

# TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Federici Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 550/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa .....  | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3.....  | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc .....   | 5  |
| Lotto 1.....  | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T.....  | 6  |
| Titolarità.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T.....  | 7  |
| Confini.....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T.....  | 8  |
| Consistenza.....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T.....  | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T.....  | 9  |
| Dati Catastali .....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T.....  | 10 |
| Precisazioni.....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 11 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 11 |
| Stato conservativo .....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 11 |
| Parti Comuni.....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 12 |
| Stato di occupazione.....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 12 |
| Provenienze Ventennali .....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 14 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 16 |
| Normativa urbanistica .....   | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....   | 17 |
| Regolarità edilizia .....   | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3 ..... | 17 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T</b> .....   | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 18 |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3</b> ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T</b> .....   | 18 |
| Lotto 2 .....   | 19 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 19 |
| Titolarità .....  | 19 |
| Confini .....   | 19 |
| Consistenza .....   | 19 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 20 |
| Dati Catastali .....  | 22 |
| Stato conservativo .....  | 22 |
| Parti Comuni.....   | 22 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 22 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 23 |
| Stato di occupazione .....  | 23 |
| Provenienze Ventennali .....  | 23 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 23 |
| Normativa urbanistica .....   | 24 |
| Regolarità edilizia .....   | 24 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 25 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 25 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 26 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....  | 27 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 29 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 29 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 29 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 550/2018 del R.G.E. ....  | 30 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 48.990,41</b> .....  | 30 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.558,27</b> .....  | 30 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....  | 32 |
| <b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3</b> ..... | 32 |
| <b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T</b> .....   | 32 |
| <b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc</b> .....   | 33 |



## INCARICO

---

All'udienza del 05/05/2019, il sottoscritto Geom. Federici Giuseppe, con studio in Via della Martuccia, 67 A - 00036 - Palestrina (RM), email glf.federici@gmail.com, PEC giuseppe.federici@geopec.it, Tel. 335 5290672, Fax 06 95270159, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

---

Appartamento composto al 2° piano da soggiorno-pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, 3 balconi e scala interna per accedere al 3° piano composto da 2 camere, cucina, bagno e terrazzo. Fabbricato in area urbanizzata con carenza di parcheggi e aree a verde.

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

La suddivisione interna ha subito delle variazioni per una ristrutturazione ivi compreso l'accorpamento del 2° con il 3° piano.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

---

il Locale garage autorizzato a locale di sgombero al piano terra

Il locale censito come garage, foglio 37 part. 621 sub.1, risulta urbanisticamente locale di sgombero. Il locale di sgombero è stato trasformato, dopo la concessione in sanatoria, ed è stato annesso ad un appartamento al piano terra mediante opere di ampliamento e cambio di destinazione. Nella consulenza, fermo restando la destinazione urbanistica a locale di sgombero, viene chiamato garage così come da visura catastale e da pignoramento.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA DEI PINI SNC**

---



Terreno agricolo costituito dalle particelle 118 di mq. 5.100, particella 421 di mq. 590, particella 423 di mq. 190 e particella 464 di mq. 2.700 del foglio 17 per complessivi mq. 13.560

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



La particella 118 è separata dalle altre dal passaggio di un fosso.

Le particelle 421 e 422 sono in parte gravata da una strada, strada che fornisce l'accesso alle particelle 464, 615, 726 e 727.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

I certificati del catasto identificano il bene ma le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi. Necessita variazione catastale.

La relazione notarile aggiornata, allegata, ha rettificato l'esatta individuazione dei subalterni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il garage è identificato nella planimetria in atti della banca dati dell'agenzia delle Entrate- Territorio ma è difforme allo stato dei luoghi, necessita variazione catastale dopo la regolarizzazione urbanistica.

La relazione notarile aggiornata, allegata, ha rettificato l'esatta individuazione dei subalterni.

