
TRIBUNALE DI TIVOLI

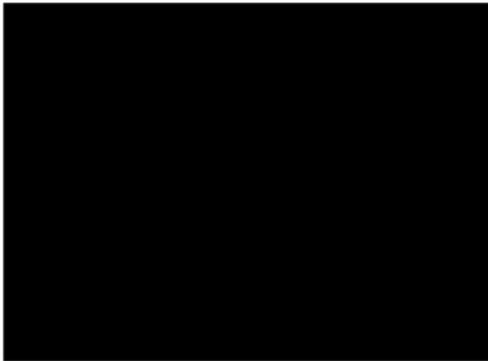
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Salomone Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	10



Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	16



Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2022 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 106.442,33	22



INCARICO

All'udienza del 25/10/2022, il sottoscritto Arch. Salomone Luigi, con studio in Vie Della Croce ,13 - 00036 - Palestrina (RM), email luigi.salomone@tiscali.it, PEC l.salomone@pec.archrm.it, Tel. 338 1223872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2022 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 DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

appartamento posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare con accesso al n. 2 dall'androne comune agli altri appartamenti e composto da camera , cucina e bagno ed annesso corti esclusive.

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

al momento dell'accesso l'unità abitativa era libera

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

Box auto al piano interrato dell'autorimessa comune distinto con la lettera "C"

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

la documentazione risulta completa

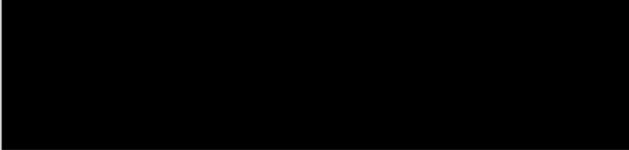
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

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

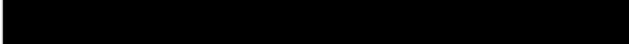
TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

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

- 
- 

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

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

- 



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

l'appartamento confina con distacchi da più parti e vano scale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

Il locale box confina con sub. 48 - sub 50 e sub 46(pisa carrabile accesso ai box)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,56 mq	49,92 mq	1	49,92 mq	2,70 m	T
Giardino	40,44 mq	40,44 mq	0,18	7,28 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,38 mq	27,38 mq	0.6	16,43 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1985 al 26/09/1990		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 1527 Qualità soppressa partita speciale
Dal 23/09/2021 al 17/06/2023		Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 34, Part. 1791, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 316,33 Piano T Graffato 24-27

il terreno in orgne era costituito da varie particelle catastali del F. 34 del comune di Mentana : 1527-1530-1532-865-1534-1201-1528-1426 sopresse in virtù di frazionamento n. 68482 del 26/09/1990.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1985 al 24/09/1990		Catasto Terreni Fg. 34, Part. 1527 Qualità soppressa partita speciale ,soppressa partita spec
Dal 23/09/2021 al 17/06/2023		Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 34, Part. 1791, Sub. 49, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 Superficie catastale 23 mq Rendita € 20,19



		Piano S1
--	--	----------

il terreno in origine era costituito da varie particelle catastali del F. 34 del comune di Mentana : 1527-1530-1532-865-1534-1201-1528-1426 soppresse in virtù di frazionamento n. 68482 del 26/09/1990.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1791	8	1	A7	2	2,5	52,00 mq	316,33 €	T	24-27

Corrispondenza catastale

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

lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	34	1791	49	1	C6	6	23	23 mq	20,19 €	S1	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T



sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° co. c.p.c

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art 567, co" c.p.c

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

l'immobile non risulta abitato e non risultano contratti di locazione in atto

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

il locale risulta libero

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

l'unità abiativa è in discreto stato conservativo necessita di manutenzione ordinaria

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

il locale è in discreto stato conservativo necessita di manutenzione ordinaria

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

l'immobile risulta inserito in un cotesto condominiale peranto con il condominio condivide le parti comuni

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

il locale è parte di un fabbricato con varie proprietà pertanto è parte di un condominio con il quale ha in comuni le parti condominiali



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

come si evince dal certificato rilasciato dal comune di Fonte NUova in data 20/04/2023, prot. 15464, non esistono gravami di uso civico sull'immobile

