

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 379/2022**

promossa da

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

contro

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***



## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico.....	6
<b>Descrizione.....</b>	<b>7</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>7</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>10</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>11</b>
<b>Titolarità.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>11</b>
<b>Confini.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>12</b>
<b>Consistenza.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>13</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali .....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>14</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>15</b>

<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>17</b>
<b>Precisazioni.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>17</b>
<b>Stato conservativo .....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>18</b>
<b>Parti Comuni.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>19</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>19</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>21</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>22</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>22</b>

<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>22</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>24</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>25</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>25</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>27</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>27</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>28</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>29</b>
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.....</b>	<b>29</b>
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano Terra.....</b>	<b>29</b>
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>30</b>
<b>Riepilogo bando d'asta.....</b>	<b>35</b>
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>35</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.379/2022 .....</b>	<b>37</b>
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.000,00.....</b>	<b>37</b>

## INCARICO

---

In data 02/05/2023, con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.**
- **Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano terra.**

# LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.**
- **Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano terra.**

## **DESCRIZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento con annessa area urbana esterna utilizzata come area di parcheggio, siti nel Comune di Fonte Nuova (ex Mentana), provincia di Roma, in località Santa Lucia, alla Via Toscana nn. 20/24. L'appartamento posto al piano primo e distinto come interno 2, verrà descritto quale bene n.1, mentre l'area urbana quale bene n.2.

#### DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: FONTE NUOVA

Codice catastale: M309

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE

#### RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

#### ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 130 m

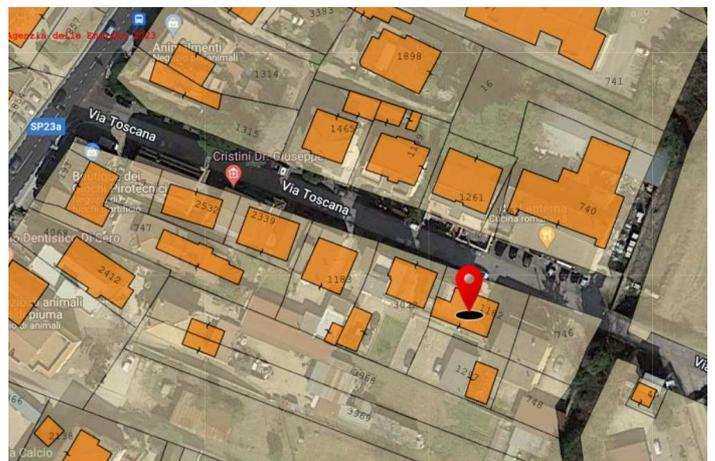
#### CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

#### COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.981358  
Longitudine: 12.657747



Fonte Nuova è un comune della città metropolitana di Roma Capitale, costituitosi nell'ottobre del 2001 per effetto della L.R. n. 25/1999 e più nello specifico a causa del distacco delle località di Tor Lupara e Santa Lucia dai comuni di Mentana e Guidonia Montecelio. E' collocata a nord-est di Roma da cui dista circa 25 km. E' facilmente raggiungibile dalla capitale per mezzo della Via Nomentana e la Via Palombarese, nonchè attraverso il G.R.A.

I collegamenti con i mezzi pubblici da e per la Capitale sono discreti, garantiti dalle linee extraurbane della società CO.TRAL. che partono per Fonte Nuova dal piazzale della Stazione Tiburtina. Il comune è ben collegato anche ai comuni contermini per mezzo di linee di bus locali.

La zona è dotata di discreti servizi e infrastrutture e di discreti servizi commerciali/artigianali, ubicati prevalentemente sulla via Palombarese, posta a poche decine di metri.