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

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



- (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- (Proprietà 2/9)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 2/9)  
Codice fiscale
- Proprietà 3/9)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 2/9)

Trattasi di beni pervenuti per successione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

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

- (Proprietà 2/9)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- (Proprietà 2/9)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 2/9)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 3/9)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 2/9)

trattasi di bene pervenuto per successione

## **CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

L'appartamento confina con proprietà distacco verso via Capuana salvo altri.

o aventi causa, affaccio su area condominiale a due lati,

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T

Il garage confina con vano scala, distacco area condominiale a due lati, distacco verso viale d'accesso salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 116,00 mq        | 135,00 mq        | 1,00         | 135,00 mq                | 3,00 m   | 2     |
| Balcone scoperto                             | 19,00 mq         | 19,00 mq         | 0,25         | 4,75 mq                  | 0,00 m   | 2     |
| Abitazione                                   | 63,00 mq         | 85,00 mq         | 0,60         | 51,00 mq                 | 2,20 m   | 3     |
| Terrazza                                     | 44,00 mq         | 44,00 mq         | 0,20         | 8,80 mq                  | 0,00 m   | 3     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>199,55 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>199,55 mq</b>         |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento al 2° piano e divisibile dal 3° mediante modeste opere . Si tratta di ricreare il disimpegno al 2° piano e spostare una porta d'ingresso. Il costo stimato è di € 3.000.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 15,00 mq         | 20,00 mq         | 1,00         | 20,00 mq                 | 2,50 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>20,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>20,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al sopralluogo l'autorimessa è risultata annessa ad un appartamento al piano terra con cambio di destinazione



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 28/01/1969 al 28/09/1993 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 37, Part. 621<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 06 32<br>Reddito dominicale € 2,61<br>Reddito agrario € 2,45 |
| Dal 30/06/1987 al 28/04/1992 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 37, Part. 621, Sub. 3<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 162 mq<br>Rendita € 898,64<br>Piano 2-3        |
| Dal 29/04/1992 al 15/11/2019 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 37, Part. 621, Sub. 3<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 162 mq<br>Rendita € 898,64<br>Piano 2-3        |

Nota: la particella 621 deriva dalla particella 219 per modifica identificativo (n.117038.1/2012) variazione del 25/10/2012 protocollo RM 1043090

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 28/01/1969 al 28/09/1993 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 37, Part. 621<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 06 32<br>Reddito dominicale € 2,61<br>Reddito agrario € 2,45 |
| Dal 30/06/1987 al 28/04/1992 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 37, Part. 621, Sub. 1<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 15<br>Superficie catastale 15 mq<br>Rendita € 10,85<br>Piano T                |



|                              |  |
|------------------------------|--|
| Dal 29/04/1992 al 04/12/2019 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 37, Part. 621, Sub. 1<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 15<br>Rendita € 10,85<br>Piano T |
|------------------------------|--|



La particella 621 deriva dalla particella 219 per modifica identificativo del 25/10/2012 protocollo RM 1043045 I dati catastali corrispondono a quelli reali.

La planimetria in atti è difforme dallo stato dei luoghi . L'autorimessa ha subito trasformazione e cambio di destinazione.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 37     | 621   | 3    |                     | A7        | 3      | 6           | 162 mq               | 898,64 € | 2-3   |          |

### Corrispondenza catastale



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

La planimetria depositata è difforme dallo stato dei luoghi, necessita variazione

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 37     | 621   | 1    |                     | C6        | 5      | 15          | 15 mq                | 10,85 € | T     |          |



## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'autorimessa è stata trasformato con cambio di destinazione e ampliamento a residenziale - senza titolo-



## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3

Dall'analisi documentale eseguita e dagli atti di causa il compendio pignorato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ed non è stato realizzato con risorse pubbliche.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T

Dall'analisi documentale eseguita e dagli atti di causa il compendio pignorato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ed non è stato realizzato con risorse pubbliche.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3

L'appartamento è in normale stato di conservazione.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T

Normale stato d'uso per la destinazione attuale

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3

Le parti comuni, vano scala, androne e viale d'accesso, sono in normale stato di manutenzione

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T

Le parti comuni sono il viale d'accesso e la corte, in normale stato d'uso



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

---

dall'analisi documentale e dagli accessi al Comune non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, paesaggistici e ambientali né la presenza di usi civici, censi, livelli e altri diritti demaniali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

---

dall'analisi documentale e dagli accessi al Comune non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, paesaggistici e ambientali né la presenza di usi civici, censi, livelli e altri diritti demaniali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