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

come si evince dal certificato rilasciato dal comune di Fonte NUova in data 20/04/2023, prot. 15464, non esistono gravami di uso civico sull'immobile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

L'unità abitativa è inserita in un complesso edilizio di case a schiera . Il fabbricato di cui è parte è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e con copertura a tetto con tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato per box auto. Il fabbricato ha le pareti perimetrali in muratura di laterizio rivestite a cortina. L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso un camminamento condominiale che immette in una piccola corte esclusiva e da qui si accede alla abitazione composta da un primo ambiente di ingresso pranzosoggiorno con angolo cottura e ad un disimpegno con accesso al servizio igienico e ad una camera da letto . dalla camera da letto si accede ad un piccolo giardino esclusivo . Le pareti sono intonacate e tinteggiate come pure i soffitti, i pavimenti sono in gres ceramico su tutta la superficie abitativa , le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con maioliche . Gli infissi sono in legno con vetrocamera con tapparelle in PVC e dotati di inferriatura di sicurezza. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ;l'unità è dotata di impianto elettrico, idrico ,di scarico e gas oltre al riscaldamento autonomo con caldaietta anche con produzione di acqua calda sanitaria. I servizi per l'energia elettrica, acqua, gas e fognari sono pubblici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

il locale è inserita in un complesso edilizio di case a schiera ed è situato al piano interrato ove vi è una serie di box con accesso da corridoio carrabile comune . Il fabbricato di cui è parte è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e con copertura a tetto con tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato per box auto. Il fabbricato ha le pareti perimetrali in muratura di laterizio rivestite a cortina. Le pareti divisorie in forati di cls vbc e non intonacate come pure il soffitto. L'ingresso è dotato di infisso basculante in lamiera e vi è solo l'impianto elettrico. Il pavimento è in cemento al rustico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T



L'immobile risulta libero

al momento dell'accesso l'unità abitativa è risultata libera

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

L'immobile risulta libero

il locale risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1990 al 18/07/2007		comprevedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Ventura	07/11/1990	129815	16544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/11/1990	42627	30044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007 al 09/03/2009		Trasferimento immobili Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ATTO GIUDIZIARIO	18/07/2007	29637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	07/09/2007	69148	35237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/03/2009 al 17/06/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattiangeli Alessandro	09/03/2009	114268	45084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	11/03/2009	14701	7639
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1990 al 18/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Ventura	07/11/1990	129815	16544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/11/1990	42627	30044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007 al 09/03/2009		Trasferimento immobili Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ATTO GIUDIZIARIO	18/07/2007	29637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	07/09/2007	69148	35237
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2009 al 17/06/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattiangeli Alessandro	09/03/2009	114268	45084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	11/03/2009	14701	7639
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 17/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria garanzia mutuo fondiario** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a ROMA 2 il 11/03/2009
Reg. gen. 14702 - Reg. part. 4262
Quota: 1/1
Importo: € 304.000,00



Capitale: € 152.000,00
Rogante: Notaio Mattiangeli Alessandro
Data: 09/03/2009
N° repertorio: 114269
N° raccolta: 45085



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a ROMA 2 il 11/04/2022
Reg. gen. 19422 - Reg. part. 13892
Quota: 1/1



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 17/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria garanzia mutuo fondiario** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a ROMA 2 il 11/03/2009
Reg. gen. 14702 - Reg. part. 4262
Quota: 1/1
Importo: € 304.000,00



Capitale: € 152.000,00
Rogante: Notaio Mattiangeli Alessandro
Data: 09/03/2009
N° repertorio: 114269
N° raccolta: 45085

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a ROMA 2 il 11/04/2022
Reg. gen. 19422 - Reg. part. 13892
Quota: 1/1



NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Fonte Nuova in data 22/03/2023 prot. 11050, il terreno in cui ricade l'immobile oggetto della presente nel vigente PRG ricade in zona "B di completamento, sottozona B3/8" e parte in viabilità stradale-parcheggi;
Nel PTPR Lazio in Zona del "paesaggio degli insediamenti Urbani" ed in "Aree urbanizzate del PTPR"

