

# TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

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

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc .....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15



Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	26
Riserve e particolarità da segnalare .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 550/2018 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 47.010,41</b> .....	31
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.782,00</b> .....	31
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 17.286,97</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3</b> .....	33



**Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T .....33

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - via dei Pini snc .....34



## INCARICO

---

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

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

## DESCRIZIONE

---

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

---

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

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

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

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

---

Locale garage autorizzato a locale di sgombero al piano terra

Il locale garage (autorizzato a locale di sgombero) è stato trasformato, dopo la concessione in sanatoria, ed è stato annesso ad un appartamento al piano terra mediante opere di ampliamento e cambio di destinazione.

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

---

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



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

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

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



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

- (Proprietà 2/9)

Trattasi di beni pervenuti per successione.



## CONFINI

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

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



## CONSISTENZA

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

I beni sono comodamente divisibili in natura.

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



		Superficie catastale 162 mq Rendita € 898,64 Piano 2-3
--	--	--



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

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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

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



## PRECISAZIONI

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

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in normale stato di conservazione.



## PARTI COMUNI

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI





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



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1969 al 28/04/1992		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmela Cavallaro in Roma	28/01/1969		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	03/02/1969	7349	
		<b>Registrazione</b>			
Dal 29/04/1992 al 18/10/2000		<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		uff.registro Roma	23/10/1992	14428	
Dal 18/10/2000 al 18/10/2019	<b>accettazione tacita eredità</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		La Russa Antonio Salvatore	18/10/2000	18270	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	21/10/2000	40754	26743
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Quota: 2/9  
Importo: € 97.732,26  
A favore di Agenzia Entrate Riscossione  
Contro



### Trascrizioni

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

### NORMATIVA URBANISTICA

---

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

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

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

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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

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

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



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risulta costituito il condominio.

### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il garage è identificato nella planimetria in atti della banca dati dell'agenzia delle Entrate- Territorio ma è difforme allo stato dei luoghi, necessita variazione catastale dopo la regolarizzazione urbanistica. La relazione notarile aggiornata , allegata, ha rettificato l'esatta individuazione dei subalterni.



### TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 2/9)

Codice fiscale:



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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



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

- (Proprietà 2/9)

trattasi di bene pervenuto per successione



## CONFINI

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

## CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1969 al 28/09/1993		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 621 Qualità Seminativo Cl.2



		Superficie (ha are ca) 00 06 32 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 2,45
Dal 30/06/1987 al 28/04/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 621, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 10,85 Piano T
Dal 29/04/1992 al 04/12/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 621, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Rendita € 10,85 Piano T

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

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

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PRECISAZIONI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STATO CONSERVATIVO

Normale stato d'uso per la destinazione attuale



## PARTI COMUNI

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione di fabbricato è utilizzata dalla proprietà



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1969 al 28/04/1992		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carmela Cavallaro in Roma	28/01/1969		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	03/02/1969	7349	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 29/04/1992 al 18/10/2000	<b>dichiarazione di successione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		29/04/1992		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 18/10/2000 al 15/11/2019	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	uff.registro Roma	23/10/1992	14428	
	<b>accettazione tacita eredità</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	La Russa Antonio Salvatore	18/10/2000	18270	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



## Iscrizioni

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



## Trascrizioni

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



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Porzione di fabbricato autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n.1065 del 13/09/2012  
Il terreno su cui insiste il fabbricato, ricade secondo il PRG vigente e alla tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - "Beni Paesaggistici" in zona " Beni Lineari Testimonianza dei Caratteri Identitari, Archeologici e Storici e relativa Fascia di Rispetto di 100 metri ", nonchè , in zona "Aree Urbanizzate del PTPR" vincolo posto dal PTPR Regionale adottato nel 2007 mentre l'edificazione del complesso immobiliare, come da concessione in sanatoria , è antecedente alla domanda di condono del 22/03/1986. Vincolo non pregiudizievole .  
L'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli artistici, storici, paesaggistici e ambientali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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



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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito il condominio

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- e (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/3)

Trattasi di beni pervenuti in stato civile celibe



## CONFINI

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



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	13560,00 mq	13560,00 mq	1,00	13560,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13560,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13560,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



terreno allo stato incolto. la particella 460 risulta recintata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 12/04/1996		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 421 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 05 90 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,03
Dal 02/03/1985 al 12/04/1996		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 51 00 Reddito dominicale € 28,97



		Reddito agrario € 11,85
Dal 02/03/1985 al 12/04/1996		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 423 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 01 90 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,01
Dal 02/03/1985 al 12/04/1996		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 460 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 49 80 Reddito dominicale € 11,57 Reddito agrario € 4,12
Dal 02/03/1985 al 12/04/1996		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 464 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 27 00 Reddito dominicale € 6,27 Reddito agrario € 2,23
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 464, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,29
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 464, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 17 00 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,29
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 460, Porz. AA Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 22 00 Reddito dominicale € 7,39 Reddito agrario € 3,98
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 460, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,29
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 460, Porz. AC Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 4,14 Reddito agrario € 1,47
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 423 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 01 90



		Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,01
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 421 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 05 90 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,03
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 51 00 Reddito dominicale € 28,97 Reddito agrario € 11,85

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

proprietario per 1/1, tale

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

i terreni al sopralluogo non erano coltivati



## PARTI COMUNI

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con differenti colture alla data del sopralluogo non coltivato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/04/1996 al 18/11/2019		Giuseppe Pensabene Perez notaio in Roma	13/04/1966	96449	20303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/04/1996	14788	8469
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### Iscrizioni

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



#### Trascrizioni

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



### **Oneri di cancellazione**

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



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

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



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Sui terreni non vi sono fabbricati.

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

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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



### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3  
Appartamento composto al 2° piano da soggiorno-pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, 3 balconi e scala interna per accedere al 3° piano composto da 2 camere , cucina , bagno e terrazzo. Fabbricato in area urbanizzata con carenza di parcheggi e aree a verde.





Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 3, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 52.233,41

La valutazione è stata eseguita con il metodo sintetico, facendo riferimento a banche dati e agenzie immobiliari locali. La regolarizzazione urbanistica, eseguibile, porta ad una incidenza pro quota, tra oneri e ripristino, di € 5.000 che riferito all'intero è pari a :  $5.000 \cdot 9/2 = € 22.500$ .

Il valore commerciale meno le spese di ripristino è pari a :  $\text{mq. } 199,55 \cdot \text{€/mq. } 1.600 = € 319.280 - 22.500 = € 296.780$  che diviso la superficie convenzionale da un valore unitario rettificato pari a :  $196780/199.55 = \text{€/mq. } 1487.25$

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

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

Valore di stima: € 52.233,41

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 47.010,41**

viene eseguita una decurtazione del 10% per tener conto di vizi nella garanzia

### LOTTO 2

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

Valore di stima del bene: € 1.980,00

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

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

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T	20,00 mq	450,00 €/mq	€ 9.000,00	22,00%	€ 1.980,00
				Valore di stima:	€ 1.980,00

Valore di stima: € 1.980,00

### Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro onere per vizi	198,00	€

**Valore finale di stima: € 1.782,00**

viene eseguita una decurtazione dal valore commerciale del 10% per tener conto di vizi nella garanzia

### LOTTO 3

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



Valore di stima del bene: € 17.286,97

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

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

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

Valore di stima: € 17.286,97

**Valore finale di stima: € 17.286,97**

trattasi di solo terreno

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 16/11/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

27 di 35

## ELENCO ALLEGATI:

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3  
Appartamento composto al 2° piano da soggiorno-pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, 3 balconi e scala interna per accedere al 3° piano composto da 2 camere, cucina, bagno e terrazzo. Fabbricato in area urbanizzata con carenza di parcheggi e aree a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9) Destinazione urbanistica: Fabbricato autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n.1065 del 13/09/2012. Il terreno su cui insiste il fabbricato, ricade secondo il PRG vigente e alla tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - "Beni Paesaggistici" in zona " Beni Lineari Testimonianza dei Caratteri Identitari, Archeologici e Storici e relativa Fascia di Rispetto di 100 metri ", nonchè , in zona "Aree Urbanizzate del PTPR" vincolo posto dal PTPR Regionale adottato nel 2007 mentre l'edificazione del complesso immobiliare, come da concessione in sanatoria , è antecedente alla domanda di condono del 22/03/1986. Vincolo non pregiudizievole . L'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli artistici, storici, paesaggistici e ambientali.

**Prezzo base d'asta: € 47.010,41**

### LOTTO 2

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

**Prezzo base d'asta: € 1.782,00**

### LOTTO 3

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

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

**Prezzo base d'asta: € 17.286,97**



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



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.010,41**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, edificio unico, scala U, interno 2, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/9
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	199,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento composto al 2° piano da soggiorno-pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, 3 balconi e scala interna per accedere al 3° piano composto da 2 camere , cucina , bagno e terrazzo. Fabbricato in area urbanizzata con carenza di parcheggi e aree a verde.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato dalla moglie e dai figli del sig. _____ , comproprietario.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.782,00**



<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - via Capuana 8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/9
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 621, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale stato d'uso per la destinazione attuale		
<b>Descrizione:</b>	Locale garage autorizzato a locale di sgombero al piano terra		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	La porzione di fabbricato è utilizzata dalla proprietà		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.286,97**



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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

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

### Trascrizioni

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di Opel Finance spa  
Contro

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



#### Trascrizioni

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

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

#### Iscrizioni

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



#### Trascrizioni

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



Reg. gen. 61203 - Reg. part. 42528

Quota: 2/9

A favore di

Contro