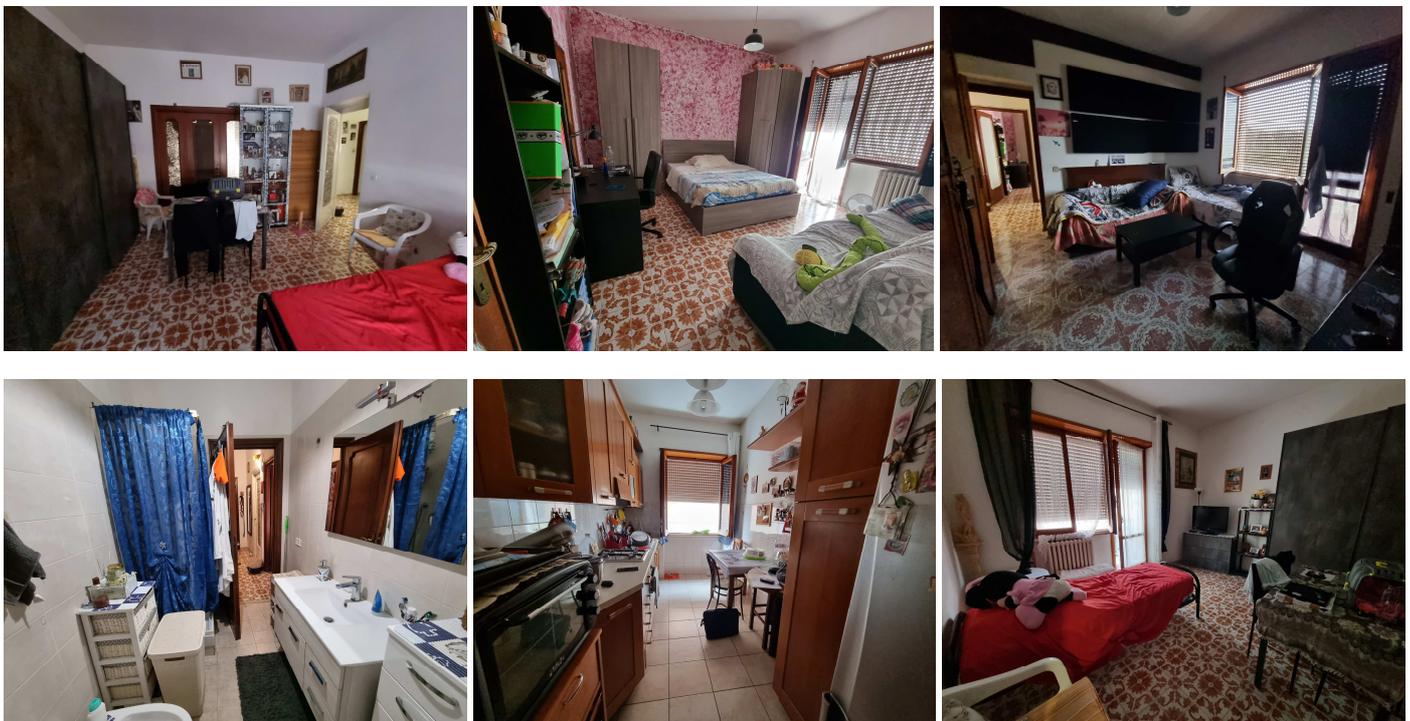
La via dove è ubicato l'immobile è una strada a doppio senso di marcia con traffico prevalentemente locale e quindi con scarsa rumorosità. E' ubicata nelle immediate vicinanze del Parco Regionale Archeologico Naturale dell'Inviolata.



Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata da nuclei edilizi edificati per lo più negli anni '60-'70 e destinati alla residenza, con fabbricati articolati su 2/4 piani, realizzati con sufficiente qualità architettonica.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato articolato in una unica scala, disposto su cinque livelli catastali (PT-1-2-3-S1) e privo di ascensore. E' stato realizzato tra il 1964 e il 1970, con struttura in muratura portante in blocchetti di tufo, rifinita in quarzo graffiato.

L'appartamento *de quo* si articola su un unico livello e occupa l'intero piano primo. E' distinto con il numero interno 2 ed è composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere e tre balconi a livello, di cui uno con affaccio su via Toscana e due sulla area urbana.



Insieme all'appartamento viene venduta anche un'area urbana di mq 69 catastali, che verrà descritta quale bene n. 2.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, ad eccezione di alcune piccole difformità che verranno successivamente descritte.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 22/06/2023 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Augusta Luciani, ha effettuato l'accesso presso gli immobili staggiti, alla presenza della debitrice, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. allegato n. 2).

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un'area urbana esterna utilizzata come area di parcheggio, sita nel Comune di Fonte Nuova (ex Mentana), provincia di Roma, in località Santa Lucia, con accesso dalla Via Toscana nn. 20/24.

L'immobile pignorato è posto al piano terra ed ha accesso da un cancello carrabile, azionabile manualmente, distinto con il n.24 di Via Toscana, nonché pedonalmente dal cancello di ingresso al fabbricato di Via Toscana n.20.

Si tratta di un'area di mq 69 catastali, realizzata in battuto di cemento, priva di strisce di delimitazione.



Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 22/06/2023 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Augusta Luciani, ha effettuato l'accesso presso gli immobili staggiti, alla presenza della debitrice, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. allegato n. 2).

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

e dunque per l'intera piena proprietà.

Il cespite pignorato è stato acquistato dall'esecutata con atto a rogito Notaio Monica Polizzano del 18/04/2014 rep. n.3960/2905 quando era di stato civile nubile (cfr allegati n.6 e n.7).

