

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2023 del R.G.E.

promossa da

OLYMPIA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05256490268

Via Vittorio Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1	12



Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1.....	21



Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2023 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.880,80	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1.....	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1	37



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°59'48.8"N 12°37'22.8"E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°59'48.8"N 12°37'22.8"E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°59'48.8"N 12°37'22.8"E)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Appartamento piano primo, ubicato in zona centrale del paese, con annessa cantina e posto auto esterno.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2024.

Custode delle chiavi: Pizi Paola

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Locale cantina n. 4, ubicata al P.S1 di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2024.

Custode delle chiavi: Pizi Paola

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Posto auto esterno, ubicata al P.S1 di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2024.

Custode delle chiavi: Pizi Paola

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

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

-

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

-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

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

-

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

-

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

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

-

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

-

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

L'unità immobiliare confina con:

Nord con la particella n. 12 del Fg. 35;

Ovest con la particella n. 1639 del Fg. 35;

Est con la particella 146 del fg. 35;

Sud distacco su strada Via Poli.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

L'unità immobiliare confina con:

Nord con la particella n. 12 del Fg. 35;

Ovest con la particella n. 1639 del Fg. 35;

Est con la particella 146 del fg. 35;

Atrio condominiale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

L'unità immobiliare confina con:

Nord con la particella n. 12 del Fg. 35;

Ovest con la particella n. 1639 del Fg. 35;

Est con la particella 146 del fg. 35;

Atrio condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,65 mq	53,31 mq	1	53,31 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				54,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,50	2,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,50	5,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/2012 al 18/07/2012		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 18/07/2012 al 18/02/2013		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 18/02/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 232,41 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 23/09/2021	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 23/09/2021 al 14/12/2023	Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 14/12/2023 al 16/07/2024	Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 232,41 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/2012 al 18/07/2012		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25 Categoria C2 Cl.6, Cons. 3 Rendita € 3,25 Piano S1
Dal 18/07/2012 al 18/02/2013		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25 Categoria C2 Cl.6, Cons. 3 Rendita € 3,25 Piano S1
Dal 18/02/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25 Categoria C2 Cl.6, Cons. 3 Rendita € 3,25 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/09/2021		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25 Categoria C2 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 3,25 Piano S1
Dal 23/09/2021 al 14/12/2023		Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 3,25

	Piano S1
Dal 14/12/2023 al 16/07/2024	Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 3,25 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/2012 al 18/07/2012		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 4,44 Piano S1
Dal 18/07/2012 al 18/02/2013		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 4,44 Piano S1
Dal 18/02/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 4,44 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/09/2021		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 4,44 Piano S1
Dal 23/09/2021 al 14/12/2023		Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 4,44 Piano S1
Dal 14/12/2023 al 16/07/2024		Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 4,44 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	35	1568	17	1	A2	2	2,5	54 mq	232,41 €	1	

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	35	1568	25	1	C2	6	3	4 mq	3,25 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	35	1568	11	1	C6	2	10	10 mq	4,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

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

E' stato richiesto c/o l'ufficio anagrafe del Comune di Fonte Nuova (RM) il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Fonte Nuova (RM), Via Poli n.13.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile alla data del sopralluogo risulta disabitato e privo di mobilia e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Alla data del sopralluogo risulta accatastato del mobilio di scarto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Alla data del sopralluogo risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, composto da quattro piani fuoriterza ed uno seminterrato, si raggiunge tramite la Via Poli, del Comune di fonte Nuova (RM), al civico n. 13.

L'area esterna al fabbricato, in parte condominiale, si presenta recintata e dotata di un accesso pedonale e di un accesso carrabile.

Per raggiungere l'appartamento, ubicato al piano primo di detto stabile, si attraversa il cancello pedonale ubicato al civico n. 13 per poi salire su una scala esterna in muratura (del tipo a chiocciola), giunti sul pianerottolo del piano primo è presente la porta d'ingresso dell'appartamento (portoncino blindato).

Accedendo all'interno dell'abitazione la stessa è composta da un soggiorno / pranzo, Camera, bagno e balcone.

La pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, porte interne in legno del tipo tamburato, finestre in alluminio con doppio vetro e persiane anch'esse in alluminio.

Le pareti interne intonacate e tinteggiate.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico. Non è stato possibile valutarne il funzionamento poichè tutte le utenze dell'abitazione risulta distaccate.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero e sgombero da mobilia e suppellettili.

