

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Baio Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 5 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 6 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 6 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 7 |
| Titolarità..... | 7 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 7 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 8 |
| Confini | 8 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 8 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 8 |
| Consistenza | 8 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 9 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 10 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 11 |
| Dati Catastali..... | 11 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 12 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 12 |



| | |
|---|----|
| Precisazioni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 13 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 13 |
| Patti | 13 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 13 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 14 |
| Stato conservativo..... | 14 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 14 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 14 |
| Parti Comuni..... | 14 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 14 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 15 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 15 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 15 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 16 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 16 |
| Stato di occupazione..... | 16 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 16 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 17 |
| Provenienze Ventennali..... | 17 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 18 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 19 |



| | |
|---|----|
| Formalità pregiudizievoli..... | 20 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 20 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 21 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 22 |
| Normativa urbanistica..... | 23 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 23 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 23 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 23 |
| Regolarità edilizia..... | 23 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 23 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 24 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali | 25 |
| Bene N° 1 - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 25 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 25 |
| Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7..... | 25 |
| Stima / Formazione lotti..... | 26 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 32 |
| Lotto Unico | 32 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2021 del R.G.E..... | 33 |
| Lotto Unico | 33 |



INCARICO

All'udienza del 14/12/2021, il sottoscritto Geom. Baio Stefano, con studio in Corso Umberto Primo, 24 - 00010 - Montelibretti (RM), email geom.stefanobaio@gmail.com, PEC stefano.baio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42° 0'21.89"N - 12°38'7.43"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 (Coord. Geografiche: 42° 0'21.89"N - 12°38'7.43"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7 (Coord. Geografiche: 42° 0'21.89"N - 12°38'7.43"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Trattasi di villa indipendente con accesso da Via Luigi Settembrini n.5 e n.7 sita nel Comune di Fonte Nuova. Dista circa 2km dal centro urbano del Comune, che risulta facilmente raggiungibile mediante strada provinciale SP22A.

Risulta così costituita:

- Piano seminterrato (non residenziale): cantina, disimpegno, bagno, locale caldaia, locale serbatoio, autorimessa (sub.2) e scala interna di accesso al piano terra;
- Piano terra (residenziale): scala proveniente dal piano seminterrato, disimpegni, camere, bagni, soggiorno, studio, cucine, ampio terrazzo, scala di accesso al piano primo e giardino circostante;
- Piano primo (residenziale): scala proveniente dal piano terra, disimpegni, bagni, cucina, camere e ampi terrazzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Trattasi di autorimessa posta al piano seminterrato dell'immobile descritto al punto n.1 con accesso da Via Luigi Settembrini n.5 e n.7 sita nel Comune di Fonte Nuova.

L'immobile è accessibile mediante ingresso esterno da giardino esclusivo o da porta interna collegata al piano



seminterrato del sub.1 (villa).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Trattasi di terreno sottostante la villa di cui al punto n.1 delle 'elenco immobili.

Lo stesso, in posizione semi pianeggiante, risulta in buone condizioni di manutenzione e facilmente lavorabile. E' posto in zona assoluta. Come si evince dal CDU allegato, risulta ricadere in parte in zona B4 e parte in zona C.P.R./4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

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

La documentazione, di cui all'art.567 c.p.c., risulta completa.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

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

La documentazione, di cui all'art.567 c.p.c., risulta completa.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

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

La documentazione, di cui all'art.567 c.p.c., risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Si precisa che alla data di acquisto a seguito di atto del 09-02-2010 Notaio **** Omissis ****, il sig. **** Omissis **** risultava di stato civile libero, già divorziato a far data del 06/06/2003.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Si precisa che alla data di acquisto a seguito di atto del 09-02-2010 Notaio **** Omissis ****, il sig. **** Omissis **** risultava di stato civile libero, già divorziato a far data del 06/06/2003.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

L'immobile viene in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Si precisa che alla data di acquisto a seguito di atto del 09-02-2010 Notaio **** Omissis ****, il sig. **** Omissis **** risultava di stato civile libero, già divorziato a far data del 06/06/2003.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Il fabbricato in questione è circondato, su tutti i lati, da corte di proprietà esclusiva. La stessa confina a nord con particella n.217, a sud con particella n.119, a est con particella n.1092 (stessa proprietà) e a ovest con Via Luigi Settembrini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Il fabbricato in questione è circondato, su tutti i lati, da corte di proprietà esclusiva. La stessa confina a nord con particella n.217, a sud con particella n.119, a est con particella n.1092 (stessa proprietà) e a ovest con Via Luigi Settembrini.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Il terreno in questione confina a nord con particelle n.217, 769 e 641, a sud con particelle n.136, 1254, 1253, 1200 e 1199 ed a ovest con particella 227 (stessa ditta).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Cantina | 272,67 mq | 303,38 mq | 0,50 | 151,69 mq | 3,00 m | S1 |

| | | | | | | |
|--|------------|------------|------|-------------------|----------|---|
| Abitazione | 238,05 mq | 285,40 mq | 1,00 | 285,40 mq | 3,00 m | T |
| Terrazza | 87,60 mq | 93,66 mq | 0,15 | 14,05 mq | 0,00 m | T |
| Giardino | 2325,00 mq | 2325,00 mq | 0,18 | 418,50 mq | 0,00 m | T |
| Abitazione | 108,60 mq | 133,42 mq | 1,00 | 133,42 mq | 3,00 m | 1 |
| Terrazza | 61,31 mq | 66,14 mq | 0,15 | 9,92 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1012,98 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1012,98 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state in parte ricavate da rilievo metrico eseguito in loco alla data del sopralluogo. Le stesse sono state poi riverificate su apposita planimetria catastale allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa | 17,82 mq | 22,04 mq | 1,00 | 22,04 mq | 3,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 22,04 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 22,04 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state in parte ricavate da rilievo metrico eseguito in loco alla data del sopralluogo. Le stesse sono state poi riverificate su apposita planimetria catastale allegata alla presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno edificabile | 11870,00 mq | 11870,00 mq | 1,00 | 11870,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 11870,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |

| | | |
|--|--------------------|--|
| Superficie convenzionale complessiva: | 11870,00 mq | |
|--|--------------------|--|



