

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzicaroli Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2022 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 1, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 3, piano T.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 4, piano T.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 5, piano T.....	8
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 6, piano T.....	8
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 9, piano T.....	8
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 11, piano T.....	9
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 12, piano T.....	9
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 13, piano T.....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni.....	14

Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Lotto 3.....</b>	<b>16</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Lotto 4.....</b>	<b>19</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Dati Catastali .....	20
Precisazioni.....	20
Stato conservativo .....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Lotto 5.....</b>	<b>22</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Dati Catastali .....	23

Precisazioni.....	23
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	24
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 6 .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25
Confini .....	25
Consistenza .....	26
Dati Catastali .....	26
Precisazioni.....	26
Stato conservativo .....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali .....	27
Regolarità edilizia .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 7 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Dati Catastali .....	29
Precisazioni.....	29
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 8 .....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31

Titolarità .....	32
Confini .....	32
Consistenza .....	32
Dati Catastali .....	32
Precisazioni.....	32
Stato conservativo .....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Lotto 9 .....</b>	<b>34</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567.....</b>	<b>34</b>
Titolarità .....	35
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Dati Catastali .....	35
Precisazioni.....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici .....	36
Stato di occupazione .....	36
Provenienze Ventennali .....	36
Regolarità edilizia .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
<b>Lotto 10 .....</b>	<b>37</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567.....</b>	<b>38</b>
Titolarità .....	38
Confini .....	38
Consistenza .....	38
Dati Catastali .....	38
Precisazioni.....	39
Stato conservativo .....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici .....	39
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali .....	39

Regolarità edilizia .....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Stima / Formazione lotti.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	46
<b>Lotto 4</b> .....	49
<b>Lotto 5</b> .....	53
<b>Lotto 6</b> .....	57
<b>Lotto 7</b> .....	60
<b>Lotto 8</b> .....	64
<b>Lotto 9</b> .....	67
<b>Lotto 10</b> .....	71
Riepilogo bando d'asta.....	76
<b>Lotto 1</b> .....	76
<b>Lotto 2</b> .....	76
<b>Lotto 3</b> .....	76
<b>Lotto 4</b> .....	76
<b>Lotto 5</b> .....	76
<b>Lotto 6</b> .....	76
<b>Lotto 7</b> .....	77
<b>Lotto 8</b> .....	77
<b>Lotto 9</b> .....	77
<b>Lotto 10</b> .....	77
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2022 del R.G.E. ....	78
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	78
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	78
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	78
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	79
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	79
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	79
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	80
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	80
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	80
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 3.750,00</b> .....	81

## INCARICO

---

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Arch. Pizzicaroli Maria, con studio in Via Della Circonvallazione, 5 - 00020 - Cerreto Laziale (RM), email mariapizzicaroli@hotmail.com, PEC m.pizzicaroli@pec.archrm.it, Tel. 0774 798211, Fax 0774 798211, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 3, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 4, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 5, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 6, piano T
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 9, piano T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 11, piano T
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 12, piano T
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 13, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 1, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 2, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 3, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 4, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 5, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 6, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 9, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10



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

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 11, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 12, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, INTERNO 13, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 1, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;

c) Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

d) Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

## TITOLARITÀ

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

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

## CONFINI

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	54		C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## **Corrispondenza catastale**

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



## **PRECISAZIONI**

---

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo



## **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## **PARTI COMUNI**

---

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

non ci sono usi civici



## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO



TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, ne l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 2, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;

c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

d)Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

### TITOLARITÀ

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

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

### CONFINI

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	55	1	C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## PARTI COMUNI

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono usi civici

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## PROVENIENZE VENTENNALI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, né l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 3, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

### TITOLARITÀ

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

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

### CONFINI

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3,00 mq</b>	



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	56		C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## PARTI COMUNI

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono usi civici

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, ne l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 4, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

### TITOLARITÀ

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

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

### CONFINI

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3,00 mq</b>	
--	----------------	--