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

L'appartamento *de quo* confina con vano scala condominiale, distacco verso bcnc sub 501 per più lati, distacco verso sub 502, salvo altri e più precisi confini.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

Il bene staggito confina area di manovra sub 501 - bcnc, magazzino distinto come sub 502, p.lla 3968 del foglio di mappa 41, area urbana distinta come sub 504, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	69,80 mq	85,80 mq	1	85,80 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto 1	9,20 mq	9,20 mq	0.25	2,30 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto 2	3,30 mq	3,30 mq	0.25	0,82 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto 3	3,30 mq	3,30 mq	0.25	0,82 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,74 mq</b>		

I beni sono di piena esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità degli stessi.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Area urbana	69,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	-	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,00 mq</b>		

I beni sono di piena esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità degli stessi.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2005 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1182, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano 1
Dal 17/09/2012 al 18/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1182, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano 1
Dal 18/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1182, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 23/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1182, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 227,76 Piano 1
Dal 23/09/2021 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Sez. MEN, Fg. 41, Part. 1182, Sub. 503, Zc. 1</b> Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 227,76 Piano 1

Si precisa che fino al 23/09/2021 l'immobile risultava catastalmente ricompreso nel Comune di Mentana. A seguito della entrata in vigore della L.R. Lazio n.25 del 05/10/1999 l'immobile è stato trasferito al Comune di Fonte Nuova al foglio MEN/41.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1297, Sub. 1 Categoria - Piano T Graffato 2

Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1297, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 0,24 Piano T Graffato 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1297, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 222,08 Piano T Graffato 2
Dal 01/01/1994 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1297, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 64,56 Piano T Graffato 2
Dal 24/11/2005 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1297, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 69 mq Piano T
Dal 17/09/2012 al 23/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 1297, Sub. 503 Categoria F1, Cons. 69 mq
Dal 23/09/2021 al 21/06/2023	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 41, Part. 1297, Sub. 503, Zc. 1</b> Categoria F1, Cons. 69 mq Rendita € -

Si precisa che fino al 23/09/2021 l'immobile risultava catastalmente ricompreso nel Comune di Mentana. A seguito della entrata in vigore della L.R. Lazio n.25 del 05/10/1999 l'immobile è stato trasferito al Comune di Fonte Nuova al foglio MEN/41.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

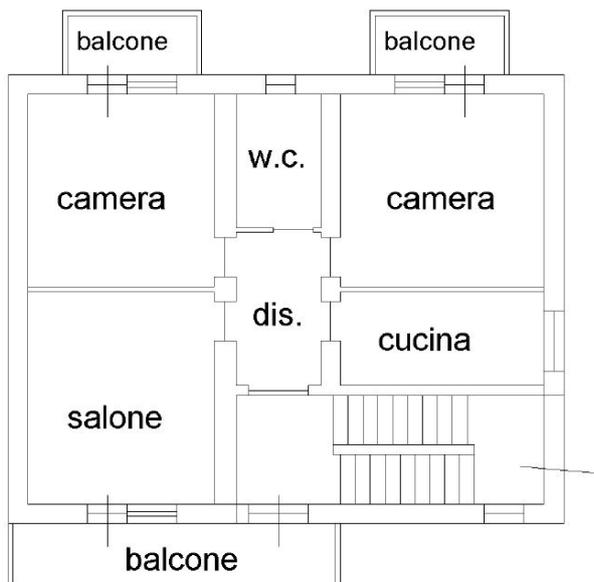
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	41	1182	503	1	A4	4	4,5 vani	90 mq	227,76 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

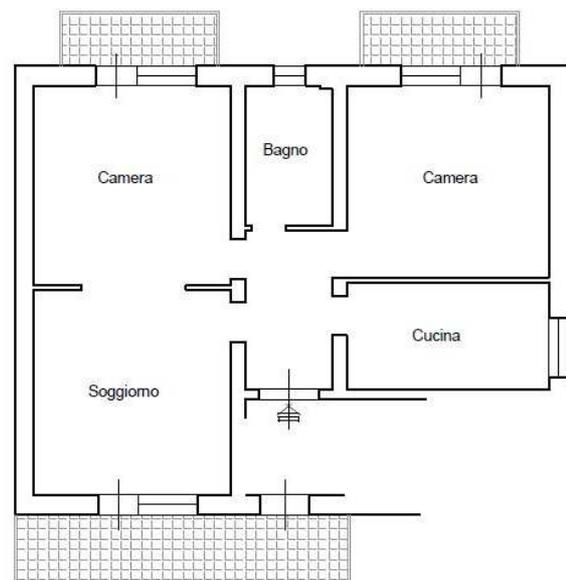
L'appartamento in oggetto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale eccezion fatta per:

- tra il soggiorno e la camera adiacente è stata aperta una porta doppia, non segnalata sulla planimetria catastale;
- la porta del bagno è stata spostata dalla parte opposta della parete;
- le finestre con portafinestra del soggiorno e delle due camere sono più ampie di quanto graficizzato in planimetria;
- anche i balconi sono leggermente diversi per dimensioni da quanto in planimetria.

Si rappresenta che sulla planimetria viene indicata una altezza di ml 2,90 mentre trattasi di ml 3.00.



**PLANIMETRIA CATASTALE**



**STATO DI FATTO**

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	41	1297	503	1	F1		69 mq		-		

***Corrispondenza catastale***

L'area in oggetto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale agli atti.

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

I beni staggiti non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

L'immobile versa in discreto stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).

Sono presenti segni di condensa superficiale negli angoli della cucina.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

L'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).