---

Struttura in c.a., tamponature a cassetta con rivestimento a cortina, copertura a tetto e terrazza, impianti civili, riscaldamento e refrigerazione a split, rifiniture ad intonaco civile tinteggiato, pavimenti in legno, ceramica e gress, scala interna in muratura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

---

Struttura in c.a., tamponature a cassette, rifinitura ad intonaco civile tinteggiato, pavimento in gress. Impianti civili

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

---

L'immobile risulta utilizzato dalla moglie e dai figli del sig. comproprietario.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

---

La porzione di fabbricato è utilizzata dalla proprietà



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                             |             |                                     |                    |
|------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|-------------------------------------|--------------------|
| Dal 28/01/1969 al 28/04/1992 |             | <b>compravendita</b>             |             |                                     |                    |
|                              |             | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b>                | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |             | notaio Carmela Cavallaro in Roma | 28/01/1969  |                                     |                    |
|                              |             | <b>Trascrizione</b>              |             |                                     |                    |
|                              |             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>                    | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |             | Roma 3                           | 03/02/1969  | 7349                                |                    |
|                              |             | <b>Registrazione</b>             |             |                                     |                    |
|                              |             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>                      | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |             |                                  |             |                                     |                    |
|                              |             | Dal 29/04/1992 al 18/10/2000     |             | <b>dichiarazione di successione</b> |                    |
| <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> |                                  |             | <b>Repertorio N°</b>                | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |             |                                  |             |                                     |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |             |                                  |             |                                     |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b> |                                  |             | <b>Reg. gen.</b>                    | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |             |                                  |             |                                     |                    |
| <b>Registrazione</b>         |             |                                  |             |                                     |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b> |                                  |             | <b>Reg. N°</b>                      | <b>Vol. N°</b>     |
| uff.registro Roma            | 23/10/1992  |                                  |             | 14428                               |                    |
| Dal 18/10/2000 al 18/10/2019 |             |                                  |             | <b>accettazione tacita eredità</b>  |                    |
|                              |             | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b>                | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |             | La Russa Antonio Salvatore       | 18/10/2000  | 18270                               |                    |
|                              |             | <b>Trascrizione</b>              |             |                                     |                    |
|                              |             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>                    | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |             | Roma 2                           | 21/10/2000  | 40754                               | 26743              |
|                              |             | <b>Registrazione</b>             |             |                                     |                    |
|                              |             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>                      | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |             |                                  |             |                                     |                    |



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.

Al debitore il bene è pervenuto per successione della madre sig.ra \_\_\_\_\_, successione registrata a Roma il 23/10/1992 al n. 14428 e non trascritta con accettazione tacita di eredità atto notaio La Russa Antonio Salvatore del 18/10/2000 rep. 18270

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà | Atti                                |                |                      |                    |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/01/1969 al 28/04/1992 |           | <b>compravendita</b>                |                |                      |                    |
|                              |           | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |           | notaio Carmela Cavallaro in Roma    | 28/01/1969     |                      |                    |
|                              |           | <b>Trascrizione</b>                 |                |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |           | Roma 3                              | 03/02/1969     | 7349                 |                    |
|                              |           | <b>Registrazione</b>                |                |                      |                    |
|                              |           | <b>Reg. N°</b>                      | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Dal 29/04/1992 al 18/10/2000 |           | <b>dichiarazione di successione</b> |                |                      |                    |
|                              |           | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |           |                                     | 29/04/1992     |                      |                    |
|                              |           | <b>Trascrizione</b>                 |                |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |           |                                     |                |                      |                    |
|                              |           | <b>Registrazione</b>                |                |                      |                    |
|                              |           | <b>Reg. N°</b>                      | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                              |           |                                     |                |                      |                    |
| Dal 18/10/2000 al 15/11/2019 |           | <b>accettazione tacita eredità</b>  |                |                      |                    |
|                              |           | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |           | La Russa Antonio Salvatore          | 18/10/2000     | 18270                |                    |

| Trascrizione  |      |           |            |
|---------------|------|-----------|------------|
| Presso        | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|               |      |           |            |
| 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.

il bene è pervenuto per successione della madre successione  
registrata a Roma il 23/10/1992 n. 14428 e non trascritta con accettazione tacita di eredità atto notaio La  
Russa Antonio Salvatore del 18/10/2000 rep. 18270