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, INTERNO C, PIANO S1

come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Fonte Nuova in data 22/03/2023 prot. 11050, il terreno in cui ricade l'immobile oggetto della presente nel vigente PRG ricade in zona "B di completamento, sottozona B3/8" e parte in viabilità stradale-parcheggi;
Nel PTPR Lazio in Zona del "paesaggio degli insediamenti Urbani" ed in "Aree urbanizzate del PTPR"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

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

I fabbricati di cui è parte il compendio immobiliare di cui alla presente perizia sono stati edificati in virtù della Concessione edilizia n. 2946 del 27/11/1990 dal comune di Mentana, in quel tempo il territorio ricadeva in questo comune, e successivamente con concessione edilizia n. 41 del 21/12/1994, sempre del comune di Mentana, in variante alla suddetta n. 2946. Si rileva che nell'atto di compravendita Notaio A. Mattiangeli, del 09/03/2009, rep. 114268-racc. 45084, è riportato erroneamente quale titolo edilizio la concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 e 724/94 n. 62 del 15/12/2005.

IL compendio immobiliare è conforme alla concessione edilizia legittimante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, INTERNO C, PIANO S1

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

I fabbricati di cui è parte il compendio immobiliare di cui alla presente perizia sono stati edificati in virtù della Concessione edilizia n. 2946 del 27/11/1990 dal comune di Mentana, in quel tempo il territorio ricadeva in questo comune, e successivamente con concessione edilizia n. 41 del 21/12/1994, sempre del comune di Mentana, in variante alla suddetta n. 2946. Si rileva che nell'atto di compravendita Notaio A. Mattiangeli, del 09/03/2009, rep. 114268-racc. 45084, è riportato erroneamente quale titolo edilizio la concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 e 724/94 n. 62 del 15/12/2005.

IL compendio immobiliare è conforme alla concessione edilizia legittimante.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI, 6, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 164,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 340,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 176,00

all'atto del sopralluogo non è stato possibile conoscere i costi annui condominiali e le eventuali pendenze

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - VIA DON MINZONI,6, INTERNO C, PIANO S1

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

all'atto del sopralluogo non è stato possibile conoscere i costi annui condominiali e le eventuali pendenze

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T
appartamento posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare con accesso al n. 2 dall'androne comune agli altri appartamenti e composto da camera, cucina e bagno ed annesse corti esclusive.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1791, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 24-27
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.960,00
Il quesito estimativo posto allo scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato



dei beni oggetto di compravendita costituenti il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare. Si tratta di determinare il valore venale nel comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Da indagine eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica molto scarso. Le particolari condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologie similari. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti: A) Nelle quotazioni del Borsino Immobiliare afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: abitazioni in stabili civili ubicate nel comune di Fonte Nuova (RM), zona Tor Lupara-Santa Lucia- Le Molette Cerqueta, via A. Modigliani, definite come abitabili, un valore medio di € 1.514,00/mq di superficie convenzionale vendibile. B) Nella banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Roma-Comune di Fonte Nuova Fascia Centrale/Centro Urbano, Zona B1, destinazione residenziale, Fonte O.M.I. riferito al II° semestre 2022, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: - abitazioni civili, definite come normale tra € 1.100,00/mq e € 1.600,00/mq (€ 1.350,00 media), in considerazione della posizione centrale del fabbricato si ritiene il valore più realistico quello più vicino al massimo in € 1.600,00. C) operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari), Immobiliare.it, Mapcasa, Wiki Casa, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come di seguito: - abitazioni civili definiti come normale con una media di € 2.044,00/Mq di superficie lorda (2.049,00 + 2.100,00 + 1.983,00 / 3). Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione e in considerazione che il prezzo che si verrà ad applicare ($1.514,00 + 1.600,00 + 2.049,00 + 2.100,00 + 1.983,00 / 3$) = € 1.849,00/Mq sarà riferito alla superficie lorda. La scelta dello scrivente si pone presuntivamente intorno € 1.800,00 al mq di superficie ragguagliata secondo i criteri di cui alle vigenti normative. Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale dello scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili nel mercato reale. Le superfici sono determinate in base ai metodi di misurazione tradizionale e al D.M. n.801/1977 considerando le riduzioni previste per le superfici non residenziali, calcolata sempre al lordo delle pareti interne e perimetrali. Fonti d'informazione: - Borsino Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Agenzie immobiliari in loco