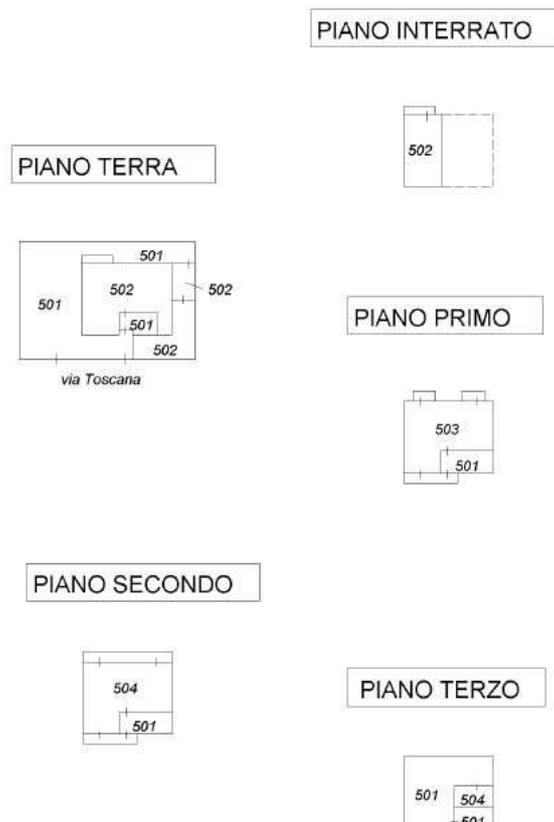
## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

Sono parti comuni del fabbricato la scala di accesso ai piani, il terrazzo al piano terzo, la corte circostante l'edificio prospiciente il cancello pedonale di ingresso (civ. n.20) e il cancello carrabile (civ. n.24), il tutto distinto come sub 501 (bcnc - vedasi elaborato planimetrico - cfr. allegato n. 4)

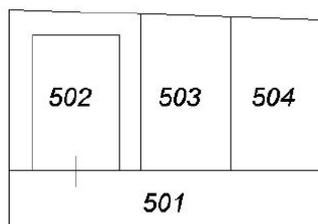


**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

E' parte comune dell'area urbana *de qua* lo spazio di manovra distinto come sub 501 (bcnc - vedasi elaborato planimetrico - cfr. allegato n. 4) sul quale insistono coperchi di presumibili pozzetti/vasche di cui non si conosce l'uso.

PIANO TERRA



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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

Il certificato di destinazione urbanistica acquisito non riporta alcun gravame di uso civico (cfr. allegato n.5).

Da quanto verificato durante il sopralluogo esperito, i contatori dell'acqua sono ubicati all'interno di un locale di proprietà privata distinto come sub 502, mentre il contatore del gas è posto all'esterno di questo locale su area sempre di pertinenza del sub 502.

Si rappresenta che il sub 501 (bcnc del fabbricato), consentendo l'accesso al magazzino e alle aree urbane della p.lla 1297, è gravato da servitù di passaggio.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

Il certificato di destinazione urbanistica acquisito non riporta alcun gravame di uso civico (cfr. allegato n.5).

Si rappresenta che per poter accedere all'area urbana *de qua* è necessario attraversare il sub 501 della p.lla 1182 (bcnc del fabbricato distinto come p.lla 1182), che pertanto è gravato da servitù di passaggio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato articolato in una unica scala, disposto su cinque livelli catastali (PT-1-2-3-S1) e privo di ascensore. E' stato realizzato tra il 1964 e il 1970, con struttura in muratura portante presumibilmente in blocchetti di tufo.

E' composto di n.3 appartamenti e si presenta in uno stato di conservazione discreto, con facciate rifinite in quarzo plastico effetto "graffiato" di colore verde, angoli rivestiti da cortina, marcapiani tingeggiati a contrasto e con cornici in travertino che rivestono gli imbotti di finestre e porte-finestre. Ha copertura piana a terrazza.

L'appartamento *de quo* occupa l'intero piano primo, è distinto con il numero interno 2 ed è composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere e tre balconi a livello, di cui uno con affaccio su via Toscana e due sulla area urbana.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni: tutte le stanze sono intonacate e tingeggiate ad eccezione della cucina e del bagno che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono parte in ceramica, con texture tipiche degli anni '70 e parte in grés. Gli infissi, in legno, sono ad unico vetro e sono oscurati per mezzo di avvolgibili in pvc che necessitano di essere revisionati.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler posto sul balcone. Il cespite, per quanto potuto verificare presso l'ufficio tecnico comunale, non è allacciato alla rete fognaria comunale. L'esecutata ha riferito di non sapere se siano installate fosse Imhoff o biologiche e che in ogni caso non se ne esegue lo svuotamento/pulizia, almeno per quanto di sua conoscenza.

L'impianto elettrico, non a norma, è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto termico, di tipo autonomo, è predisposto ma non utilizzato (assenza caldaia). I radiatori sono in ghisa.

L'immobile è privo di porta blindata e dotato di citofono allo stato non funzionante.