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/03/2016  
Reg. gen. 11569 - Reg. part. 1788  
Quota: 2/9  
Importo: € 22.000,00  
A favore di Opel Finance spa  
Contro
- **ipoteca con. amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Roma 2 il 25/08/2017  
Reg. gen. 41035 - Reg. part. 7091  
Quota: 2/9  
Importo: € 97.732,26  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro



## Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 30/07/2010  
Reg. gen. 47635 - Reg. part. 27505  
Quota: 2/9  
A favore di  
Contro
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018  
Reg. gen. 61203 - Reg. part. 42528  
Quota: 2/9  
A favore di  
Contro



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/03/2016  
Reg. gen. 11569 - Reg. part. 1788  
Quota: 2/9  
Importo: € 22.000,00  
A favore di Opel Finance spa  
Contro
- **ipoteca con. amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Roma 2 il 25/08/2017  
Reg. gen. 41035 - Reg. part. 7091  
Quota: 2/9  
Importo: € 97.732,26  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro



## Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 30/07/2010  
Reg. gen. 47635 - Reg. part. 27505  
Quota: 2/9  
A favore di  
Contro
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018



Reg. gen. 61203 - Reg. part. 42528  
Quota: 2/9  
A favore di  
Contro



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

Fabbricato autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n.1065 del 13/09/2012.

Il terreno su cui insiste il fabbricato, ricade secondo il PRG vigente e alla tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - "Beni Paesaggistici" in zona " Beni Lineari Testimonianza dei Caratteri Identitari, Archeologici e Storici e relativa Fascia di Rispetto di 100 metri ", nonchè , in zona "Aree Urbanizzate del PTPR" vincolo posto dal PTPR Regionale adottato nel 2007 mentre l'edificazione del complesso immobiliare, come da concessione in sanatoria , è antecedente alla domanda di condono del 22/03/1986. Vincolo non pregiudizievole .

L'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli artistici, storici, paesaggistici e ambientali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

Porzione di fabbricato autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n.1065 del 13/09/2012

Il terreno su cui insiste il fabbricato, ricade secondo il PRG vigente e alla tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - "Beni Paesaggistici" in zona " Beni Lineari Testimonianza dei Caratteri Identitari, Archeologici e Storici e relativa Fascia di Rispetto di 100 metri ", nonchè , in zona "Aree Urbanizzate del PTPR" vincolo posto dal PTPR Regionale adottato nel 2007 mentre l'edificazione del complesso immobiliare, come da concessione in sanatoria , è antecedente alla domanda di condono del 22/03/1986. Vincolo non pregiudizievole .

L'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli artistici, storici, paesaggistici e ambientali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

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

Il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è stato autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria 1065 del 13/09/2012.

Il PdC 1065/2012 autorizzava tra l'altro due appartamento uno al 2° piano e uno al 3°, tutti serviti dalla scala condominiale. Al sopralluogo è risultato che le due unità sono state fuse e al 2° piano metà della scala condominiale è stata annessa all'appartamento. L'unità realizzata è stata oggetto di modifica delle tramezzature interne.

Per la regolarizzazione necessita la presentazione di una CILA di conformità.



## 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.



Vi è corrispondenza tra il progetto autorizzato e lo stato dei luoghi salvo la fusione e la diversa distribuzione interna.



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

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

La porzione immobiliare in esecuzione è stata regolarizzata con PdC in sanatoria 1065/2012 con la destinazione a locale di sgombero ma accatastata come box. Ai fini urbanistici le due destinazioni sono equivalenti, entrambe sono state valutate e autorizzate al 60% della superficie reale. Successivamente al rilascio del PdC il locale di sgombero è stato variato di destinazione ed accorpata al piano piloty realizzando un appartamento senza titolo.

Per la regolarizzazione necessita il ripristino allo stato autorizzato, nella consistenza e nella destinazione, e il costo stimato è di € 9.000 comprese spese tecniche.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risulta costituito il condominio.



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito il condominio

## LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

I certificati del catasto identificano il bene .La quota di proprietà riportata nella visura è errata. Ogni proprietario ha la quota di 1/3 e non di 1/1 come indicato, necessita rettifica catastale. La relazione notarile è completa.