Si è potuto notare che sono state rimosse le piastre dei termosifoni ed i cestelli, pulsanti, prese e frutti elettrici.

A parere dello scrivente sarebbe opportuno prima di attivare gli impianti termico ed elettrico, un controllo da ditta specializzata sul loro funzionamento ed eventuale adeguamento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, composto da quattro piani fuoriterza ed uno seminterrato, si raggiunge tramite la Via Poli, del Comune di fonte Nuova (RM), al civico n. 13.

L'area esterna al fabbricato, in parte condominiale, si presenta recintata e dotata di un accesso pedonale e di un accesso carrabile.

Per raggiungere il locale cantine, ubicato al piano seminterrato di detto stabile, si attraversa il cancello pedonale ubicato al civico n. 13 per poi scendere tramite una scala in muratura (del tipo a chiocciola), giunti sul piano seminterrato è presente la porta d'accesso al locale cantina contraddistinto con il n. 4.

Pavimentazione in piastrelle di Klinker, porta in ferro, grata per areazione, pareti tinteggiate, impianto elettrico presente.



Non è stato possibile valutarne il funzionamento poichè le utenze risultano distaccate.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, composto da quattro piani fuoriterza ed uno seminterrato, si raggiunge tramite la Via Poli, del Comune di fonte Nuova (RM), al civico n. 13. L'area esterna al fabbricato, in parte condominiale, si presenta recintata e dotata di un accesso pedonale e di un accesso carrabile.

Detta area alloggia anche i posti auto scoperti esterni al fabbricati.

Per raggiungere il posto auto esterno, ubicato al piano seminterrato dell'area cortilizia di detto stabile, si attraversa il cancello carrabile ubicato al civico n. 13 per poi scendere tramite una modesta rampa al posto auto assegnato.

Si precisa che l'area risulta completamente recintata e dotata di cancello elettrico carrabile per l'accesso, da detta area si puo' accedere anche al locale cantinato dello stabile per poi utilizzare le scale per raggiungere i soprastanti alloggi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1



Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Fondazioni: Non è stato possibile visionarle;

Esposizione:

Nord con la particella n. 12 del Fg. 35;

Ovest con la particella n. 1639 del Fg. 35;

Est con la particella 146 del fg. 35;

Sud distacco su strada Via Poli.

Altezza interna utile: ml. 2,80;

Strutture verticali: Struttura intelaiata in c.a. tamponata a laterizi;

Solai: Laterocemento;

Copertura: Terrazzo e tetto;

Manto di copertura: Tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne come quelle interne intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: Piastrelle in gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: Portoncino d'ingresso del tipo blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio dotate di doppio vetro, persiane esterne in alluminio;

Scale: scale esterne condominiali rivestite con piastrelle in cotto;

Impianti: Nell'unità immobiliare sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico non è stato possibile valutarne la loro efficienza in quanto le utenze risultano staccate;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Fondazioni: Non è stato possibile visionarle;

Esposizione:

Nord con la particella n. 12 del Fg. 35;

Ovest con la particella n. 1639 del Fg. 35;

Est con la particella 146 del fg. 35;

Sud distacco su strada Via Poli.

Altezza interna utile: ml. 2,80;

Strutture verticali: Struttura intelaiata in c.a. tamponata a laterizi;

Solai: Laterocemento;

Copertura: Terrazzo e tetto;

Manto di copertura: Tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne come quelle interne intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: Battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: porta in ferro;

Scale: scale condominiali rivestite con piastrelle in cotto;



Impianti: Nel locale è presente l'impianto elettrico e non è stato possibile valutarne la loro efficienza in quanto le utenze risultano staccate;



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Posto auto esterno.

Fondazioni: Non è stato possibile visionarle;

Esposizione:

Nord con la particella n. 12 del Fg. 35;

Ovest con la particella n. 1639 del Fg. 35;

Est con la particella 146 del fg. 35;

Sud distacco su strada Via Poli.