L'unità immobiliare in esame è dotata di tre balconi a livello, di cui due, più piccoli, con accesso dalle camere ed un terzo, più grande, con accesso dal salone ma anche dal pianerottolo condominiale. A uno di questi non è stato possibile accedere in quanto la serranda è rotta.

Insieme all'appartamento viene venduta un'area urbana esterna avente accesso dal cancello carrabile distinto dal civico n.24 di Via Toscana, che verrà descritta quale bene n.2.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, per come descritto al paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale".

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è un'area urbana utilizzata come area di parcheggio, della superficie catastale complessiva di mq 69, sita nel Comune di Fonte Nuova (ex Mentana), provincia di Roma, in località Santa Lucia, con accesso dalla Via Toscana nn. 20/24.

L'immobile pignorato è posto al piano terra ed ha accesso da un cancello carrabile, azionabile manualmente, distinto con il n. 24 di Via Toscana posto sul sub 501 della p.lla 1182, nonché pedonalmente dal cancello di ingresso al fabbricato di Via Toscana n.20, sempre ubicato sul sub 501 della p.lla 1182.

Si tratta di un'area di mq 69 catastali, realizzata in battuto di cemento e priva di strisce di delimitazione.

Ha forma piuttosto regolare, assimilabile a un rettangolo stretto e allungato di circa ml 6,25 x 11,00 (desunti dall'elaborato planimetrico) e un andamento orografico pianeggiante.

Il cespite presenta i confini solo parzialmente materializzati costituiti da una recinzione in rete a maglie metalliche sorretta da pali in metallo, posta sul lato sud, che separa la proprietà dalla p.lla 3968.

Tale area, come da certificato di destinazione urbanistica acquisto, ricade nella fascia di rispetto fluviale, gravata da vincolo sismico (zona 2B), vincolo paesaggistico e da vincolo idraulico - CORRIDOIO AMBIENTALE DI PRATOLUNGO - CLASSE S2 Corridoio ambientale (Media criticità) e in quanto tale è inedificabile.

Insieme all'area urbana viene venduto l'appartamento descritto quale bene n.1.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme all'elaborato planimetrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

I beni staggiti allo stato sono occupati dalla debitrice e dai suoi figli (cfr allegato n.2).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/2012 al 18/04/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione per testamento a Tiberi Natale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/12/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA R.II. ROMA 2	11/10/2013		30649
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro	14/03/2013	2289	9990
Dal <b>21/06/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata di accettazione tacita di eredità</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>
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	22/05/2014		14460
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/04/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Monica Polizzano	18/04/2014	3960	2905
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	22/04/2014	21008	116870
<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:

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

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr allegato n. 11).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 22/04/2014  
Reg. gen. 111 - Reg. part. 2062  
Quota: 1/1  
Importo: € 229.143,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.527.601,01  
Rogante: Notaio Monica Polizzano  
Data: 18/04/2014  
N° repertorio: 3961  
N° raccolta: 2906

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 30/01/2023  
Reg. gen. 4613 - Reg. part. 3095  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

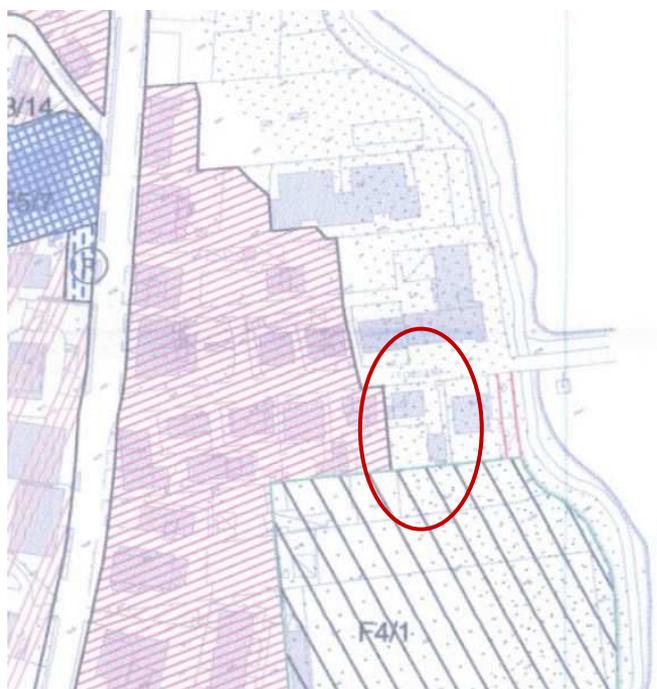
Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fonte Nuova (RM) individuano le porzioni immobiliari in questione all'interno dell'area di "rispetto fluviale inedificabile" di mt 150 dall'argine del fosso, gravata da vincolo sismico (zona 2B), vincolo paesaggistico e da vincolo idraulico - CORRIDOIO AMBIENTALE DI PRATOLUNGO - CLASSE S2 Corridoio ambientale (Media criticità).