La superficie è stata desunta dalla visura catastale allegata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dal al 11/06/1984 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 227, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 16,5 Piano T-1-S |
| Dal 11/06/1984 al 14/09/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 37, Part. 227, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 16,5 Superficie catastale 21 mq Piano S1-T-1 |
| Dal 14/09/1987 al 09/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 37, Part. 227, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 16.5 Superficie catastale 21 mq Rendita € 3.067,75 Piano S1-T-1 |
| Dal 09/02/2010 al 11/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 227, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 16.5 Rendita € 3.067,75 Piano S1-T-1 |
| Dal 23/09/2021 al 05/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 227, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 16.5 Rendita € 3.067,75 Piano S1-T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-------------------|--|
| Dal al 11/06/1984 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 227, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano S1-1 |
| Dal 11/06/1984 al 14/09/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 37, Part. 227, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Piano S1-1 |
| Dal 14/09/1987 al 09/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 37, Part. 227, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 13,01 Piano S1-1 |
| Dal 09/02/2010 al 11/10/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 37, Part. 227, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 13,01 Piano S1 |
| Dal 23/09/2021 al 05/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 227, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 13,01 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 09/02/2010 al 14/02/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 37, Part. 1092 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3066 Reddito dominicale € 38,00 Reddito agrario € 35,63 |
| Dal 23/09/2021 al 05/01/2022 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 37, Part. 1092 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 11870 Reddito dominicale € 147,13 Reddito agrario € 137,93 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| MEN | 37 | 227 | 1 | 1 | A7 | 5 | 16,5 | 589 mq | 3067,75 € | S1-T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo sull'immobile, avvenuto in data 28/01/2022, e confronto con la planimetria catastale in atti (protocollo n. RM0595162 del 11/10/2016) richiesta il 05/01/2022 n.T229414, è emersa la non completa corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria medesima.

Tali difformità consistono in: errata rappresentazione della scala di collegamento tra il piano terra e primo, mancanza dell'ambiente posizionato al di sotto della scala medesima, assenza di alcune aperture (finestre), mancanza di alcune murature interne.

Al fine della regolarizzazione di tale difformità, occorre presentare CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del d.P.R.380/2001 e successiva variazione catastale (i costi indicativi della stessa vengono dettagliati nell'apposto paragrafo di stima).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| MEN | 37 | 227 | 2 | 1 | C6 | 5 | 18 | 21 mq | 13,01 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo, avvenuto in data 28/01/2022, si conferma la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di cui al protocollo n.RM0595167 del 11-10-2016 acquisita in data 05/01/2022 n.T229416.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 37 | 1092 | | | | Vigneto | 2 | 11870 mq | 147,13 € | 137,93 € | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La coltura indicata in visura (vigneto), non trova riscontro con quanto presente sul terreno per la maggior parte coltivato ad oliveto e nocciolo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e in stato di semi abbandono.

La struttura portante dello stesso, in alcuni punti, risulta danneggiata. Risultano presenti diverse crepe e fessurazioni.

Risulta emessa dal Comune di Fonte Nuova, con protocollo n.12456 del 14-06-2018, idonea Ordinanza n.6 avente come oggetto:

LA PROTOCOLLAZIONE DI UNA RELAZIONE DETTAGLIATA A FIRMA DI TECNICO QUALIFICATO E RESPONSABILE, RIGUARDANTE UN'ACCURATA VERIFICA STATICA, NONCHE' TUTTI I LAVORI DI ASSICURAZIONE E RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA NONCHE' QUANTO NECESSARIO A TUTELA DELL'INCOLUMITA' DELLE PERSONE E DELLA PRESERVAZIONE DELLE COSE OLTRE CHE DI FAR SEGUIRE, QUANTO PRIMA E SOTTO LA DIREZIONE DI UN TECNICO ABILITATO E RESPONSABILE, TUTTI GLI EVENTUALI LAVORI DI ASSICURAZIONE E DEFINITIVO RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e in stato di semi abbandono.

La struttura portante dello stesso, in alcuni punti, risulta danneggiata. Risultano presenti diverse crepe e fessurazioni.

Risulta emessa dal Comune di Fonte Nuova, con protocollo n.12456 del 14-06-2018, idonea Ordinanza n.6 avente come oggetto:

LA PROTOCOLLAZIONE DI UNA RELAZIONE DETTAGLIATA A FIRMA DI TECNICO QUALIFICATO E RESPONSABILE, RIGUARDANTE UN'ACCURATA VERIFICA STATICA, NONCHE' TUTTI I LAVORI DI ASSICURAZIONE E RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA NONCHE' QUANTO NECESSARIO A TUTELA DELL'INCOLUMITA' DELLE PERSONE E DELLA PRESERVAZIONE DELLE COSE OLTRE CHE DI FAR SEGUIRE, QUANTO PRIMA E SOTTO LA DIREZIONE DI UN TECNICO ABILITATO E RESPONSABILE, TUTTI GLI EVENTUALI LAVORI DI ASSICURAZIONE E DEFINITIVO RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Trattasi di terreno, per la maggior parte coltivato ad oliveto e nocciolo, in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1



L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Come indicato nel certificato di collaudo del 26-01-1965, la struttura portante del fabbricato è in cemento armato, la muratura di tamponatura è costituita da una parete di mattoni pieni da 15 cm posati in piano e da una parete in mattoni forati posti a coltello. I solai sono costituiti da travetti fabbricati in opera e pignatte.

