

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



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



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

Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T	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
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 550/2018 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 48.990,41	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.558,27	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc	33



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.

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
Totale superficie convenzionale:				199,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,55 mq		

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
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

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 Terreni Fg. 37, Part. 621 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 32 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 2,45
Dal 30/06/1987 al 28/04/1992		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 621, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 898,64 Piano 2-3
Dal 29/04/1992 al 15/11/2019		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 621, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 898,64 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 Terreni Fg. 37, Part. 621 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 32 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 2,45
Dal 30/06/1987 al 28/04/1992		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 621, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 10,85 Piano T

Dal 29/04/1992 al 04/12/2019	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 621, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Rendita € 10,85 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		

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

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

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		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmela Cavallaro in Roma	28/01/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	03/02/1969	7349	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/04/1992 al 18/10/2000		dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	29/04/1992				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
uff.registro Roma	23/10/1992			14428	
Dal 18/10/2000 al 15/11/2019				accettazione tacita eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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 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 successione

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

- **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



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.

- 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.



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 Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

terreno agricolo	13560,00 mq	13560,00 mq	1,00	13560,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				13560,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				13560,00 mq	

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

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

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	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



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		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez notaio in Roma	13/04/1996	96449	20303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/04/1996	14788	8469
		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 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 : $\text{mq. } 199,55 * \text{€/mq. } 1.600 = € 319.280 - 22.500 = € 296.780$ che diviso la superficie convenzionale da un valore unitario rettificato pari a : $196780/199.55 = \text{€/mq. } 1487.25$

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
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3	199,55 mq	1.487,25 €/mq	€ 296.780,74	17,60%	€ 52.233,41
Bene N° 2 - Garage Fonte Nuova (RM) - 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

Deprezamenti

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

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)



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

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	199,55 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dalla moglie e dai figli del sig. comproprietario.		

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

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

Bene N° 3 - Terreno	
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 118, Qualità Seminativo - Fig. 17, Part. 421, Qualità Bosco ceduo - Fig. 17, Part. 423, Qualità Bosco ceduo - Fig. 17, Part. 460, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 17, Part. 460, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fig. 17, Part. 460, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fig. 17, Part. 464, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 17, Part. 464, Porz. AB, Qualità Seminativo	Superficie	13560,00 mq
Stato conservativo:	i terreni al sopralluogo non erano coltivati		
Descrizione:	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		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

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

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

- **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