In base alla carta delle penalità e della idoneità territoriale il terreno risulta ricadere interamente in zona di "Classe 4", pertanto l'edificazione è soggetta a dettagliata verifica delle condizioni geologiche che mettano in evidenza i rischi presenti e gli eventuali sistemi di mitigazione.

Si segnala, ai fini della legittimità, che l'immobile risulta edificato antecedentemente il primo PRG comunale che è del 1976 e prima della promulgazione della Legge "Galasso" n.431/1985 che assoggettava determinate aree ai vincoli ambientali (oggi paesaggistici) di notevole interesse pubblico.



**LEGENDA**



**STRALCIO PRG**

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
  - Sistema del Paesaggio Naturale
    - Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

e in

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
  - Sistema del Paesaggio Insediativo
    - Paesaggio degli insediamenti urbani.

In base alla Tavola B, l'immobile ricade parte in:

- Beni Paesaggistici
  - Vincoli ricognitivi di legge
    - Fascia rispetto corsi acque pubbliche (Fosso di Santa Lucia - Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. essere art 142 co. 1, D.lvo 42/04).

e in parte in:

- Beni Paesaggistici
  - Paesaggio degli insediamenti urbani
    - Aree urbanizzate.

Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

TAVOLA A

- Paesaggi

TAVOLA B

- Aree urbanizzate

TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale
  - Tessuto urbano

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte Nuova hanno evidenziato l'esistenza della seguente documentazione tecnica per l'immobile *de quo*:

- Licenza Edilizia n. 69 del 20/02/1964 per la costruzione di un fabbricato in Località S. Lucia;
- Licenza Edilizia n. 1676 del 22/10/1970 per la sopraelevazione del fabbricato sito in Località S. Lucia, via dell'Inviolata.

Non risultano presentate istanze per il rilascio del Certificato di Agibilità.

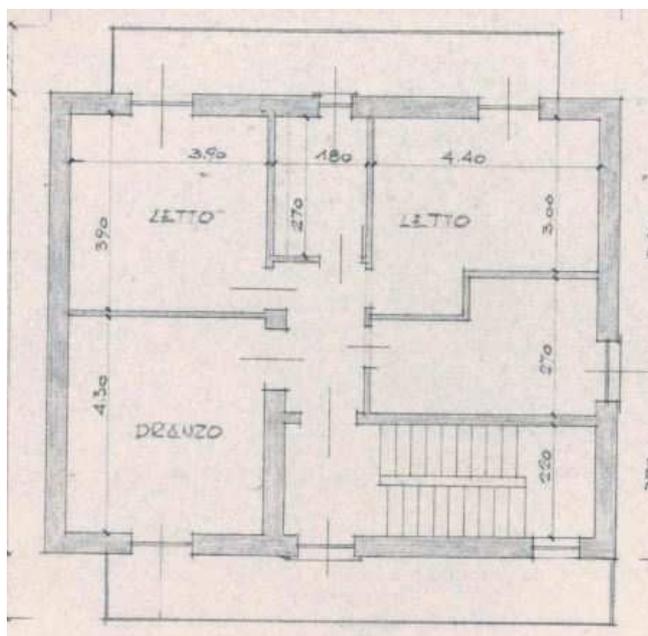
#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

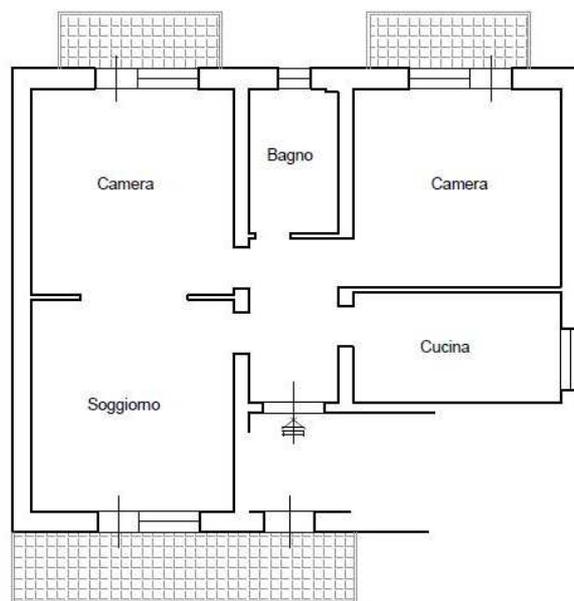
Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli abilitativi depositati presso il Comune di Fonte Nuova è emerso come l'immobile sia sostanzialmente conforme a quanto autorizzato eccezion fatta per:

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, con la cucina che è priva della risega presente nel progetto;
- il balcone con affaccio su Via Toscana è più piccolo di quello assentito e spostato verso l'angolo sinistro del fabbricato;
- i balconi esistenti sul prospetto posteriore sono nel numero di 2, mentre nel progetto assentito ne era previsto uno unico che li ricomprendeva entrambi;
- le porte-finestre che dal soggiorno e dalle camere danno accesso ai rispettivi balconi presentano sempre una finestra affiancata, non segnalata sul progetto;

- i muri di delimitazione della cucina e dell'ingresso, a confine con il corpo scala, sono leggermente spostati a svantaggio di quest'ultimo, con incremento della superficie utile dell'appartamento rientrante nella tolleranza ammissibile del 2% e in quanto tali non costituenti violazione edilizia (art. 34-bis DPR 380/2001).