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

Trattasi di beni pervenuti in stato civile celibe

### CONFINI

Il terreno nel suo insieme confina con via dei Pini, particella 119,464 e 726 del foglio 17, fosso salvo altri.

### CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------------|---------|-------|
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------------|---------|-------|



|  |             |             |      |                    |        |
|--|-------------|-------------|------|--------------------|--------|
|  |             |             |      | <b>e</b>           |        |
| terreno agricolo                             | 13560,00 mq | 13560,00 mq | 1,00 | 13560,00 mq        | 0,00 m |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |             |             |      | <b>13560,00 mq</b> |        |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |             |             |      | <b>0,00 %</b>      |        |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |             |             |      | <b>13560,00 mq</b> |        |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

terreno allo stato incolto. la particella 460 risulta recintata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 02/03/1985 al 12/04/1996 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 421<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 05 90<br>Reddito dominicale € 0,15<br>Reddito agrario € 0,03  |
| Dal 02/03/1985 al 12/04/1996 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 118<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 51 00<br>Reddito dominicale € 28,97<br>Reddito agrario € 11,85 |
| Dal 02/03/1985 al 12/04/1996 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 423<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 01 90<br>Reddito dominicale € 0,05<br>Reddito agrario € 0,01  |
| Dal 02/03/1985 al 12/04/1996 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 460<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 49 80<br>Reddito dominicale € 11,57<br>Reddito agrario € 4,12  |
| Dal 02/03/1985 al 12/04/1996 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 464<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 27 00<br>Reddito dominicale € 6,27<br>Reddito agrario € 2,23   |
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 464, Porz. AA   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
|                              | Qualità Oliveto<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 10 00<br>Reddito dominicale € 3,62<br>Reddito agrario € 1,29  |
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 464, Porz. AB<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 17 00<br>Reddito dominicale € 3,62<br>Reddito agrario € 1,29          |
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 460, Porz. AA<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 22 00<br>Reddito dominicale € 7,39<br>Reddito agrario € 3,98 |
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 460, Porz. AB<br>Qualità Oliveto<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 10 00<br>Reddito dominicale € 3,62<br>Reddito agrario € 1,29             |
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 460, Porz. AC<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 17 80<br>Reddito dominicale € 4,14<br>Reddito agrario € 1,47          |
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 423<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 01 90<br>Reddito dominicale € 0,05<br>Reddito agrario € 0,01                   |
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 421<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 00 05 90<br>Reddito dominicale € 0,15<br>Reddito agrario € 0,03                   |
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 17, Part. 118<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 51 00<br>Reddito dominicale € 28,97<br>Reddito agrario € 11,85                  |

Nota: nelle visure dal 13/04/1996 al 18/11/2019 viene riportato  
dato è errato , necessita rettifica.

proprietario per 1/1, tale



## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                     |        |                      |                   |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                     |        |                      |                   |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità             | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 17                   | 118   |      |       |                     | Seminativo          | 2      | 00 51 00 mq          | 28,97 €           | 11,85 €         |          |
| 17                   | 421   |      |       |                     | Bosco ceduo         | 4      | 00 05 90 mq          | 0,15 €            | 0,03 €          |          |
| 17                   | 423   |      |       |                     | Bosco ceduo         | 4      | 00 01 90 mq          | 0,05 €            | 0,01 €          |          |
| 17                   | 460   |      | AA    |                     | Seminativo arborato | 3      | 00 22 00 mq          | 7,39 €            | 3,98 €          |          |
| 17                   | 460   |      | AB    |                     | Oliveto             | 3      | 00 10 00 mq          | 3,62 €            | 1,29 €          |          |
| 17                   | 460   |      | AC    |                     | Seminativo          | 4      | 00 17 80 mq          | 4,14 €            | 1,47 €          |          |
| 17                   | 464   |      | AA    |                     | Oliveto             | 3      | 00 10 00 mq          | 3,62 €            | 1,29 €          |          |
| 17                   | 464   |      | AB    |                     | Seminativo          | 4      | 00 17 00 mq          | 3,95 €            | 1,4 €           |          |

### Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale tra visure , estratto di mappa e stato dei luoghi

### STATO CONSERVATIVO

i terreni al sopralluogo non erano coltivati

### PARTI COMUNI

non sono state rilevate parti comuni con terzi salvo la servitù di passaggio

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dall'analisi documentale e dagli accessi al Comune non è stata rilevata la presenza di usi civici , censi, livelli e altri diritti demaniali.

