VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI e USI CIVICI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI PAESAGGISTICI



Legenda





Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIA
Architettura







■ **Architetto Antonio Fratini**



	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	
Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insedimenti Urbani
	Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedimento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIA
Architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**



TAVOLA B



		aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 LR 24/98	
		limiti comunali	

VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO		taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagne romane e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
		ca_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
		tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
		trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
		tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 letta L.R. 24/98
		tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 letta L.R. 24/98
		tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
		tq_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
sigla identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo		



	a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

1. La zona non è soggetta a vincoli di natura Archeologica e Paesaggistica.
2. Il Lotto interessato non è gravato da vincolo d'uso civico e/o Enfiteusi.

Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di Fonte Nuova (RM), al foglio 41, particella 571; si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.



REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

Innanzitutto, i lavori necessari per ottemperare all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Fonte Nuova, cioè la Concessione Edilizia N. 50 del 27/04/2000 per il cambio di destinazione d'uso da locale magazzino-uffici a ostello, a favore dei signori _____ non sono mai stati effettuati. Di conseguenza, l'ultimo titolo edilizio è decaduto.

Pertanto, il titolo edilizio che regola la situazione dell'immobile in questione è la Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata a _____ per l'uso come locale magazzino ed uffici."

In riferimento all'accesso effettuato sui luoghi di causa il sottoscritto ha potuto accertare la presenza di difformità rispetto al progetto autorizzato con la Concessione in sanatoria n. 340 del 23/10/1989.

- E' stata individuata la presenza di nuovi divisori interni e pareti vetrate
- E' stata modificata l'entrata con l'arretramento di una parete vetrata

Alla luce di quanto accertato, è necessario redigere una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità. Inoltre, sarà opportuno realizzare una nuova planimetria catastale, poiché quella precedente era stata redatta per rispondere all'ultimo titolo edilizio, ormai decaduto, e serve per rettificare la reale situazione dei luoghi.

Per quanto riguarda l'Agibilità viste le modifiche apportate all'immobile, sarebbe necessario richiedere l'agibilità dei locali previa presentazione di un certificato di idoneità statica e di tutte le conformità degli impianti tecnologici.

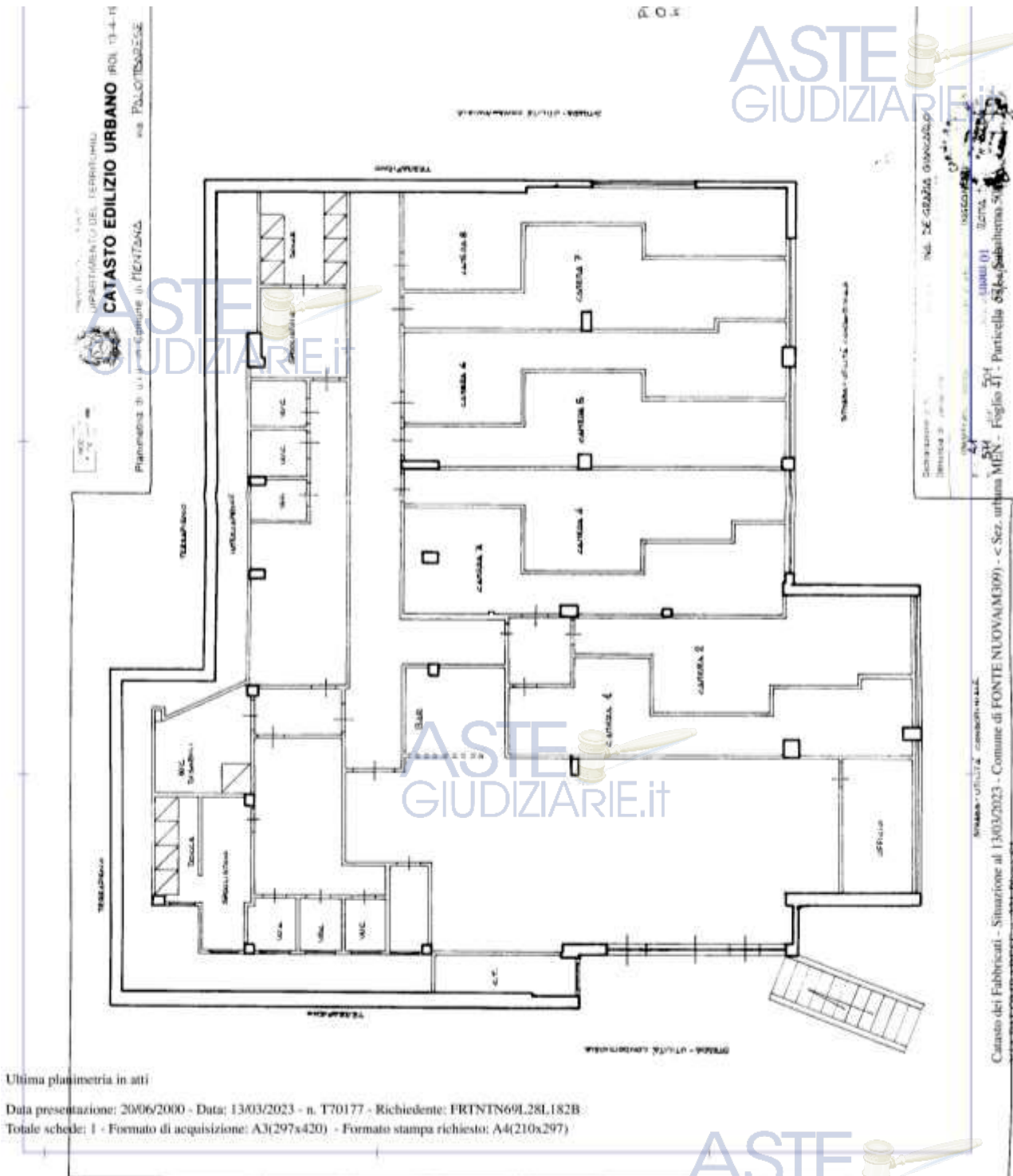
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