Pavimentazione: Asfalto.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2006 al 18/09/2008		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Torina Fabio	14/07/2006	17683	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/08/2006		31656
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/09/2008 al 18/07/2012		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Parenti Enrico	18/09/2008	98790	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/09/2008		31003
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/07/2012 al 15/07/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. cesidio Di Fazio	18/07/2012	24090	16227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/07/2012	33745	23757
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 3	19/07/2012	21897	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto del 18/09/2008 a rogito Dott. Nt. Parenti Enrico per i diritti di 1/1 di piena proprietà -
Relativamente alla part.lla 1520

Atto di divisione del 14/07/2006 a rogito Dott. Nt. Torina Fabio per i diritti di 1/1 di piena proprietà (4/8 + 3/8 + 1/8).

In data 30/04/1991 è deceduta _____ pertanto l'usufrutto ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà di _____

Originariamente beni di proprietà di _____ per i diritti di 4/8 di nuda proprietà, _____ per i diritti di 3/8 di nuda proprietà, Formica Michelina per i diritti di 1/8 di nuda proprietà e _____ per il diritto di usufrutto ad essi pervenuti:

- in parte in forza di atto notarile a rogito Dott. Nt. Torina Vittorio, notaio in Roma del 28/10/1978 rep. 103879/14993 trascritto a Roma 2 il 18/11/1978 al n. 20150 di formalità;

- in parte in forza di dichiarazione di successione legittima, in morte del sig. (RM) il 29/03/1975, presentata all'ufficio del registro di Roma 2 il 18/11/1978 al n. 20150 di formalità. relativamente alla part.lla 1524

Atto notarile di permuta a rogito Dott. Nt. Torina Fabio, notaio in Roma, del 22/05/2008 - rep. 19157/8801, trascritto a Roma 2 il 04/06/2008 al n. 18884 di formalità, a favore di _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro _____ 500/1000, _____ 180/1000, _____ 320/1000.

Originariamente beni di proprietà dei sigg.ri _____ ad essi pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Atti tutti ricevuti in data 29/07/1998 dal Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma e precisamente:
Rep. 185996/17545 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37304 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17530 di formalità;

Rep. 185968/17546 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37303 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17531 di formalità;

Rep. 185969/17547 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37302 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17532 di formalità;

Atto di donazione a rogito Dott. Notaio Edmondo Millozza di Roma in data 17/02/1976 - Rep. 50295/6014 - Registrato a Roma il 25/02/1976 al n. 1859 Vol. 2492 - Trascritto a Roma 2 il 27/02/1976 al n. 3388 di formalità;

Successione legittima al Sig. _____, apertasi in mentana (RM) in data 01/04/1971 - registrata il 19/04/1972 al n. 4552/18/6352.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2006 al 18/09/2008		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Torina Fabio	14/07/2006	17683	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/08/2006		31656

	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2008 al 18/07/2012	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Nt. Parenti Enrico	18/09/2008	98790	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	26/09/2008		31003
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 18/07/2012 al 15/07/2024	Compravendita		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Nt. cesidio Di Fazio		18/07/2012	24090	16227
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2		20/07/2012	33745	23757
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3		19/07/2012	21897	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto del 18/09/2008 a rogito Dott. Nt. Parenti Enrico per i diritti di 1/1 di piena proprietà -
Relativamente alla part.lla 1520

Atto di divisione del 14/07/2006 a rogito Dott. Nt. Torina Fabio per i diritti di 1/1 di piena proprietà (4/8 + 3/8 + 1/8).

In data 30/04/1991 è deceduta pertanto l'usufrutto ad essa
spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà di per i diritti di 4/8 di
Originariamente beni di proprietà di per i diritti di 1/8 di
nuda proprietà, per i diritti di 3/8 di nuda proprietà,

nuda proprietà e

per il diritto di usufrutto ad essi pervenuti:

- in parte in forza di atto notarile a rogito Dott. Nt. Torina Vittorio, notaio in Roma del 28/10/1978 rep. 103879/14993 trascritto a Roma 2 il 18/11/1978 al n. 20150 di formalità;

- in parte in forza di dichiarazione di successione legittima, in morte del sig.

(RM) il 29/03/1975, presentata all'ufficio del registro di Roma 2 il 18/11/1978 al n. 20150 di formalità.

relativamente alla part.lla 1524

Atto notarile di permuta a rogito Dott. Nt. Torina Fabio, notaio in Roma, del 22/05/2008 - rep. 19157/8801, trascritto a Roma 2 il 04/06/2008 al n. 18884 di formalità, a favore di

per i diritti di 1/1 di

piena proprietà, contro 500/1000, 180/1000, 320/1000.