La copertura è parte a tetto con falde inclinate e parte a terrazzo praticabile.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in legno, le pavimentazioni sono parte in ceramica e parte in legno, i rivestimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono costituiti da vetrate con vetro singolo non corrispondente alle attuali normative.

L'immobile è predisposto con riscaldamento autonomo ma la caldaia risulta ormai in stato di abbandono e da sostituire.

Lo stesso versa in pessime condizioni di manutenzione e in stato di semi abbandono.

La struttura portante dello stesso, in alcuni punti, risulta danneggiata. Risultano presenti diverse crepe e fessurazioni.

Risulta emessa dal Comune di Fonte Nuova, con protocollo n.12456 del 14-06-2018, idonea Ordinanza n.6 avente come oggetto:

LA PROTOCOLLAZIONE DI UNA RELAZIONE DETTAGLIATA A FIRMA DI TECNICO QUALIFICATO E RESPONSABILE, RIGUARDANTE UN'ACCURATA VERIFICA STATICA, NONCHE' TUTTI I LAVORI DI ASSICURAZIONE E RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA NONCHE' QUANTO NECESSARIO A TUTELA DELL'INCOLUMITA' DELLE PERSONE E DELLA PRESERVAZIONE DELLE COSE OLTRE CHE DI FAR SEGUIRE, QUANTO PRIMA E SOTTO LA DIREZIONE DI UN TECNICO ABILITATO E RESPONSABILE, TUTTI GLI EVENTUALI LAVORI DI ASSICURAZIONE E DEFINITIVO RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Come indicato nel certificato di collaudo del 26-01-1965, la struttura portante del fabbricato è in cemento armato, la muratura di tamponatura è costituita da una parete di mattoni pieni da 15 cm posati in piano e da una parete in mattoni forati posti a coltello. I solai sono costituiti da travetti fabbricati in opera e pignatte.

La copertura è parte a tetto con falde inclinate e parte a terrazzo praticabile.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in legno, le pavimentazioni sono in ceramica.

Lo stesso versa in pessime condizioni di manutenzione e in stato di semi abbandono.

La struttura portante dello stesso, in alcuni punti, risulta danneggiata. Risultano presenti diverse crepe e fessurazioni.

Risulta emessa dal Comune di Fonte Nuova, con protocollo n.12456 del 14-06-2018, idonea Ordinanza n.6 avente come oggetto:

LA PROTOCOLLAZIONE DI UNA RELAZIONE DETTAGLIATA A FIRMA DI TECNICO QUALIFICATO E RESPONSABILE, RIGUARDANTE UN'ACCURATA VERIFICA STATICA, NONCHE' TUTTI I LAVORI DI ASSICURAZIONE E RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA NONCHE' QUANTO NECESSARIO A TUTELA DELL'INCOLUMITA' DELLE PERSONE E DELLA PRESERVAZIONE DELLE COSE OLTRE CHE DI FAR SEGUIRE, QUANTO PRIMA E SOTTO LA DIREZIONE DI UN TECNICO ABILITATO E RESPONSABILE, TUTTI GLI EVENTUALI LAVORI DI ASSICURAZIONE E DEFINITIVO RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Trattasi di terreno edificabile.

Come da CDU, ricadente in parte in zona B di completamento - Sottozona B4 con indice fondiario 0,21 mq/mq come prescritto dall'art.32 delle NTA, nonché in parte in zona CPR/4 di completamento ed espansione - zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dall'art. 2 DM 1444 del 02-04-1968 e zone inedificate e non urbanizzate, con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,21 mq/mq da attuare tramite PUA, come prescritto dall'art.33 delle NTA.

Si allega, per maggior completezza, la copia del CDU rilasciata dal Comune di Fonte Nuova al protocollo n.1845 del 20-01-2022.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere libero da persone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

L'immobile risulta libero



Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere libero da persone.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

L'immobile risulta libero



Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 11/06/1984 al 14/09/1987 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Alessandra Sbardella | 11/06/1984 | 2164 | 1097 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 29/06/1984 | 18463 | 15811 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 14/09/1987 al 09/02/2010 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Pietro | 14/09/1987 | 13422 | 5694 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 30/09/1987 | 31473 | 19824 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 09/02/2010 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maria Raffaella D'Ettorre | 09/02/2010 | 5195 | 3076 |



| Trascrizione | | | |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 2 | 04/03/2010 | 13357 | 8069 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 11/06/1984 al 14/09/1987 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Alessandra Sbardella | 11/06/1984 | 2164 | 1097 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 29/06/1984 | 18463 | 15811 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 14/09/1987 al 09/02/2010 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Pietro | 14/09/1987 | 13422 | 5694 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 30/09/1987 | 31473 | 19824 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



| | | | | | |
|----------------|-------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/02/2010 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maria Raffaella D'Ettorre | 09/02/2010 | 5195 | 3076 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 04/03/2010 | 13357 | 8069 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 11/06/1984 al 14/09/1987 | **** Omissis **** | Vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Alessandra Sbardella | 11/06/1984 | 2164 | 1097 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 29/06/1984 | 18463 | 15811 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 14/09/1987 al 09/02/2010 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Di Pietro | 14/09/1987 | 13422 | 5694 |
| | | Trascrizione | | | |



| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Roma 2 | 30/09/1987 | 31473 | 19824 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 09/02/2010 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maria Raffaella D'Ettorre | 09/02/2010 | 5195 | 3076 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 2 | 04/03/2010 | 13357 | 8069 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Accertamento del diritto di usufrutto**
Trascritto a Roma 2 il 15/10/2019
Reg. gen. 50498 - Reg. part. 35278
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2019