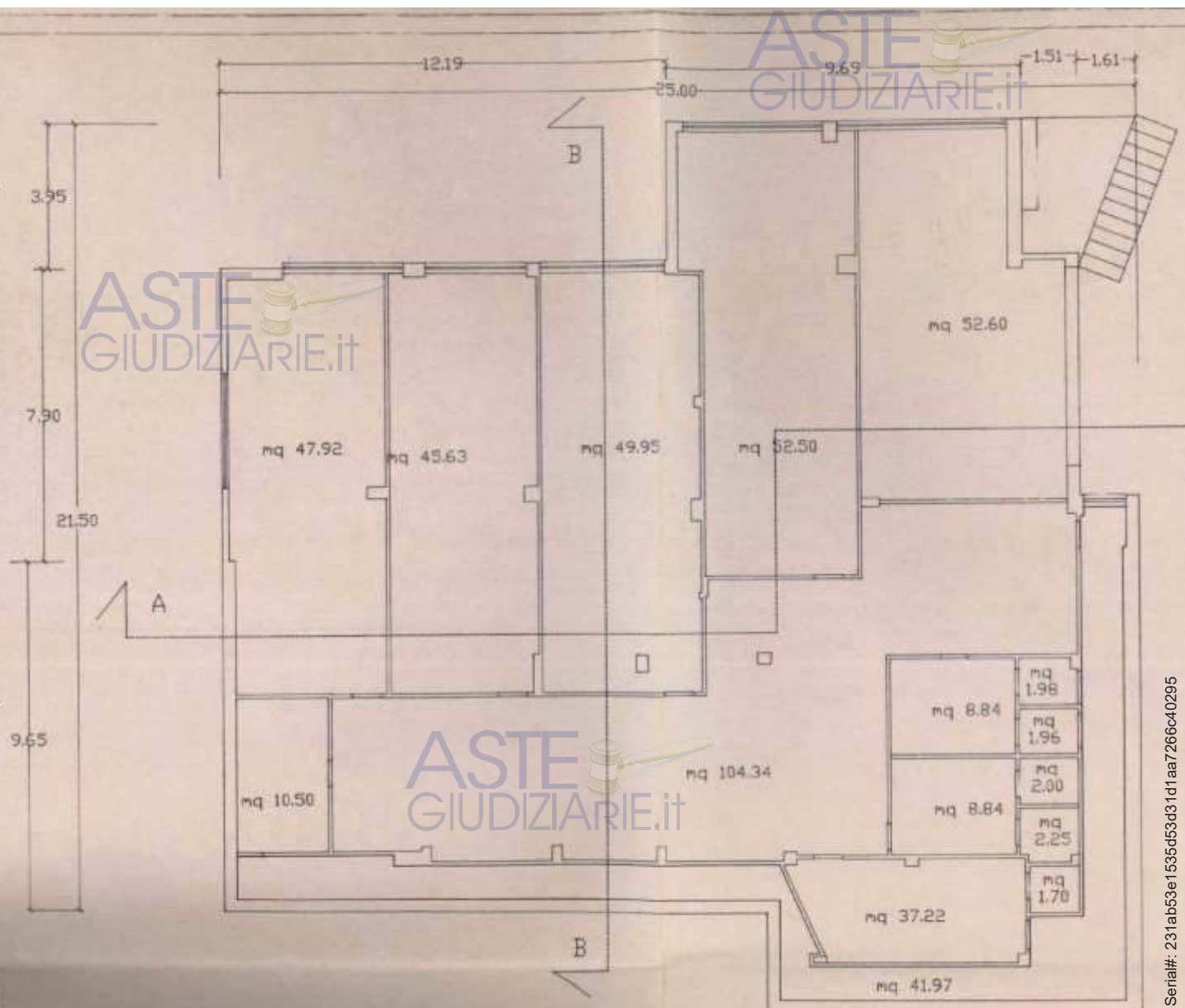


RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

PIANTA PIANO SEMINTERRATO 1:100