Originariamente beni di proprietà dei sigg.ri ad essi

pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Atti tutti ricevuti in data 29/07/1998 dal Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma e precisamente:

Rep. 185996/17545 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37304 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17530 di formalità;

Rep. 185968/17546 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37303 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17531 di formalità;

Rep. 185969/17547 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37302 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17532 di formalità;

Atto di donazione a rogito Dott. Notaio Edmondo Millozza di Roma in data 17/02/1976 - Rep. 50295/6014 - Registrato a Roma il 25/02/1976 al n. 1859 Vol. 2492 - Trascritto a Roma 2 il 27/02/1976 al n. 3388 di formalità;

Successione legittima al Sig. , apertasi in mentana (RM) in data 01/04/1971 - registrata il 19/04/1972 al n. 4552/18/6352.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2006 al 18/09/2008		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Torina Fabio	14/07/2006	17683	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/08/2006		31656
Dal 18/09/2008 al 18/07/2012		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Parenti Enrico	18/09/2008	98790	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Roma 2	26/09/2008		31003
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2012 al 15/07/2024	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Nt. cesidio Di Fazio	18/07/2012	24090	16227
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	20/07/2012	33745	23757
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	19/07/2012	21897	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto del 18/09/2008 a rogito Dott. Nt. Parenti Enrico per i diritti di 1/1 di piena proprietà - Relativamente alla part.lla 1520

Atto di divisione del 14/07/2006 a rogito Dott. Nt. Torina Fabio per i diritti di 1/1 di piena proprietà (4/8 + 3/8 + 1/8).

In data 30/04/1991 è deceduta _____ pertanto l'usufrutto ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà di _____ per i diritti di 4/8 di nuda proprietà, _____ per i diritti di 3/8 di nuda proprietà, _____ per i diritti di 1/8 di nuda proprietà e _____ per il diritto di usufrutto ad essi pervenuti:

- in parte in forza di atto notarile a rogito Dott. Nt. Torina Vittorio, notaio in Roma del 28/10/1978 rep. 103879/14993 trascritto a Roma 2 il 18/11/1978 al n. 20150 di formalità;

- in parte in forza di dichiarazione di successione legittima, in morte del sig.

(RM) il 29/03/1975, presentata all'ufficio del registro di Roma 2 il 18/11/1978 al n. 20150 di formalità. relativamente alla part.lla 1524

Atto notarile di permuta a rogito Dott. Nt. Torina Fabio, notaio in Roma, del 22/05/2008 - rep. 19157/8801, trascritto a Roma 2 il 04/06/2008 al n. 18884 di formalità, a favore di _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro _____ 500/1000, _____ 180/1000, _____ 320/1000.

Originariamente beni di proprietà dei sigg.ri _____ ad essi

pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Atti tutti ricevuti in data 29/07/1998 dal Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma e precisamente:

Rep. 185996/17545 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37304 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17530 di formalità;

Rep. 185968/17546 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37303 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17531 di formalità;

Rep. 185969/17547 - Reg.to a Roma il 06/08/1998 al n. 37302 - Trascritto a Roma 2 in data 05/08/1998 al n. 17532 di formalità;

Atto di donazione a rogito Dott. Notaio Edmondo Millozza di Roma in data 17/02/1976 - Rep. 50295/6014 - Registrato a Roma il 25/02/1976 al n. 1859 Vol. 2492 - Trascritto a Roma 2 il 27/02/1976 al n. 3388 di formalità;

Successione legittima al Sig. , apertasi in mentana (RM) in data 01/04/1971 - registrata il 19/04/1972 al n. 4552/18/6352.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 20/07/2012
Reg. gen. 33746 - Reg. part. 4773
Quota: 1/1
Importo: € 185.439,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 123.625,01
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Nt. Di Fazio Cesidio
Data: 18/07/2012
N° repertorio: 24091
N° raccolta: 16228

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/06/2023
Reg. gen. 35540 - Reg. part. 25101
Quota: 1/1
A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°2 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento immobili: € 294,00.
- 3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria € 35,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 20/07/2012
Reg. gen. 33746 - Reg. part. 4773
Quota: 1/1
Importo: € 185.439,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 123.625,01
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Nt. Di Fazio Cesidio
Data: 18/07/2012
N° repertorio: 24091
N° raccolta: 16228