Reg. gen. 64508 - Reg. part. 45434

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 13/09/2021

Reg. gen. 49506 - Reg. part. 35849

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Si precisa che, a seguito dell'invio della bozza di perizia, è pervenuta in data 21-04-2022 PEC da parte dell'Avv. **** Omissis **** in qualità di rappresentante e difensore del creditore procedente in cui veniva comunicato che il legale della precedente esecuzione immobiliare trascritta in data 24-12-2019 (elencata in precedenza) ha provveduto alla formalità per la cancellazione della stessa. Il precedente pignoramento nrge 1/2020 Dott. **** Omissis **** è stato estinto con ordinanza del 19-01-2021 non impugnata. Si allegano alla presente le comunicazioni e gli allegati in questione comprensivi della dichiarazione del legale della precedente pratica esecutiva (allegato n.15).

In qualsiasi caso, in dato odierna, il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria aggiornata riscontrando che tale formalità risulta ancora in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Accertamento del diritto di usufrutto**

Trascritto a Roma 2 il 15/10/2019

Reg. gen. 50498 - Reg. part. 35278

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2019

Reg. gen. 64508 - Reg. part. 45434

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

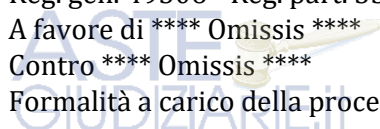
Trascritto a Roma 2 il 13/09/2021

Reg. gen. 49506 - Reg. part. 35849

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Si precisa che, a seguito dell'invio della bozza di perizia, è pervenuta in data 21-04-2022 PEC da parte dell'Avv. **** Omissis **** in qualità di rappresentante e difensore del creditore precedente in cui veniva comunicato che il legale della precedente esecuzione immobiliare trascritta in data 24-12-2019 (elencata in precedenza) ha provveduto alla formalità per la cancellazione della stessa. Il precedente pignoramento nrge 1/2020 Dott. **** Omissis **** è stato estinto con ordinanza del 19-01-2021 non impugnata. Si allegano alla presente le comunicazioni e gli allegati in questione comprensivi della dichiarazione del legale della precedente pratica esecutiva (allegato n.15).

In qualsiasi caso, in dato odierna, il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria aggiornata riscontrando che tale formalità risulta ancora in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Accertamento del diritto di usufrutto**

Trascritto a Roma 2 il 15/10/2019

Reg. gen. 50498 - Reg. part. 35278

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/12/2019

Reg. gen. 64508 - Reg. part. 45434

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 13/09/2021

Reg. gen. 49506 - Reg. part. 35849

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si precisa che, a seguito dell'invio della bozza di perizia, è pervenuta in data 21-04-2022 PEC da parte dell'Avv. **** Omissis **** in qualità di rappresentante e difensore del creditore precedente in cui veniva comunicato che il legale della precedente esecuzione immobiliare trascritta in data 24-12-2019 (elencata in precedenza) ha provveduto alla formalità per la cancellazione della stessa. Il precedente pignoramento nrge 1/2020 Dott. **** Omissis **** è stato estinto con ordinanza del 19-01-2021 non impugnata. Si allegano alla presente le comunicazioni e gli allegati in questione comprensivi della dichiarazione del legale della precedente pratica esecutiva (allegato n.15).

In qualsiasi caso, in dato odierna, il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria aggiornata riscontrando che tale formalità risulta ancora in essere.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fonte Nuova il 20-01-2022 al protocollo n.1845.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fonte Nuova il 20-01-2022 al protocollo n.1845.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Trattasi di terreno edificabile.

Come da CDU, ricadente in parte in zona B di completamento - Sottozona B4 con indice fondiario 0,21 mq/mq come prescritto dall'art.32 delle NTA, nonché in parte in zona CPR/4 di completamento ed espansione - zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dall'art. 2 DM 1444 del 02-04-1968 e zone inedificate e non urbanizzate, con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,21 mq/mq da attuare tramite PUA, come prescritto dall'art.33 delle NTA.

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fonte Nuova il 20-01-2022 al protocollo n.1845.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

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

1- Autorizzazione di abitabilità del 17-02-1971, sulla quale veniva dichiarata la corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto approvato in data 12-05-1964 (non rilasciato dal Comune di Fonte Nuova e quindi non allegato). Nella stessa veniva anche indicato il collaudo strutturale rilasciato dalla Prefettura di Roma in data 08-03-1965 n.45690.

2- Autorizzazione per manutenzione ordinaria e straordinaria e precisamente i lavori di costruzione di una scala esterna e rifacimento impianti del 13-09-1986 a seguito di progetto di cui al protocollo n.25245 del 04-09-1986.

3- Concessione Edilizia in Sanatoria n.350 del 14-11-1989 per la costruzione di una scala e di un portico.