ANTE OPERAM (derivante da utilizzo a scuola)



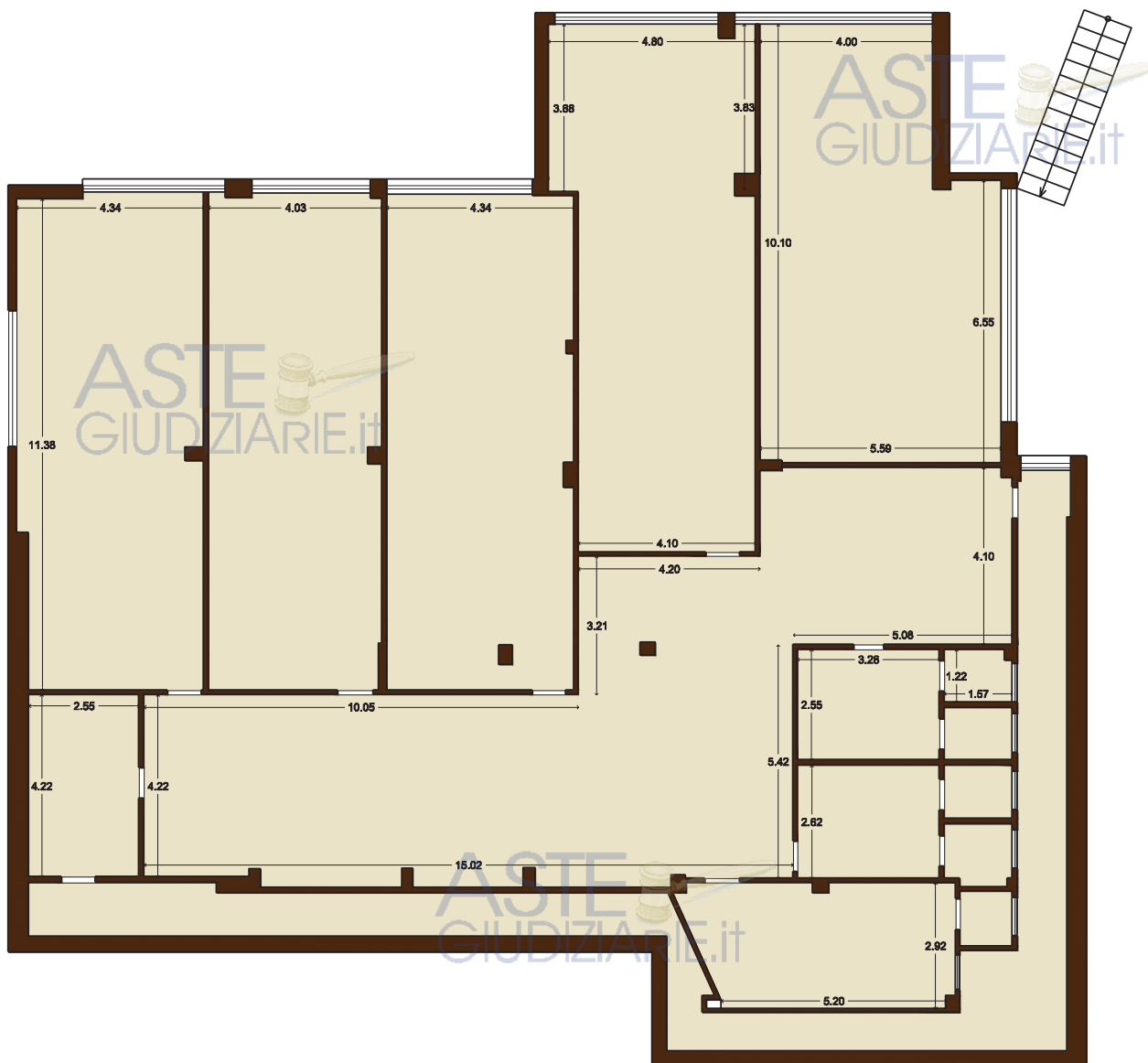
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Architettura