Esiste servitù pedonale e carrabile , trascritta, a favore della proprietà di \_\_\_\_\_ ed altri aventi \_\_\_\_\_

diritto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con differenti colture alla data del sopralluogo non coltivato



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti                                       |             |                      |                    |
|------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/04/1996 al 18/11/2019 |           | <b>compravendita</b>                       |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |           | Giuseppe Pensabene<br>Perez notaio in Roma | 13/04/1996  | 96449                | 20303              |
|                              |           | <b>Trascrizione</b>                        |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |           | Roma 2                                     | 19/04/1996  | 14788                | 8469               |
|                              |           | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |           |  |             |                      |                    |
|                              |           |  |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/03/2016  
Reg. gen. 11569 - Reg. part. 1788  
Quota: 2/9  
Importo: € 22.000,00  
A favore di Opel Finance spa  
Contro
- **ipoteca con. amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Roma 2 il 25/08/2017  
Reg. gen. 41035 - Reg. part. 7091  
Quota: 2/9  
Importo: € 97.732,26  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018  
Reg. gen. 61203 - Reg. part. 42528  
Quota: 2/9  
A favore di  
Contro

### **Oneri di cancellazione**

Nelle formalità la quota pignorata viene indicata nella totalità mentre la quota di proprietà di è di 1/3

### **NORMATIVA URBANISTICA**

trattasi di terreni agricolo- Il CDU da come destinazione urbanistica : " Zona E - attività agricola-"

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**



Sui terreni non vi sono fabbricati.

Secondo Il Certificato di destinazione urbanistica i terreni ricadono in " Zona E - attività agricole-"



### **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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

i cespiti immobiliari Fonte Nuova- ex Mentana- costituiscono un unico lotto

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3  
Appartamento composto al 2° piano da soggiorno-pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, 3 balconi e scala interna per accedere al 3° piano composto da 2 camere, cucina, bagno e terrazzo. Fabbricato in area urbanizzata con carenza di parcheggi e aree a verde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 3, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)  
Valore di stima del bene: € 52.233,41  
La valutazione è stata eseguita con il metodo sintetico, facendo riferimento a banche dati e agenzie immobiliari locali. La regolarizzazione urbanistica, eseguibile, porta ad una incidenza pro quota, tra oneri e ripristino, di € 5.000 che riferito all'intero è pari a :  $5.000 * 9/2 = € 22.500$ .  
Il valore commerciale meno le spese di ripristino è pari a :  $mq. 199,55 * € /mq. 1.600 = € 319.280 - 22.500 = € 296.780$  che diviso la superficie convenzionale da un valore unitario rettificato pari a :  $196780 / 199,55 = € /mq. 1487,25$

N.B. La decurtazione del 20% della quota di proprietà pari a  $2/9 = 0,22$  (  $22\% * 0,8 = 17,60\%$ ) tiene conto della penalizzazione derivante dalla vendita di una quota e non dell'intero.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T  
il Locale garage autorizzato a locale di sgombero al piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)  
Valore di stima del bene: € 1.980,00

La valutazione è stata eseguita con il metodo sintetico, facendo riferimento a banche dati e agenzie immobiliari locali. La regolarizzazione urbanistica, eseguibile, sconta una spesa, tra oneri e ripristino, di € 9.000.

Il valore commerciale meno le spese di ripristino è pari a : mq. 20 \*€/mq. 900= € 18.000 - 9.000 = € 9.000 che diviso la superficie convenzionale da un valore unitario rettificato pari a: 9.000/20 = €/mq. 450

La quota di proprietà pari a 2/9 = 0,22 che per il valore totale della quota è: 9000 \* 0.22= 1.980.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Fonte Nuova (RM) -<br>via Capuana 8, edificio<br>unico, scala U, interno<br>2, piano 2-3 | 199,55 mq                | 1.487,25 €/mq   | € 296.780,74       | 17,60%           | € 52.233,41 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Fonte Nuova (RM) -<br>via Capuana 8, piano T  | 20,00 mq                 | 450,00 €/mq     | € 9.000,00         | 22,00%           | € 1.980,00  |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 54.213,41 |