RISULTA EMESSA DAL COMUNE DI FONTE NUOVA CON PROTOCOLLO N. 12456 DEL 14-06-2018, IDONEA ORDINANZA N.6 AVENTE COME OGGETTO: LA PROTOCOLLAZIONE DI UNA RELAZIONE DETTAGLIATA A FIRMA DI TECNICO QUALIFICATO E RESPONSABILE, RIGUARDANTE UN'ACCURATA VERIFICA STATICA, NONCHE' TUTTI I LAVORI DI ASSICURAZIONE E RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA NONCHE' QUANTO NECESSARIO A TUTELA DELL'INCOLUMITA' DELLE PERSONE E DELLA PRESERVAZIONE DELLE COSE OLTRE CHE DI FAR SEGUIRE, QUANTO PRIMA E SOTTO LA DIREZIONE DI UN TECNICO ABILITATO E RESPONSABILE, TUTTI GLI EVENTUALI LAVORI DI ASSICURAZIONE E DEFINITIVO RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Occorre precisare che lo stato dei luoghi corrisponde allo stato autorizzato di cui al precedente punto 3, ad eccezione della scala di accesso al piano primo, che risulta "specchiata" rispetto allo stato autorizzato e catastale con realizzazione di un locale sottoscala.

Alcune difformità sullo stato catastale (riguardanti porte, finestre e murature), sono riportate in maniera errata rispetto allo stato autorizzato, probabilmente per errori grafici.

Al fine della regolarizzazione di tali difformità, occorre presentare CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del d.P.R.380/2001 e successiva variazione catastale (i costi indicativi della stessa vengono dettagliati nell'apposto paragrafo di stima).

Gli impianti, in disuso da tempo, sono completamente da rinnovare con relativa messa a norma.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

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

1- Autorizzazione di abitabilità del 17-02-1971, sulla quale veniva dichiarata la corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto approvato in data 12-05-1964 (non rilasciato dal Comune di Fonte Nuova e quindi non allegato). Nella stessa veniva anche indicato il collaudo strutturale rilasciato dalla Prefettura di Roma in data 08-03-1965 n.45690.

2- Autorizzazione per manutenzione ordinaria e straordinaria e precisamente i lavori di costruzione di una scala esterna e rifacimento impianti del 13-09-1986 a seguito di progetto di cui al protocollo n.25245 del 04-09-1986.

3- Concessione Edilizia in Sanatoria n.350 del 14-11-1989 per la costruzione di una scala e di un portico.

RISULTA EMESSA DAL COMUNE DI FONTE NUOVA CON PROTOCOLLO N. 12456 DEL 14-06-2018, IDONEA ORDINANZA N.6 AVENTE COME OGGETTO: LA PROTOCOLLAZIONE DI UNA RELAZIONE DETTAGLIATA A FIRMA DI TECNICO QUALIFICATO E RESPONSABILE, RIGUARDANTE UN'ACCURATA VERIFICA STATICA, NONCHE' TUTTI I LAVORI DI ASSICURAZIONE E RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA NONCHE' QUANTO NECESSARIO A TUTELA DELL'INCOLUMITA' DELLE PERSONE E DELLA PRESERVAZIONE DELLE COSE OLTRE CHE DI FAR SEGUIRE, QUANTO PRIMA E SOTTO LA DIREZIONE DI UN TECNICO ABILITATO E RESPONSABILE, TUTTI GLI EVENTUALI LAVORI DI ASSICURAZIONE E DEFINITIVO RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Occorre precisare che lo stato dei luoghi corrisponde allo stato autorizzato di cui al precedente punto 3. Gli impianti, in disuso da tempo, sono completamente da rinnovare con relativa messa a norma.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di immobile censito al NCT.

Trattasi di immobile censito al NCT.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di villa indipendente, senza vincoli condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di garage di pertinenza esclusiva di una villa indipendente, senza vincoli condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LUIGI SETTEMBRINI N.5-7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattasi di terreno, senza vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visti gli importi al mq attribuiti, si consiglia la vendita sotto forma di unico lotto al fine di ridurre i costi per la suddivisione degli immobili posti ad esecuzione immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1
Trattasi di villa indipendente con accesso da Via Luigi Settembrini n.5 e n.7 sita nel Comune di Fonte Nuova. Dista circa 2km dal centro urbano del Comune, che risulta facilmente raggiungibile mediante strada provinciale SP22A. Risulta così costituita: - Piano seminterrato (non residenziale): cantina, disimpegno, bagno, locale caldaia, locale serbatoio, autorimessa (sub.2) e scala interna di accesso al piano terra; - Piano terra (residenziale): scala proveniente dal piano seminterrato, disimpegni, camere, bagni, soggiorno, studio, cucine, ampio terrazzo, scala di accesso al piano primo e giardino circostante; - Piano primo (residenziale): scala proveniente dal piano terra, disimpegni, bagni, cucina, camere e ampi terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 227, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 90.379,60

Per la determinazione del più probabile valore di mercato (valore venale) dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si è avvalso del seguente metodo di stima:

- metodo sintetico-comparativo.

Per determinare il valore venale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare è stata effettuata l'indagine prendendo in considerazione le seguenti fonti:

- dati accessibili sul sito del Tribunale di Tivoli, relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio;

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- indagini di mercato presso primarie agenzie immobiliari.

La quota posta in vendita è stata calcolata prendendo in considerazione i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio degli interessi legali mediante la tabella per il 2022.

Nel dettaglio:

Età usufruttuario: da 61 a 63 anni, % nuda proprietà 45,00

Nuda proprietà riferita ad 1/2 della proprietà ceduta: $45,00/2=22,50\%$.

Tribunale di Tivoli

Considerata la scarsa presenza di beni simili in zona, sia per caratteristiche che per ubicazione, sottoposti a vendita forzata, l'indagine di mercato si è rivolta alla consultazione dei dati statistici OMI ed al reperimento di offerte da parte di primarie agenzie immobiliari operanti sul Comune di Fonte Nuova.

Quotazioni ufficiali OMI.