■ Architetto Antonio Fratini

26





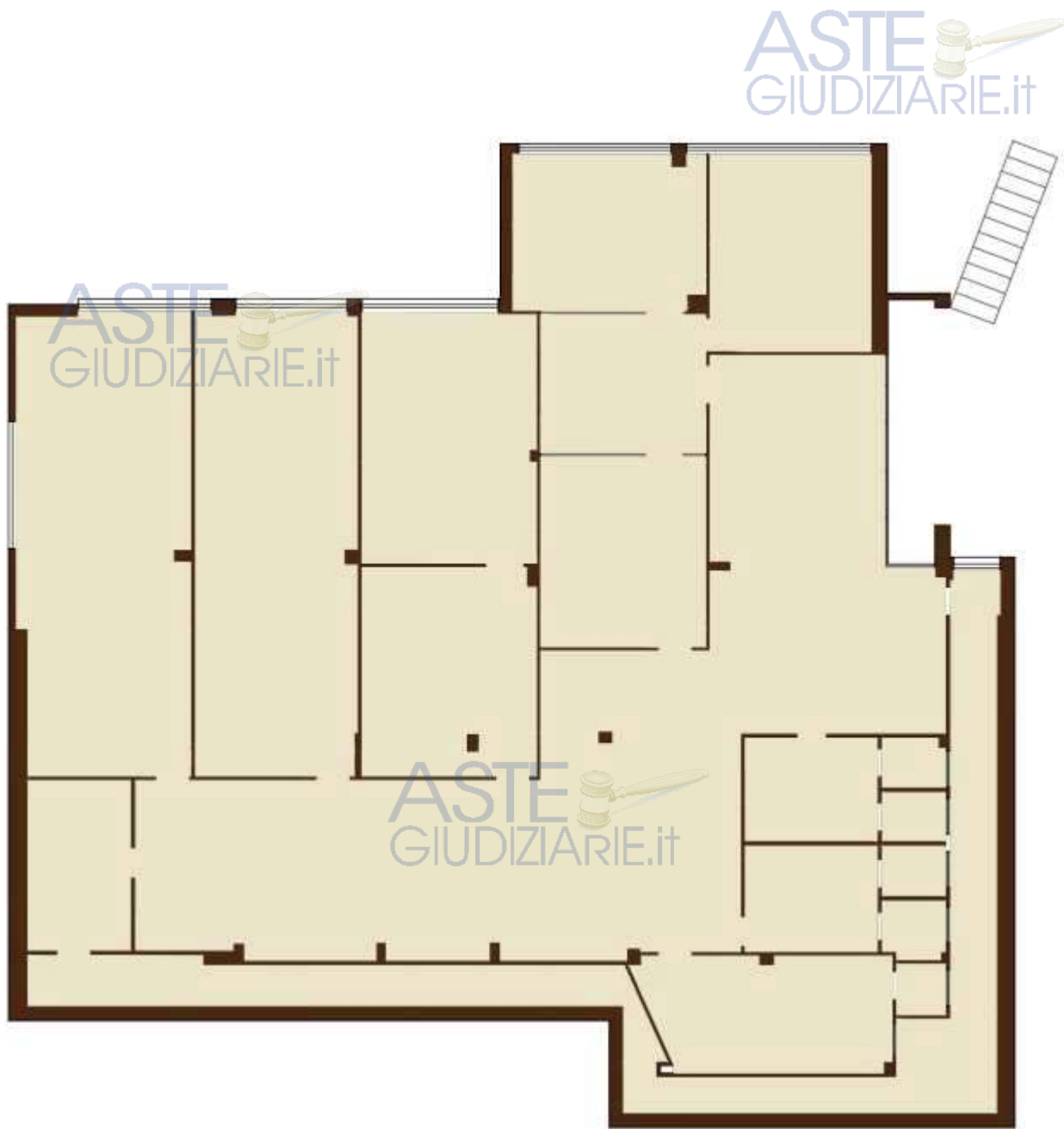
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIA
Architettura

■ Architetto Antonio Fratini



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RILIEVO STATO DEI LUOGHI



CONCLUSIONI CTU



RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 28.03.2023 in occasione del primo accesso al fabbricato.