**PROGETTO ASSENTITO**



**STATO DI FATTO**

Tali difformità potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, affidando incarico professionale a tecnico di propria fiducia che dovrà presentare una SCIA in sanatoria per accertamento di conformità, corredata da N.O. della Provincia (oggi Città Metropolitana di Roma) e procedere quindi alla variazione catastale.

Il costo presunto per tale attività comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni, variazione catastale, etc, può essere quantificato forfettariamente in € 5.000,00 che saranno decurtati dalla stima.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sull'immobile in oggetto non insiste alcun fabbricato (cfr. allegato n.1).

Per lo stesso risulta presentata una DIA con prot. n.5035 del 29/02/2008 per manutenzione e sistemazione di un tratto di recinzione esistente e livellamento del piazzale al fine di un miglior deflusso delle acque (cfr. allegato n.5).

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO 1, INTERNO 2**

---

Da quanto dichiarato dall'esecutata l'immobile non è gestito in condominio, essendo solo tre gli appartamenti ricompresi nel fabbricato.

Le pulizie vengono effettuate a turni e le spese per la luce suddivise bonariamente tra gli inquilini.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA NEL COMUNE DI FONTE NUOVA (RM) - VIA TOSCANA, 20/24, PIANO TERRA**

---

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento con annessa area urbana esterna utilizzata come area di parcheggio, siti nel Comune di Fonte Nuova (ex Mentana), provincia di Roma, in località Santa Lucia, alla Via Toscana nn. 20/24.

L'appartamento posto al piano primo e distinto come interno 2, è composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere e tre balconi a livello, di cui uno con affaccio su via Toscana e due sulla area urbana.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, ad eccezione di alcune piccole difformità prima descritte.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova

**- sez. MEN, Fg. 41, Part. 1182, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A4**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario di circa 1.850,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato maggio 2023: Troiani Immobiliare srls - Frimm

*"Santa Lucia- appartamento di mq 60 circa, sito a 2 piano di una palazzina senza ascensore in cortina. L'immobile composto da ingresso, salone, cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno*

*e balcone .. Possibilità di parcheggio in area condominiale.... - € 109.000,00 - mq 60"*

**Parametro medio unitario: €/mq 1.816,66**

2) Dato luglio 2023: Professionecasa Fonte Nuova

*"Nella zona centrale di Santa Lucia, esattamente dietro Piazza delle Rose, proponiamo la vendita di un grazioso appartamento al primo piano rialzato... Entrando troviamo un ampio salone con angolo cottura, da qui possiamo accedere al terrazzino panoramico. Inoltre la casa ha due camere da letto matrimoniali, di cui una più grande dell'altro, e una cameretta mansardata. L'immobile ha due bagni, di cui uno con finestra. Completa la proprietà un posto auto. .... - € 169.000,00 - mq 90"*

**Parametro medio unitario: €/mq 1.877,77**

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto non riporta quotazioni, ma ne riporta per immobili ubicati a poche decine di metri da questa. Tali quotazioni sono comprese tra 1.150,00 - 1.650,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2022, territorio del Comune di Fonte Nuova, fascia suburbana, zona Santa Lucia - abitazioni civili*).

In considerazione di quanto premesso, dalla media dei valori ottenuti dai prezzi offerti e dalla quotazioni OMI, tenuto conto che i prezzi in offerta comprendono il posto auto, del grado di finitura dell'edificio, dell'impiantistica e dei vincoli, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1.650,00 commerciale.

- **Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano terra.**

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un'area urbana esterna utilizzata come area di parcheggio, sita nel Comune di Fonte Nuova (ex Mentana), provincia di Roma, in località Santa Lucia, con accesso dalla Via Toscana nn. 20/24.

L'immobile pignorato è posto al piano terra ed ha accesso da un cancello carrabile, azionabile manualmente, distinto con il n.24 di Via Toscana, nonché pedonalmente dal cancello di ingresso al fabbricato di Via Toscana n.20.

Si tratta di un'area di mq 69 catastali, realizzata in battuto di cemento e priva di strisce di delimitazione.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova:

**- sez. MEN, Fg. 41, Part. 1297, Sub. 503, Zc. 1, Categoria F1**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Tale area, come da certificato di destinazione urbanistica acquisito, ricade all'interno della fascia di rispetto fluviale, gravata da vincolo sismico (zona 2B), vincolo paesaggistico e da vincolo idraulico - **CORRIDOIO AMBIENTALE DI PRATOLUNGO - CLASSE S2** Corridoio ambientale (Media criticità) e in quanto tale è un'area inedificabile.