Le interrogazioni effettuate presso la banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'anno 2021, semestre secondo, hanno rilevato che per vendite di abitazioni civili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari;

Fascia/zona: Suburbana/TOR LUPARA - SANTA LUCIA-LE MOLETTE-CERQUETTA

Codice di zona: E2
Microzona n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato (€/mq): minimo € 1.200,00 – massimo € 1.800,00 di superficie lorda

Quotazioni Borsino Immobiliare.it
Interrogazioni eseguite per le ville e villini in zona “periferica”.
Valore di mercato (€/mq): minimo € 932,00 – massimo € 1.498,00 di superficie lorda.

Agenzie Immobiliari - Immobili pubblicizzati in vendita.

Immobiliare.it

- villa plurifamiliare, 5 locali, via Luigi Settembrini, mq 600,00, € 775.000,00, WRE Servizi Immobiliari, €/mq 1.291,67
- villa unifamiliare, 5 locali, Via Nomentana, mq 242,00 € 410.000,00, Frimm Porta di Roma, €/mq 1.694,21
- villa plurifamiliare, 5 locali, via Cicerone, mq 180,00, € 275.000,00, Tecnocasa, €/mq 1.527,78
- villa unifamiliare, 4 locali, Via Torre dei Tucci, mq 200,00 € 240.000,00, Casa net, €/mq 1.200,00
- villa unifamiliare, 5 locali, Via Nomentana, mq 360,00 € 319.000,00, Coldwell Banker, €/mq 886,11
- villa plurifamiliare, 5 locali, via Luigi Settembrini, mq 250,00, € 395.000,00, privato, €/mq 1.580,00

VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Da quanto esposto sopra, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile, lo scrivente ritiene che il valore di mercato più attendibile sia da ottenere mediando i valori reperiti di beni similari secondo lo schema allegato alla presente. Di conseguenza:

- valore medio di vendita €/mq 1.359,43

Prendendo in considerazione lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, l'area in cui lo stesso è situato, lo stato generale e l'aspetto estetico in cui il fabbricato si presenta, considerato il pessimo stato di manutenzione, le spese per i ripristini riferiti sia alle opere di manutenzione ordinaria che straordinaria, nonché strutturale, il sottoscritto ritiene di poter attribuire all'immobile in questione un valore al mq pari ad € 400,00 che moltiplicato per la superficie ragguagliata commerciale fornisce il seguente valore:

$V_i = € 400,00 \times \text{mq. } 1012,98 = \text{totale } € 405.192,00$

VALORE VENALE FINALE DELL'APPARTAMENTO

In relazione alle considerazioni fatte nei paragrafi appositi, applicando le detrazioni economiche per:

- oneri di regolarizzazione urbanistica per CILA in sanatoria e variazione catastale (modifiche interne);

si ottiene il seguente

VALORE VENALE FINALE di;

€ 401.692,00 corrispondente ad un valore di 396,54 €/mq.

Tale valore, moltiplicato per la quota di usufrutto, così come descritto in precedenza, risulta essere:

€ 401.692,00 x 22,50% = € 90.380,70 (euro novantamilatrecentoottanta/70).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1
Trattasi di autorimessa posta al piano seminterrato dell'immobile descritto al punto n.1 con accesso da Via Luigi Settembrini n.5 e n.7 sita nel Comune di Fonte Nuova. L'immobile è accessibile mediante ingresso esterno da giardino esclusivo o da porta interna collegata al piano seminterrato del sub.1 (villa).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 227, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 991,80

Per la determinazione del più probabile valore di mercato (valore venale) dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente si è avvalso del seguente metodo di stima:

- metodo sintetico-comparativo.

Per determinare il valore venale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare è stata effettuata l'indagine prendendo in considerazione le seguenti fonti:

- dati accessibili sul sito del Tribunale di Tivoli, relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio;

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- indagini di mercato presso primarie agenzie immobiliari.

La quota posta in vendita è stata calcolata prendendo in considerazione i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio degli interessi legali mediante la tabella per il 2022.

Nel dettaglio:

Età usufruttuario: da 61 a 63 anni, % nuda proprietà 45,00

Nuda proprietà riferita ad 1/2 della proprietà ceduta: $45,00/2=22,50\%$.

Tribunale di Tivoli

Considerata l'assenza di beni simili in zona, sia per caratteristiche che per ubicazione, sottoposti a vendita forzata, l'indagine di mercato si è rivolta alla consultazione dei dati statistici OMI ed al reperimento di offerte da parte di primarie agenzie immobiliari operanti sul Comune di Fonte Nuova.

Quotazioni ufficiali OMI.

Le interrogazioni effettuate presso la banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'anno 2021, semestre secondo, hanno rilevato che per vendite di box con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari;

Fascia/zona: Suburbana/TOR LUPARA - SANTA LUCIA-LE MOLETTE-CERQUETTA

Codice di zona: E2

Microzona n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato (€/mq): minimo € 700,00 – massimo € 1.000,00 di superficie lorda

Quotazioni Borsino Immobiliare.it

Interrogazioni eseguite per i box e i posti auto in zona "periferica".

Valore di mercato (€/mq): minimo € 634,00 – massimo € 975,00 di superficie lorda.

Agenzie Immobiliari - Immobili pubblicizzati in vendita.