Valore di stima: € 54.213,41

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore  | Tipo |
|-------------------------|---------|------|
| Altro onere per vizi    | 5223,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 48.990,41**

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc  
Terreno agricolo costituito dalle particelle 118 di mq. 5.100, particella 421 di mq. 590, particella 423 di mq. 190 e particella 464 di mq. 2.700 del foglio 17 per complessivi mq. 13.560

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 421, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 423, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 460, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 460, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 460, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 464, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 464, Porz. AB, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 17.286,97

La valutazione è stata eseguita con il metodo sintetico, facendo riferimento a banche dati e ai VAM - Valori Agricoli Medi -

N.B. La decurtazione del 15% della quota di proprietà (  $33,33\% * 0,85 = 28,33\%$  ) tiene conto della penalizzazione derivante dalla vendita di una quota e non dell'intero.



| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Terreno Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc | 13560,00 mq              | 4,50 €/mq       | € 61.020,00        | 28,33%           | € 17.286,97 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 17.286,97 |

Valore di stima: € 17.286,97

### Deprezzamenti



| Tipologia deprezzamento | Valore  | Tipo |
|-------------------------|---------|------|
| Altro onere per vizi    | 1728,70 | €    |

**Valore finale di stima: € 15.558,27**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente consulenza è stata inviata alle parti per le eventuali osservazioni e non essendo pervenute eccezioni, nel tempo stabilito, viene depositata nella stesura originaria.



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.

Palestrina, li 07/06/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Federici Giuseppe

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU relativo ai terreni in Palombara Sabina - lotto 3 (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 1 Foto - foto lotto 1 e 2 (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 1 Foto - foto lotto 3 (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali appartamento e box (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali appartamento e box (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visure terreni (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - progetto in sanatoria (Aggiornamento al 04/12/2019)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU Fonte Nuova (Aggiornamento al 12/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - relazione notarile aggiornata (Aggiornamento al 02/02/2021)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3  
Appartamento composto al 2° piano da soggiorno-pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, 3 balconi e scala interna per accedere al 3° piano composto da 2 camere, cucina, bagno e terrazzo. Fabbricato in area urbanizzata con carenza di parcheggi e aree a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)  
Destinazione urbanistica: Fabbricato autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n.1065 del 13/09/2012. Il terreno su cui insiste il fabbricato, ricade secondo il PRG vigente e alla tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - "Beni Paesaggistici" in zona " Beni Lineari Testimonianza dei Caratteri Identitari, Archeologici e Storici e relativa Fascia di Rispetto di 100 metri ", nonchè , in zona "Aree Urbanizzate del PTPR" vincolo posto dal PTPR Regionale adottato nel 2007 mentre l'edificazione del complesso immobiliare, come da concessione in sanatoria , è antecedente alla domanda di condono del 22/03/1986. Vincolo non pregiudizievole . L'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli artistici, storici, paesaggistici e ambientali.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T  
il Locale garage autorizzato a locale di sgombero al piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)  
Destinazione urbanistica: Porzione di fabbricato autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n.1065 del 13/09/2012 Il terreno su cui insiste il fabbricato, ricade secondo il PRG vigente e alla tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - "Beni Paesaggistici" in zona " Beni Lineari Testimonianza dei Caratteri Identitari, Archeologici e Storici e relativa Fascia di Rispetto di 100 metri ", nonchè , in zona "Aree Urbanizzate del PTPR" vincolo posto dal PTPR Regionale adottato nel 2007 mentre l'edificazione del complesso immobiliare, come da concessione in sanatoria , è antecedente alla domanda di condono del 22/03/1986. Vincolo non pregiudizievole . L'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli artistici, storici, paesaggistici e ambientali.