Detto rilievo è stato effettuato con iPhone di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per l'esterno: l'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabile.

Per l'interno: individuazione dei diversi locali

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2023 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 1 semestre 2023 con i

30



■ **Architetto Antonio Fratini**



prezzi praticati sul mercato immobiliare di Fonte Nuova (RM), contemplati tutti i fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

Immobili siti in Comune di Fonte Nuova (RM), distinto al catasto fabbricati, al foglio 41, particella 571, sub 504 e precisamente Locale ad uso magazzino ed uffici.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -

OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

BENE 1

Locale Uffici sito in Via Palombarese n. 221, Comune di Fonte Nuova, località Santa Lucia (RM)

Locale uffici posto al piano Seminterrato			
Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	1.050,00	1.550,00	1.300,00



Borsino immobiliare della provincia di Roma	911,00	1.480,00	1.196,00
Mercato immobiliare Fonte Nuova (RM)	/	/	1.265,00
Valore Medio			1.254,00

(valori riferiti al primo semestre 2023)

Quotazione immobiliare Comune di Fonte Nuova – Zona Santa Lucia.**Totale € 1.254,00**

Età tra i 40 e 60 anni

Stato di manutenzione= mediocre

Qualità= Medio

Parametro riduttivo = 0,60

Valore € 1.254,00 x 0,60 = € 750,00Superficie Commerciale = **mq 416,00****S.C. mq 416 x € 750,00 = € 312.000,00****VALORE DI MERCATO € 312.000,00****A DETRARRE**

- S.C.I.A. IN SANATORIA € 2.000,00
- Certificato di idoneità Statica € 1.800,00
- Richiesta agibilità € 1.500,00
- Variazione catastale e Rettifica planimetria catastale € 800,00
- APE € 250,00
- Oneri Vari € 200,00



Totale spese= € 6.550,00

Valore al netto delle spese = € 312,000,00- € 6.550,00 = € 305.450,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO

€ 305.450,00

VALORE DI MERCATO € 305.450,00
-10% per assenza garanzia per vizi

€ 305.450,00 x 0.10 = € 30.545,00

€ 305.450,00 – € 30.545,00 = € 274.905,00

VALORE IMMOBILE

PREZZO BASE D'ASTA

€ 274.900,00

LOTTO UNICO IN VENDITA

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia e categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Prezzo complessivo</u>
Unico	1	Magazzino-Uffici	Via Palombarese n. 221, Fonte Nuova (RM)	41	571	504	Mq 416.00	
TOTALE							Mq	€

33

ASTE GIUDIZIARIE.it
Architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**



	416,00	<u>274.900,00</u>
--	--------	--------------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUADRO SINOTTICO

<p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p> <p>QUADRO SINOTTICO</p>	
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 240/2022	
DEBITORE:	
CREDITORE: BCC NPLS 2019 S.R.L.	
UBICAZIONE: VIA PALOMBARESE 221, FONTE NUOVA (RM)	
IMMOBILI PIGNORATI: LOCALE USO MAGAZZINO E UFFICI	
LOTTO UNICO	
FOGLIO 41, PARTICELLA 571, SUB 504	
REGOLARITA' URBANISTICA: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 340 DEL 23/10/1989	
DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE: PRESENTI	
REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA': S.C.I.A. IN SANATORIA	
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI: MEDIOCRE	
STATO IMMOBILE: LIBERO	
COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI: COMMERCIALIZZABILE	
LOTTO UNICO - VALORE TOTALE	€ <u>274.900,00</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Allegato 1- Verbale primo accesso
- Allegato 2- Richiesta Accesso agli atti
- Allegato 3- Planimetrie Catastali
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificato storico di residenza
- Allegato 7- Certificato stato di famiglia
- Allegato 8- Trascrizioni pregiudizievoli
- Allegato 9- Titoli abilitativi



Tivoli 02.11.2023

In Fede il CTU



Firmato digitalmente da

antonio fratini

CN = fratini antonio
SerialNumber =
TINIT-FRTNTN69L28L182B
e-mail =
antonio.fratini1969@libero.it
C = IT



■ **Architetto Antonio Fratini**

35