La zona in cui ricade il compendio, Località Tor Lupara -Via Modigliani del Comune di Fonte Nuova (RM), è una zona di nuova espansione a destinazione mista, residenziale e non residenziale con presenza di un gran numero di villini e di fabbricati a schiera simili a quello di ns interesse di cui è parte il compendio oggetto della presente stima. Il fabbricato è ubicato fra le strade comunali di Via A. Modigliani, Via Don Minzoni che accedono su via delle Torre. La zona è urbanizzata ed è situata nel centro urbano di Fonte Nuova dove si trovano tutti i servizi pubblici e privati. Sull'area in cui ricade il compendio immobiliare non risultano vincoli paesaggistici e/o di uso civico come risulta dalle tavole del PTPR della Regione Lazio. Il compendio è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Fonte Nuova Sez. Mentana A - Fig. 34, Part. 1791, Sub. 24-7-8, Categoria A7, cl 2.



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1
Box auto al piano interrato dell'autorimessa comune distinto con la lettera "C"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1791, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.829,60

in considerazione dello stretto legame del locale con l'unità abitativa che è parte della presente relazione, risultando questo di complemento della stessa sia per l'uso box garage che come ripostiglio di oggetti vari dell'abitazione, come si rileva dalle immagini tratte all'atto del sopralluogo, per la determinazione del suo valore si fa riferimento al valore dell'unità abitativa applicando il coefficiente di destinazione di riferimento per le destinazioni a garage-cantina (50-30)= 40%
pertanto € 1.800,00/Mq x 40% = € 720,00/Mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T	57,20 mq	1.800,00 €/mq	€ 102.960,00	100,00%	€ 102.960,00
Bene N° 2 - Posto auto Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1	16,43 mq	720,00 €/mq	€ 11.829,60	100,00%	€ 11.829,60
				Valore di stima:	€ 114.789,60

Valore di stima: € 114.789,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	€
Spese condominiali insolute	302,00	€

Valore finale di stima: € 106.442,33

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 21/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Salomone Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO D.U., e USI CIVICI
- ✓ Concessione edilizia - C.E. E STRALCI ELABORATI GRAFICI AUTORIZZATI
- ✓ Estratti di mappa - ESTRATTI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Foto - RILEIVO FOTOGRAFICO
- ✓ Google maps
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE STATO DI FATTO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T
appartamento posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare con accesso al n. 2 dall'androne comune agli altri appartamenti e composto da camera , cucina e bagno ed annesso corti esclusive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1791, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 24-27 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Fonte Nuova in data 22/03/2023 prot. 11050,il terreno in cui ricade l'immobile oggetto della presente nel vigente PRG ricade io zona "B di completamento , sottozona B3/8"e parte in viabilità stradale-parcheggi; Nel PTPR Lazio in Zona del "paesaggio degli insediamenti Urbani" ed in "Aree urbanizzate del PTPR"
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1
Box auto al piano interrato dell'autorimessa comune distinto con la lettera "C"
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1791, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Fonte Nuova in data 22/03/2023 prot. 11050,il terreno in cui ricade l'immobile oggetto della presente nel vigente PRG ricade io zona "B di completamento , sottozona B3/8"e parte in viabilità stradale-parcheggi; Nel PTPR Lazio in Zona del "paesaggio degli insediamenti Urbani" ed in "Aree urbanizzate del PTPR"

Prezzo base d'asta: € 106.442,33



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.442,33

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI, 6, edificio B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1791, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A7, Graffato 24-27	Superficie	57,20 mq
Stato conservativo:	l'unità abiativa è in discreto stato conservativo necessita di manutenzione ordinaria		
Descrizione:	appartamento posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare con accesso al n. 2 dall'androne comune agli altri appartamenti e composto da camera , cucina e bagno ed annesse corti esclusive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - VIA DON MINZONI,6, interno C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1791, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,43 mq
Stato conservativo:	il locale è in discreto stato conservativo necessita di manutenzione ordinaria		
Descrizione:	Box auto al piano interrato dell'autorimessa comune distinto con la lettera "C"		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