**Prezzo base d'asta: € 48.990,41**

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc  
Terreno agricolo costituito dalle particelle 118 di mq. 5.100, particella 421 di mq. 590, particella 423 di mq. 190 e particella 464 di mq. 2.700 del foglio 17 per complessivi mq. 13.560  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 421, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 423, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 460, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 460, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 460, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 464, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 17, Part. 464, Porz. AB, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: trattasi di terreni agricolo- Il CDU da come destinazione urbanistica : " Zona E - attività agricola-"

**Prezzo base d'asta: € 15.558,27**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 550/2018 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.990,41**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/9       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 37, Part. 621, Sub. 3,<br>Categoria A7   | <b>Superficie</b> | 199,55 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'appartamento è in normale stato di conservazione.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento composto al 2° piano da soggiorno-pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, 3 balconi e scala interna per accedere al 3° piano composto da 2 camere , cucina , bagno e terrazzo. Fabbricato in area urbanizzata con carenza di parcheggi e aree a verde. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta utilizzato dalla moglie e dai figli del sig. <span style="float: right;">comproprietario.</span>  |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>                         |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/9      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 37, Part. 621, Sub. 1,<br>Categoria C6 | <b>Superficie</b> | 20,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Normale stato d'uso per la destinazione attuale  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | il Locale garage autorizzato a locale di sgombero al piano terra                             |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | La porzione di fabbricato è utilizzata dalla proprietà                                       |                   |          |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.558,27**

| <b>Bene N° 3 - Terreno</b> |  |
|----------------------------|--|
| <b>Ubicazione:</b>         | Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc |



|   |   |                   |             |
|---|---|-------------------|-------------|
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/3         |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fig. 17, Part. 118, Qualità<br>Seminativo - Fig. 17, Part. 421,<br>Qualità Bosco ceduo - Fig. 17,<br>Part. 423, Qualità Bosco ceduo -<br>Fig. 17, Part. 460, Porz. AA,<br>Qualità Seminativo arborato - Fig.<br>17, Part. 460, Porz. AB, Qualità<br>Oliveto - Fig. 17, Part. 460, Porz.<br>AC, Qualità Seminativo - Fig. 17,<br>Part. 464, Porz. AA, Qualità<br>Oliveto - Fig. 17, Part. 464, Porz.<br>AB, Qualità Seminativo | <b>Superficie</b> | 13560,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | i terreni al sopralluogo non erano coltivati  |                   |             |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Terreno agricolo costituito dalle particelle 118 di mq. 5.100, particella 421 di mq. 590, particella 423 di mq. 190 e particella 464 di mq. 2.700 del foglio 17 per complessivi mq. 13.560  |                   |             |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | N.D.  |                   |             |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Libero  |                   |             |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, EDIFICIO UNICO, SCALA U, INTERNO 2, PIANO 2-3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/03/2016  
Reg. gen. 11569 - Reg. part. 1788  
Quota: 2/9  
Importo: € 22.000,00  
A favore di Opel Finance spa  
Contro
- **ipoteca con. amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Roma 2 il 25/08/2017  
Reg. gen. 41035 - Reg. part. 7091  
Quota: 2/9  
Importo: € 97.732,26  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 30/07/2010  
Reg. gen. 47635 - Reg. part. 27505  
Quota: 2/9  
A favore di  
Contro
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018  
Reg. gen. 61203 - Reg. part. 42528  
Quota: 2/9  
A favore di  
Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA CAPUANA 8, PIANO T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/03/2016  
Reg. gen. 11569 - Reg. part. 1788  
Quota: 2/9  
Importo: € 22.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di Opel Finance spa  
Contro

- **ipoteca con. amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Roma 2 il 25/08/2017  
Reg. gen. 41035 - Reg. part. 7091  
Quota: 2/9  
Importo: € 97.732,26  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro



#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 30/07/2010  
Reg. gen. 47635 - Reg. part. 27505  
Quota: 2/9  
A favore di
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018  
Reg. gen. 61203 - Reg. part. 42528  
Quota: 2/9  
A favore di  
Contro

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA DEI PINI SNC

#### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 15/03/2016  
Reg. gen. 11569 - Reg. part. 1788  
Quota: 2/9  
Importo: € 22.000,00  
A favore di Opel Finance spa  
Contro
- **ipoteca con. amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Roma 2 il 25/08/2017  
Reg. gen. 41035 - Reg. part. 7091  
Quota: 2/9  
Importo: € 97.732,26  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro



#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018



Reg. gen. 61203 - Reg. part. 42528

Quota: 2/9

A favore di

Contro