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/06/2023
Reg. gen. 35540 - Reg. part. 25101
Quota: 1/1
A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°2 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento immobili: € 294,00.
- 3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria € 35,00.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 20/07/2012
Reg. gen. 33746 - Reg. part. 4773
Quota: 1/1
Importo: € 185.439,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 123.625,01
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Nt. Di Fazio Cesidio
Data: 18/07/2012
N° repertorio: 24091
N° raccolta: 16228

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/06/2023
Reg. gen. 35540 - Reg. part. 25101
Quota: 1/1
A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°2 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento immobili: € 294,00.
3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

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. L'immobile risulta agibile.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63.

Lo stesso risulta essere stato edificato in forza ai seguenti titoli urbanistici edilizi:

- Concessione edilizia n.25 del 31/07/2008;
- Concessione edilizia n. 83 del 29/10/2009;
- DIA di variante Prot. 3557 del 09/02/2012, alla C.E. n.83/2209;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dal Comune di Fonte Nuova (RM) in data 12/01/2018 - Prot. n. 860.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

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. L'immobile risulta agibile.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63.

Lo stesso risulta essere stato edificato in forza ai seguenti titoli urbanistici edilizi:

- Concessione edilizia n.25 del 31/07/2008;
- Concessione edilizia n. 83 del 29/10/2009;
- DIA di variante Prot. 3557 del 09/02/2012, alla C.E. n.83/2209;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dal Comune di Fonte Nuova (RM) in data 12/01/2018 - Prot. n. 860.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

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. L'immobile risulta agibile.



L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, e le aree esterne, risultano ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63. Lo stesso risulta essere stato edificato in forza ai seguenti titoli urbanistici edilizi:

- Concessione edilizia n.25 del 31/07/2008;
- Concessione edilizia n. 83 del 29/10/2009;
- DIA di variante Prot. 3557 del 09/02/2012, alla C.E. n.83/2209;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dal Comune di Fonte Nuova (RM) in data 12/01/2018 - Prot. n. 860.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.926,87

Dalla contabilità condominiale elaborata dall'amministratore di condominio risulta un debito dell'esecutato verso il condominio di un importo pari ad € 3.926,87.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedasi oneri condominiali collegati con il bene n. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedasi oneri condominiali collegati con il bene n. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1
Appartamento piano primo, ubicato in zona centrale del paese, con annessa cantina e posto auto esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 92.412,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltreché meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona.

Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1700,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1

Locale cantina n. 4, ubicata al P.S1 di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.400,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore



complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltreché meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona. Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1700,00 al mq. con un coefficiente riduttivo dello 0,50 per locali cantinati.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1
Posto auto esterno, ubicata al P.S1 di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltreché meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona. Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1700,00 al mq. con un coefficiente riduttivo dello 0,50 per posti auto scoperti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1	54,36 mq	1.700,00 €/mq	€ 92.412,00	100,00%	€ 92.412,00
Bene N° 2 - Cantina Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1	2,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 3.400,00	100,00%	€ 3.400,00
Bene N° 3 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1	5,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
Valore di stima:					€ 104.312,00

Valore di stima: € 104.312,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 93.880,80

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltreché meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona.

Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1700,00 al mq.

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.

Galliciano nel Lazio, li 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Morgante Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Certificato di residenza e stato di famiglia esecutato (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Visure planimetrie estratti catastali beni 1 - 2 - 3 (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Conc. Edilizie - DIA - Agibilita





- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Documentazione fotografica Beni 1 - 2 - 3 (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Valori immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Pendenze condominio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1
Appartamento piano primo, ubicato in zona centrale del paese, con annessa cantina e posto auto esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1
Locale cantina n. 4, ubicata al P.S1 di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1
Posto auto esterno, ubicata al P.S1 di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto delle presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Fonte Nuova (RM) in zona B1/58-59-60-61-62-63.