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	57	1	C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## PARTI COMUNI

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono usi civici

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, ne l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 5, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

## TITOLARITÀ

---

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

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

## CONFINI

---

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55



## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	58	1	C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## PARTI COMUNI

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono usi civici

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, ne l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 6, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

## TITOLARITÀ

---

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

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



CONFINI

---

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	59	1	C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## PARTI COMUNI

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono usi civici

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali,

storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, ne l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 9, piano T

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;

c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

d)Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TITOLARITÀ

---

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

## CONFINI

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	62		C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## **PARTI COMUNI**

---

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1



## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

non ci sono usi civici

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la

regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c) Non è stato reperito documento di abitabilità.

d) Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e) Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f) Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico - artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, né l'esistenza di usi civici.

g) È stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 11, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

a) Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

b) Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;

c) Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

d) Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.



## TITOLARITÀ



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

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

## CONFINI



Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	2330	64	1	C6	3		12 mq	6,2 €	T		

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è



riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono



## PARTI COMUNI

---

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

non ci sono usi civici

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, ne l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 12, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- b) Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c) Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d) Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

## TITOLARITÀ

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

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

## CONFINI

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	65	1	C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## PRECISAZIONI

---

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## PARTI COMUNI

---

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

non ci sono usi civici

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in

GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, ne l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 13, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario [REDACTED] debitore esecutato.

## TITOLARITÀ

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

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

## CONFINI

Nord-ovest/sud-ovest/nord-est sub.1 sud-est sub.55

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2330	66	1	C6	3		12 mq	6,2 €	T	

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i posti auto, è delimitato da cancello, i posti auto sono delimitati da segnaletica orizzontale con vernice bianca leggibile ed alcuni sono dotati di sbarra metallica-dissuasore anti parcheggio sosta auto ribaltabile. I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono

## PARTI COMUNI

Corte comune foglio n. 40 p.lla 2330 sub.1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono usi civici

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti macchina sono attualmente in parte occupati da macchine non si è riusciti a sapere a quale titolo

## PROVENIENZE VENTENNALI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2012 reg. part. 33912 reg. gen. 47934 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1146/749 del 26.10.2012 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA soggetto acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2012 reg. part. 6770 reg. gen. 47935 pubbl. uff. Robertazzi Eric rep.1147/750 del 26.10.2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in

GUIDONIA MONTECELIO SOGGETTO DEBITORE.

TRASCRIZIONE del 24/02/2020 reg. part. 5953 reg. gen. 8482 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.946 del 23.10.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 reg. part. 34270 reg. gen. 49550 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.473 del 23.09.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

TRASCRIZIONE del 24/01/2022 reg. part. 2033 reg. gen.2762 pubbl. uff. TRIBUNALE DI TIVOLI rep.847 del 06.12.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO

Il trasferimento dei beni non è avvenuto per causa di morte.

  
REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di Costruire 58 del 06.08.2009 – Permesso di Costruire n. 79 del 20.10.2009 –Relazione deposito fine strutture Genio Civile del 01.03.2012 prot.80072 pos. Sismica 95516 Fine lavori del 15.02.2012 prot. 3946 – non è stato reperito il collaudo statico.

b)Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

c)Non è stato reperito documento di abitabilità.

d)Vi sono costi per sanatorie come esposto in precedenza.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

f)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico – artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, ne l'esistenza di usi civici.

g)E' stato effettuato in data 15.03.2023 accesso con il custode, il debitore a inviato comunicazione al custode di essere impossibilitato a intervenire e che potavamo effettuare l'accesso visionando il tutto dall'esterno, l'area adibita a posti macchina è munita di cancello e recinzione e non si può accedere dall'esterno se non con le chiavi:

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 1, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 54, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.080,00  
I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili  
I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.

### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolarità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte

Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)  
Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Locativo € mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Loc. medio € mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Fonte Nuova (RM) -	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00

VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 1, piano T					
					Valore di stima: € 4.080,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 4.080,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione per cila in sanatoria	250,00	€

**Valore finale di stima: € 3.750,00**

Nell'area dove sono ubicati i posti macchina nel progetto originale era prevista una piscina si può ottenere la regolarizzazione tramite la presentazione di una CILA in sanatoria per un importo complessivo di circa € 2.500,00 da detrarre alla stima.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 2, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 55, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.080,00  
I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili  
I beni pignorati sono vendibili  
Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.



#### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Locativo € mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Loc. medio € mq 4,80



Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 2, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 4.080,00

Valore di stima: € 4.080,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per Sanatoria Edilizia	250,00	€

**Valore finale di stima: € 3.750,00**

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili

I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.



VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.375,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 3, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 56, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.080,00  
I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili  
I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.

### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono

vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Locativo € mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Loc. medio € mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 3, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 4.080,00

Valore di stima: € 4.080,00

### Deprezamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Spese per Sanatoria Edilizia	250,00	€

**Valore finale di stima: € 3.750,00**

### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)



Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150  
2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio  
Locativo

€ mq 1.400  
€ mq 4,80



QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150  
2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio  
Loc. medio

€ mq 1.400  
€ mq 4,80



Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA Sez. MEN F. n. 40 p.la n.2330 via Lago di Bracciano snc n. p. T Cat. C/6 cl. 3. (LOTTI DA N: 1 A N. 10)



VALORE TOTALE POSTI MACCHINA

€ 40.000,00

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 2.500,00

€ 37.500,00

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA VIA LAGO DI BRACCIANO N.2 P.T.

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00



**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 4, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 57, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene:

€ 4.080,00

I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili

I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.

#### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

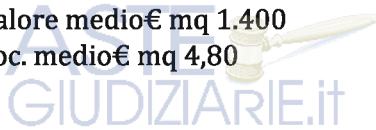
QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)  
 Abitazioni (A/2) 1\* fascia € mq. 1.150  
 2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400  
 Locativo € mq 4,80



QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE  
 Abitazioni (A/2) 1\* fascia € mq. 1.150  
 2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400  
 Loc. medio € mq 4,80



Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 4, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 4.080,00



Valore di stima: € 4.080,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Spese per sanatoria edilizia	250,00	€
------------------------------	--------	---

**Valore finale di stima: € 3.750,00**



## STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)  
Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio	€ mq 1.363
Loc. medio	€ mq 4,3
QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Locativo	€ mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE  
Abitazioni (A/2)

	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650



Valore medio	€ mq 1.400
Loc. medio	€ mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il

prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

#### CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA Sez. MEN F. n. 40 p.la n.2330 via Lago di Bracciano snc n. p. T Cat. C/6 cl. 3. (LOTTI DA N: 1 A N. 10)

VALORE TOTALE POSTI MACCHINA	€ 40.000,00
A detrarre spese per sanatoria edilizia € 2.500,00	€ 37.500,00

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato  
VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA VIA LAGO DI BRACCIANO N.2 P.T.  
VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

#### LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 5, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.080,00  
I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili

I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.



#### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Locativo € mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Loc. medio € mq 4,80



Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 5, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 4.080,00

Valore di stima: € 4.080,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sanatoria edilizia	250,00	€

**Valore finale di stima: € 3.750,00**

### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)  
Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio	€ mq 1.363
Loc. medio	€ mq 4,3
QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Locativo	€ mq 4,80

#### QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Loc. medio	€ mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

#### CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA Sez. MEN F. n. 40 p.la n.2330 via Lago di Bracciano snc n. p. T Cat. C/6 cl. 3. (LOTTI DA N: 1 A N. 10)

VALORE TOTALE POSTI MACCHINA	€ 40.000,00
A detrarre spese per sanatoria edilizia € 2.500,00	€ 37.500,00

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato  
VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA VIA LAGO DI BRACCIANO N.2 P.T.



VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 6, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 59, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.080,00  
I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili  
I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.

### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Locativo € mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Loc. medio € mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 6, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00

Valore di stima:	€ 4.080,00
------------------	------------

Valore di stima: € 4.080,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sanatoria edilizia	250,00	€

**Valore finale di stima: € 3.750,00**

## STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio	€ mq 1.363
Loc. medio	€ mq 4,3
QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Locativo	€ mq 4,80



## QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio

€ mq 1.400

Loc. medio

€ mq 4,80



Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

### CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA Sez. MEN F. n. 40 p.la n.2330 via Lago di Bracciano snc n. p. T Cat. C/6 cl. 3. (LOTTE DA N: 1 A N. 10)

VALORE TOTALE POSTI MACCHINA

€ 40.000,00

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 2.500,00

€ 37.500,00

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA VIA LAGO DI BRACCIANO N.2 P.T.

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 9, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 62, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.080,00  
I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto **STIMA PER CONFRONTO**, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed

estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili  
I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.

#### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

**SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)**

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio€ mq 1.363

Loc. medio€ mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio€ mq 1.400

Locativo€ mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Loc. medio € mq 4,80



Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 9, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 4.080,00

Valore di stima: € 4.080,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese sanatoria edilizia	250,00	€

**Valore finale di stima: € 3.750,00**



STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio	€ mq 1.363
Loc. medio	€ mq 4,3
QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650
Valore medio	€ mq 1.400
Locativo	€ mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2) 1\* fascia € mq. 1.150  
2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Loc. medio	€ mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

## CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA Sez. MEN F. n. 40 p.lla n.2330 via Lago di Bracciano snc n. p. T Cat. C/6 cl. 3. (LOTTI DA N: 1 A N. 10)



VALORE TOTALE POSTI MACCHINA € 40.000,00  
A detrarre spese per sanatoria edilizia € 2.500,00 € 37.500,00

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA VIA LAGO DI BRACCIANO N.2 P.T.

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00



## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 11, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 64, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.080,00

I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili

I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.

## STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del





quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

**TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.**

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

**SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)**

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio€ mq 1.363

Loc. medio€ mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio€ mq 1.400

Locativo€ mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio€ mq 1.400

Loc. medio€ mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 11, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 4.080,00

Valore di stima: € 4.080,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sanatoria edilizia	250,00	€

Valore finale di stima: € 3.750,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di

Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:  
SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)  
Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio	€ mq 1.363
Loc. medio	€ mq 4,3
QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650



Valore medio	€ mq 1.400
Locativo	€ mq 4,80

#### QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Loc. medio	€ mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

#### CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA Sez. MEN F. n. 40 p.la n.2330 via Lago di Bracciano snc n. p. T Cat. C/6 cl. 3. (LOTTI DA N: 1 A N. 10)

VALORE TOTALE POSTI MACCHINA	€ 40.000,00
A detrarre spese per sanatoria edilizia € 2.500,00	€ 37.500,00

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato  
VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA VIA LAGO DI BRACCIANO N.2 P.T.  
VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

LOTTO 9



- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 12, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 65, Zc. 1, Categoria C6Valore di stima del bene: € 4.080,00  
I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili  
I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.

#### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

**Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)**

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650



Valore medio € mq 1.400

Locativo € mq 4,80



QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Loc. medio € mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 12, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 4.080,00



Valore di stima: € 4.080,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sanatoria edilizia	250,00	€

**Valore finale di stima: € 3.750,00**

## STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio	€ mq 1.363
Loc. medio	€ mq 4,3
QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Locativo	€ mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400  
Loc. medio € mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

#### CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA Sez. MEN F. n. 40 p.lla n.2330 via Lago di Bracciano snc n. p. T Cat. C/6 cl. 3. (LOTTE DA N: 1 A N. 10)

VALORE TOTALE POSTI MACCHINA € 40.000,00  
A detrarre spese per sanatoria edilizia € 2.500,00 € 37.500,00

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA VIA LAGO DI BRACCIANO N.2 P.T.  
VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 13, piano T  
PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.080,00  
I beni pignorati sono vendibili.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e

D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili  
I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"



Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, i posti macchina sono tenuti in condizioni accettabili per cui si fa riferimento al valore medio.

#### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolarità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)  
Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.363

Loc. medio € mq 4,3

QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Locativo € mq 4,80



QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)

1\* fascia € mq. 1.150

2\* fascia € mq. 1.650

Valore medio € mq 1.400

Loc. medio € mq 4,80



Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

A detrarre spese per sanatoria edilizia € 250,00 CADAUNO

VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 13, piano T	3,00 mq	1.360,00 €/mq	€ 4.080,00	100,00%	€ 4.080,00
				Valore di stima:	€ 4.080,00

Valore di stima: € 4.080,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sanatoria edilizia	250,00	€

**Valore finale di stima: € 3.750,00**

### STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica,

etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano terra.

L'accesso ai posti macchina avviene attraverso cancello condominiale in via Molise.

Al complesso immobiliare si accede dalla via Molise e via Lago di Bracciano. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Fonte Nuova e sono anche essi vicini.

PIANO TERRA POSTI MACCHINA (oggetto di C.T.U.), si accede dal cancello condominiale in via Molise e dal giardino esterno, come visibile dalla documentazione fotografica.

TOTALE SUPERFICIE POSTI MACCHINA ESTERNI MQ. 12,00 CADAUNO.

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Fonte Nuova)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio	€ mq 1.363
Loc. medio	€ mq 4,3
QUOTAZIONI IMMOBILIARI REQUOT (mercato immobiliare)	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Locativo	€ mq 4,80

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.150
	2* fascia € mq. 1.650

Valore medio	€ mq 1.400
Loc. medio	€ mq 4,80

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.360,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, da cui scaturisce il prezzo di vendita dei posti macchina esterni in questo caso, all'interno del condominio completamente recintato possa essere del 25% del prezzo delle abitazioni pari a Euro 340,00 al mq.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale posto macchina esterno mq. 12,00 x 340,00 €/mq 4.080,00

ARROTONDATO A € 4.000,00 PER CIASCUN LOTTO DA 1 A 10

#### CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA Sez. MEN F. n. 40 p.la n.2330 via Lago di Bracciano snc n. p. T Cat. C/6 cl. 3. (LOTTI DA N: 1 A N. 10)

VALORE TOTALE POSTI MACCHINA € 40.000,00  
A detrarre spese per sanatoria edilizia € 2.500,00 € 37.500,00



Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato  
VALORE POSTO MACCHINA ESTERNO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA VIA LAGO DI BRACCIANO N.2 P.T.  
VALORE FINALE A POSTO MACCHINA € 3.750,00



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.

Cerreto Laziale, li 09/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pizzicaroli Maria

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 1, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 54, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 2, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 55, Zc. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 3, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 56, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 4, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 57, Zc. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

### LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 5, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

### LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 6, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 59, Zc. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 9, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 62, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 11, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 64, Zc. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 12, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 65, Zc. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 13, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 3.750,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00**

<b>Bene N° 1 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 54, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00**

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 55, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00**

<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 56, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 57, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

#### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00

Bene N° 5 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 58, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

#### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00

Bene N° 6 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 6, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 59, Zc. 1,	<b>Superficie</b>	3,00 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00

Bene N° 7 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 9, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 62, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00

Bene N° 8 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 11, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 64, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00

Bene N° 9 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 12, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	



<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 65, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.750,00

Bene N° 10 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO SNC, interno 13, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2330, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di finitura dei posti auto è buono		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dall'area condominiale da via Molise i posti macchina esterni oggetto del pignoramento sono n. 10		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it