Immobiliare.it

- garage, 26,00 mq, € 29.000,00, Building Production, €/mq 1.115,38

- garage, 14,00 mq, € 14.000,00, Lidia Luisi, €/mq 1.000,00

- garage, 30,00 mq, € 22.000,00, privato, €/mq 733,33

- garage, 15,00 mq, € 10.000,00, Building Production, €/mq 666,67

- garage, 15,00 mq, € 13.500,00, Domus Immobiliare, €/mq 900,00

VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Da quanto esposto sopra, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile, lo scrivente ritiene che il valore di mercato più attendibile sia da ottenere mediando i valori reperiti di beni simili secondo lo schema allegato alla presente. Di conseguenza:

- valore medio di vendita €/mq 845,86

Prendendo in considerazione lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, l'area in cui lo stesso è situato, lo stato generale e l'aspetto estetico in cui il fabbricato si presenta, considerato il pessimo stato di manutenzione, le spese per i ripristini riferiti sia alle opere di manutenzione ordinaria che straordinaria, nonché strutturale, il sottoscritto ritiene di poter attribuire all'immobile in questione un valore al mq pari ad € 200,00 che moltiplicato per la superficie ragguagliata commerciale fornisce il seguente valore:

$V_i = € 200,00 \times \text{mq. } 22,04 = \text{totale } € 4.408,00$

Tale valore, moltiplicato per la quota di usufrutto, così come descritto in precedenza, risulta essere: € 4.408,00 x 22,50% = € 991,80 (euro novecentonovantuno/80).

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7

Trattasi di terreno sottostante la villa di cui al punto n.1 delle 'elenco immobili. Lo stesso, in posizione semi pianeggiante, risulta in buone condizioni di manutenzione e facilmente lavorabile. E' posto in zona assoluta. Come si evince dal CDU allegato, risulta ricadere in parte in zona B4 e parte in zona C.P.R./4.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1092, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 10.683,00

La quota posta in vendita è stata calcolata prendendo in considerazione i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio degli interessi legali mediante la tabella per il 2022.

Nel dettaglio:

Età usufruttuario: da 61 a 63 anni, % nuda proprietà 45,00

Nuda proprietà riferita ad 1/2 della proprietà ceduta: $45,00/2=22,50\%$.

COME INDICATO NEL CDU Trattasi di terreno edificabile ricadente in parte in zona B di completamento - Sottozona B4 con indice fondiario 0,21 mq/mq come prescritto dall'art.32 delle NTA, nonché in parte in zona CPR/4 di completamento ed espansione - zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dall'art. 2 DM 1444 del 02-04-1968 e zone inedificate e non urbanizzate, con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,21 mq/mq da attuare tramite PUA, come prescritto dall'art.33 delle NTA.

Considerata la scarsa presenza di beni simili in zona, sia per caratteristiche che per ubicazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato calcolato prendendo in considerazione che:

NELL'ATTO DI PROVENIENZA (NOTAIO MARIA RAFFAELLA D'ETTORRE REP. 5195 RACC. 3076 DEL 09-02-2010), VENIVA INDICATO CHE IL VALORE DEL TERRENO IN QUESTIONE (ALL'EPOCA COSTITUITO DALLE PARTICELLE N.631,85,86 E 87 DI MQ 11870) ERA PARI AD € 56.000,00 (PERIZIA ARCH. FEDERICO GIGLI DI ROMA ASSEVERATA CON GIURAMENTO DAVANTI IL TRIBUNALE DI ROMA IN DATA 20-01-2010 CRON. N.587).

AL TERRENO VENIVA QUINDI ATTRIBUITO UN PREZZO AL MQ DI € 4.72 CIRCA ($€ 56.000,00 / 11870$).

Premesso ciò, considerati i punti indicati in nella relazione di stima, il sottoscritto ritiene di poter attribuire all'immobile in questione un valore al mq pari ad € 4,00 che moltiplicato per la superficie catastale dello stesso, fornisce il seguente valore:

$V_i = € 4,00 \times \text{mq. } 11870,00 = \text{totale } € 47.480,00$

Tale valore, moltiplicato per la quota di usufrutto, così come descritto in precedenza, risulta essere: € 47.480,00 x 22,50% = € 10.683,00 (euro diecimilaseicentoottantatre/00).



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villa Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | 1012,98 mq | 396,54 €/mq | € 401.687,09 | 22,50% | € 90.379,60 |
| Bene N° 2 - Garage Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | 22,04 mq | 200,00 €/mq | € 4.408,00 | 22,50% | € 991,80 |
| Bene N° 3 - Terreno Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7 | 11870,00 mq | 4,00 €/mq | € 47.480,00 | 22,50% | € 10.683,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 102.054,40 |

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.

Montelibretti, li 28/04/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Baio Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 20/01/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/01/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Su Fonte Nuova (Aggiornamento al 05/01/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Su Mentana (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa (Aggiornamento al 05/01/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Foto (Aggiornamento al 28/01/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di accesso CTU
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato residenza, anagrafico, di famiglia, di cittadinanza e stato civile. (Aggiornamento al 08/03/2022)



- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 12 Google maps (Aggiornamento al 01/04/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Schemi calcoli dei valori
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di accesso custode
- ✓ N° 15 Altri allegati - Mail Avv. Notaro e documentazione a corredo (Aggiornamento al 21/04/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1
Trattasi di villa indipendente con accesso da Via Luigi Settembrini n.5 e n.7 sita nel Comune di Fonte Nuova. Dista circa 2km dal centro urbano del Comune, che risulta facilmente raggiungibile mediante strada provinciale SP22A. Risulta così costituita: - Piano seminterrato (non residenziale): cantina, disimpegno, bagno, locale caldaia, locale serbatoio, autorimessa (sub.2) e scala interna di accesso al piano terra; - Piano terra (residenziale): scala proveniente dal piano seminterrato, disimpegni, camere, bagni, soggiorno, studio, cucine, ampio terrazzo, scala di accesso al piano primo e giardino circostante; - Piano primo (residenziale): scala proveniente dal piano terra, disimpegni, bagni, cucina, camere e ampi terrazzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 227, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fonte Nuova il 20-01-2022 al protocollo n.1845.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1
Trattasi di autorimessa posta al piano seminterrato dell'immobile descritto al punto n.1 con accesso da Via Luigi Settembrini n.5 e n.7 sita nel Comune di Fonte Nuova. L'immobile è accessibile mediante ingresso esterno da giardino esclusivo o da porta interna collegata al piano seminterrato del sub.1 (villa).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 227, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fonte Nuova il 20-01-2022 al protocollo n.1845.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7
Trattasi di terreno sottostante la villa di cui al punto n.1 delle 'elenco immobili. Lo stesso, in posizione semi pianeggiate, risulta in buone condizioni di manutenzione e facilmente lavorabile. E' posto in zona assoluta. Come si evince dal CDU allegato, risulta ricadere in parte in zona B4 e parte in zona C.P.R./4.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1092, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile. Come da CDU, ricadente in parte in zona B di completamento - Sottozona B4 con indice fondiario 0,21 mq/mq come prescritto dall'art.32 delle NTA, nonché in parte in zona CPR/4 di completamento ed espansione - zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dall'art. 2 DM 1444 del 02-04-1968 e zone inedificate e non urbanizzate, con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,21 mq/mq da attuare tramite PUA, come prescritto dall'art.33 delle NTA. Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fonte Nuova il 20-01-2022 al protocollo n.1845.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villa | | | |
|---|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1-T-1 | | |
| Diritto reale: | Nuda proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 227, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A7 | Superficie | 1012,98 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e in stato di semi abbandono. La struttura portante dello stesso, in alcuni punti, risulta danneggiata. Risultano presenti diverse crepe e fessurazioni. Risulta emessa dal Comune di Fonte Nuova, con protocollo n.12456 del 14-06-2018, idonea Ordinanza n.6 avente come oggetto: LA PROTOCOLLAZIONE DI UNA RELAZIONE DETTAGLIATA A FIRMA DI TECNICO QUALIFICATO E RESPONSABILE, RIGUARDANTE UN'ACCURATA VERIFICA STATICA, NONCHE' TUTTI I LAVORI DI ASSICURAZIONE E RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA NONCHE' QUANTO NECESSARIO A TUTELA DELL'INCOLUMITA' DELLE PERSONE E DELLA PRESERVAZIONE DELLE COSE OLTRE CHE DI FAR SEGUIRE, QUANTO PRIMA E SOTTO LA DIREZIONE DI UN TECNICO ABILITATO E RESPONSABILE, TUTTI GLI EVENTUALI LAVORI DI ASSICURAZIONE E DEFINITIVO RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA. | | |
| Descrizione: | Trattasi di villa indipendente con accesso da Via Luigi Settembrini n.5 e n.7 sita nel Comune di Fonte Nuova. Dista circa 2km dal centro urbano del Comune, che risulta facilmente raggiungibile mediante strada provinciale SP22A. Risulta così costituita: - Piano seminterrato (non residenziale): cantina, disimpegno, bagno, locale caldaia, locale serbatoio, autorimessa (sub.2) e scala interna di accesso al piano terra; - Piano terra (residenziale): scala proveniente dal piano seminterrato, disimpegni, camere, bagni, soggiorno, studio, cucine, ampio terrazzo, scala di accesso al piano primo e giardino circostante; - Piano primo (residenziale): scala proveniente dal piano terra, disimpegni, bagni, cucina, camere e ampi terrazzi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Nuda proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 227, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 | Superficie | 22,04 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e in stato di semi abbandono. La struttura portante dello stesso, in alcuni punti, risulta danneggiata. Risultano presenti diverse crepe e fessurazioni. Risulta emessa dal Comune di Fonte Nuova, con protocollo n.12456 del 14-06-2018, idonea Ordinanza n.6 avente come oggetto: LA PROTOCOLLAZIONE DI UNA RELAZIONE DETTAGLIATA A FIRMA DI TECNICO QUALIFICATO E RESPONSABILE, RIGUARDANTE UN'ACCURATA VERIFICA STATICA, NONCHE' TUTTI I LAVORI DI ASSICURAZIONE E RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA NONCHE' QUANTO NECESSARIO A TUTELA DELL'INCOLUMITA' DELLE PERSONE E DELLA PRESERVAZIONE DELLE COSE OLTRE CHE DI FAR SEGUIRE, QUANTO PRIMA E SOTTO LA DIREZIONE DI UN TECNICO ABILITATO E RESPONSABILE, TUTTI GLI EVENTUALI LAVORI DI ASSICURAZIONE E DEFINITIVO RIPRISTINO CHE IL CASO RICHIEDA. | | |



| | | | |
|---|--|--|--|
| Descrizione: | Trattasi di autorimessa posta al piano seminterrato dell'immobile descritto al punto n.1 con accesso da Via Luigi Settembrini n.5 e n.7 sita nel Comune di Fonte Nuova. L'immobile è accessibile mediante ingresso esterno da giardino esclusivo o da porta interna collegata al piano seminterrato del sub.1 (villa). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



| Bene N° 3 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Fonte Nuova (RM) - Via Luigi Settembrini n.5-7 | | |
| Diritto reale: | Nuda proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1092, Qualità Vigneto | Superficie | 11870,00 mq |
| Stato conservativo: | Trattasi di terreno, per la maggior parte coltivato ad oliveto e nocciolo, in buone condizioni di manutenzione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di terreno sottostante la villa di cui al punto n.1 delle 'elenco immobili. Lo stesso, in posizione semi pianeggiante, risulta in buone condizioni di manutenzione e facilmente lavorabile. E' posto in zona assoluta. Come si evince dal CDU allegato, risulta ricadere in parte in zona B4 e parte in zona C.P.R./4. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