Per quanto sopra esposto, considerando che la stessa attualmente viene utilizzata come area di parcheggio, verrà valutata con questa specifica destinazione.

Nel Comune di Fonte Nuova, per tale specifica zona non sono riportate quotazioni del mercato immobiliare della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma ne sono riportate per immobili ubicati a poche decine di metri da questa. Tali quotazioni sono comprese tra 650,00 - 950,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2022*, territorio del Comune di Fonte Nuova, fascia suburbana, zona Santa Lucia - box).

Trattandosi di un'area scoperta sostanzialmente simile, per destinazione d'uso, ad locale box auto si farà riferimento a dette quotazioni che saranno opportunamente ragguagliate.

In considerazione di quanto premesso, si ritiene congruo applicare il seguente valore:  
€/mq 950,00 commerciale x 0,526 = €/mq 500,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, interno 2, piano 1	89,74 mq	1.650,00 €/mq	€ 148.071,00	100,00%	€ 148.071,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1	69,00 mq	500,00 €/mq	€ 34.500,00	100,00%	€ 34.500,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 182.571,00</b>

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi complessivi per la regolarizzazione dello stato dei luoghi quantificati in € 5.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

**Valore finale di stima:**

**€ 182.571,00 - 10%** (per garanzia per vizi occulti) - **€ 5.000,00** (ripristino/regolarizzazione)  
**= € 159.313,90 arrotondato a € 160.000,00**

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Roberta Pecchia

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Certificati
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

## LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1, interno 2.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento con annessa area urbana esterna utilizzata come area di parcheggio, siti nel Comune di Fonte Nuova (ex Mentana), provincia di Roma, in località Santa Lucia, alla Via Toscana nn. 20/24.

L'appartamento posto al piano primo e distinto come interno 2, è composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere e tre balconi a livello, di cui uno con affaccio su via Toscana e due sulla area urbana.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, ad eccezione di alcune piccole difformità in precedenza descritte.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova

**- sez. MEN, Fg. 41, Part. 1182, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A4**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

### Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fonte Nuova (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno dell'area di "rispetto fluviale inedificabile" di mt 150 dall'argine del fosso, gravata da vincolo sismico (zona 2B), vincolo paesaggistico e da vincolo idraulico - CORRIDOIO AMBIENTALE DI PRATOLUNGO - CLASSE S2 Corridoio ambientale (Media criticità).

In base alla carta delle penalità e della idoneità territoriale il terreno risulta ricadere interamente in zona di "Classe 4", pertanto l'edificazione è soggetta a dettagliata verifica delle condizioni geologiche che mettano in evidenza i rischi presenti e gli eventuali sistemi di mitigazione.

- **Bene N° 2 - Area urbana ubicata nel Comune di Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano terra.**

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un'area urbana esterna utilizzata come area di parcheggio, sita nel Comune di Fonte Nuova (ex Mentana), provincia di Roma, in località Santa Lucia, con accesso dalla Via Toscana nn. 20/24.

L'immobile pignorato è posto al piano terra ed ha accesso da un cancello carrabile, azionabile manualmente, distinto con il n.24 di Via Toscana, nonché pedonalmente dal cancello di ingresso al fabbricato di Via Toscana n.20.

Si tratta di un'area di mq 69 catastali, realizzata in battuto di cemento e priva di strisce di delimitazione.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova

**- sez. MEN, Fg. 41, Part. 1297, Sub. 503, Zc. 1, Categoria F1**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fonte Nuova (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno dell'area di "rispetto fluviale inedificabile" di mt 150 dall'argine del fosso, gravata da vincolo sismico (zona 2B), vincolo paesaggistico e da vincolo idraulico - CORRIDOIO AMBIENTALE DI PRATOLUNGO - CLASSE S2 Corridoio ambientale (Media criticità).

In base alla carta delle penalità e della idoneità territoriale il terreno risulta ricadere interamente in zona di "Classe 4", pertanto l'edificazione è soggetta a dettagliata verifica delle condizioni geologiche che mettano in evidenza i rischi presenti e gli eventuali sistemi di mitigazione.

**Prezzo base d'asta: € 160.000,00**

# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.379/2022

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Piena Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1182, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	89,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in discreto stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).  Sono presenti segni di condensa superficiale negli angoli della cucina.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento con annessa area urbana esterna utilizzata come area di parcheggio.  E' posto al piano primo, è distinto come interno 2 ed è composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere e tre balconi a livello, di cui uno con affaccio su via Toscana e due sulla area urbana.  Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, ad eccezione di alcune piccole difformità prima descritte.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - Via Toscana, 20/24, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Piena Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1297, Sub. 503, Zc. 1, Categoria F1	<b>Superficie</b>	69,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili versano in buono stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).		
<b>Descrizione:</b>	<p>La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un'area urbana esterna utilizzata come area di parcheggio, posta al piano terra e della superficie catastale di mq 69i, realizzata in battuto di cemento e priva di strisce di delimitazione.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		