Prezzo base d'asta: € 93.880,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.880,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	54,36 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, composto da quattro piani fuoriterrra ed uno seminterrato, si raggiunge tramite la Via Poli, del Comune di fonte Nuova (RM), al civico n. 13. L'area esterna al fabbricato, in parte condominiale, si presenta recintata e dotata di un accesso pedonale e di un accesso carrabile. Per raggiungere l'appartamento, ubicato al piano primo di detto stabile, si attraversa il cancello pedonale ubicato al civico n. 13 per poi salire su una scala esterna in muratura (del tipo a chiocciola), giunti sul pianerottolo del piano primo è presente la porta d'ingresso dell'appartamento (portoncino blindato). Accedendo all'interno dell'abitazione la stessa è composta da un soggiorno / pranzo, Camera, bagno e balcone. La pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, porte interne in legno del tipo tamburato, finestre in alluminio con doppio vetro e persiane anch'esse in alluminio. Le pareti interne intonacate e tinteggiate. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico. Non è stato possibile valutarne il funzionamento poichè tutte le utenze dell'abitazione risulta distaccate. L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero e sgombero da mobili e suppellettili. Si è potuto notare che sono state rimosse le piastre dei termosifoni ed i cestelli, pulsanti, prese e frutti elettrici. A parere dello scrivente sarebbe opportuno prima di attivare gli impianti termico ed elettrico, un controllo da ditta specializzata sul loro funzionamento ed eventuale adeguamento.</p>		
Descrizione:	Appartamento piano primo, ubicato in zona centrale del paese, con annessa cantina e posto auto esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	2,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, composto da quattro piani fuoriterrra ed uno seminterrato, si raggiunge tramite la Via Poli, del Comune di fonte Nuova (RM), al civico n. 13. L'area esterna al fabbricato, in parte condominiale, si presenta recintata e dotata di un accesso pedonale e di un accesso carrabile. Per raggiungere il locale cantine, ubicato al piano seminterrato di detto stabile, si attraversa il cancello pedonale ubicato al civico n. 13 per poi scendere tramite una scala in muratura (del tipo a chiocciola), giunti sul piano seminterrato è presente la porta d'accesso al locale cantina contraddistinto con il n. 4. Pavimentazione in piastrelle di Klinker, porta in ferro, grata per areazione, pareti tinteggiate, impianto elettrico presente. Non è stato possibile valutarne il funzionamento</p>		

	poichè le utenze risultano distaccate.
Descrizione:	Locale cantina n. 4, ubicata al P.S1 di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Posto auto

Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Poli, 13, edificio C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1568, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, composto da quattro piani fuoriterra ed uno seminterrato, si raggiunge tramite la Via Poli, del Comune di fonte Nuova (RM), al civico n. 13. L'area esterna al fabbricato, in parte condominiale, si presenta recintata e dotata di un accesso pedonale e di un accesso carrabile. Detta area alloggia anche i posti auto scoperti esterni al fabbricati. Per raggiungere il posto auto esterno, ubicato al piano seminterrato dell'area cortilizia di detto stabile, si attraversa il cancello carrabile ubicato al civico n. 13 per poi scendere tramite una modesta rampa al posto auto assegnato. Si precisa che l'area risulta completamente recintata e dotata di cancello elettrico carrabile per l'accesso, da detta area si può accedere anche al locale cantinato dello stabile per poi utilizzare le scale per raggiungere i soprastanti alloggi.		
Descrizione:	Posto auto esterno, ubicata al P.S1 di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 20/07/2012
Reg. gen. 33746 - Reg. part. 4773
Quota: 1/1
Importo: € 185.439,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 123.625,01
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Nt. Di Fazio Cesidio
Data: 18/07/2012
N° repertorio: 24091
N° raccolta: 16228

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/06/2023
Reg. gen. 35540 - Reg. part. 25101
Quota: 1/1
A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, INTERNO 4, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 20/07/2012
Reg. gen. 33746 - Reg. part. 4773
Quota: 1/1
Importo: € 185.439,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 123.625,01
Percentuale interessi: 5,00 %



Rogante: Nt. Di Fazio Cesidio
Data: 18/07/2012
N° repertorio: 24091
N° raccolta: 16228

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 23/06/2023
Reg. gen. 35540 - Reg. part. 25101
Quota: 1/1
A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA POLI, 13, EDIFICIO C, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 20/07/2012
Reg. gen. 33746 - Reg. part. 4773
Quota: 1/1
Importo: € 185.439,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 123.625,01
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Nt. Di Fazio Cesidio
Data: 18/07/2012
N° repertorio: 24091
N° raccolta: 16228

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 23/06/2023
Reg. gen. 35540 - Reg. part. 25101
Quota: 1/1
A favore di OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

