
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rondoni Nello, nell'Esecuzione Immobiliare 335/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 335/2021 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.920,00	26



INCARICO

All'udienza del 14/12/2021, il sottoscritto Ing. Rondoni Nello, con studio in Via del Collegio 25 - 00019 - Tivoli (RM), email nellorondoni@gmail.com, PEC n.rondoni@pec.ording.roma.it, Tel. 0774314738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2022 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 Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 42.121591967982276, 12.560011173089846)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.121591967982276, 12.560011173089846)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Porzione di Villa Trifamiliare sita in Capena, Via Lazio 7, interno B, piano terra, primo e sottostrada, con una consistenza catastale di mq 83 con annessa corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 5, categoria catastale A/7 classe 1, confinante a Nord con l'interno A Foglio 16 particella sub 4 (interno A), a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio.

La località Selvotta, in cui sorge l'edificio, si trova a circa 3 Km dal centro di Capena e 4,300 Km dal Casello Autostradale di Fiano Romano attraverso la Viabilità Pubblica di Via Monte Cecchitto.

Inoltre, a circa km 2,500 si trova la Strada Provinciale con i servizi di Farmacia, centri sportivi, studi medici e negozi di prima necessità.

La zona di espansione edilizia è composta prevalentemente da lotti edificati a Villini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Box auto al piano S1 della porzione di Villa Trifamiliare sita in Capena Via Lazio.

L'unità immobiliare ha accesso da Via Campania, con una consistenza catastale di mq 34, distinta al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 8, categoria catastale C/6 classe 2 con accesso dalla rampa che si diparte da Via Campania distinta al N.C.E.U. al Foglio 16 particella 526 sub 2 - BCNC al sub 8.

Confinante a Nord con la porzione di villa distinta con la lettera A Foglio 16 particella 526 sub 4, a Sud con il



sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio.

La località Selvotta su cui sorge l'edificio si trova a circa 3 Km dal centro di Capena e 4,300 Km dal Casello Autostradale di Fiano Romano attraverso la Viabilità Pubblica di Via Monte Cecchitto.

Inoltre, a circa km 2,500 si trova la Strada Provinciale con i servizi di Farmacia, centri sportivi, studi medici e negozio di prima necessità.

La zona di espansione edilizia è composta prevalentemente da lotti edificati a Villini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, 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 CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

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

- 
- 

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



- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto in comunione dei beni, con provvedimento del Tribunale di Tivoli in data 19.02.2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto in comunione dei beni, con provvedimento del Tribunale di Tivoli in data 19.02.2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 5, confina a Nord con il sub 4 (interno A), a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Il Box confina a Nord con la porzione di villa distinta con la lettera A al Foglio 16 particella 526 sub 4, a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,71 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,70 m	T
Cantina	23,28 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,70 m	S1
Soffitta	42,37 mq	49,00 mq	0,33	16,17 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	13,94 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	
Cortile	50,93 mq	55,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.


BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	270,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2005 al 31/03/2006		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 526, Sub. 5 Categoria A7 Superficie catastale 83 mq
Dal 24/05/2005 al 28/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 526, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 569,39 Piano t - 1 s1



Dal 31/03/2006 al 24/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 526, Sub. 5 Categoria A7 Superficie catastale 83 mq
------------------------------	---	--

Immobile costituito al N.C.E.U. nel 24/05/2005

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2005 al 31/03/2006		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 526, Sub. 5 Categoria A7 Superficie catastale 83 mq
Dal 24/05/2005 al 28/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 526, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 569,39 Piano t - 1 s1
Dal 31/03/2006 al 24/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 526, Sub. 5 Categoria A7 Superficie catastale 83 mq

Immobile costituito al N.C.E.U. nel 24/05/2005

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	526	5		A7	1	4,5	83 mq	569,39 €	t-1-s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



non sussiste la conformità catastale in quanto dovrà redigersi una variazione a seguito della presentazione della procedura di sanatoria delle difformità e la rimozione delle opere non sanabili

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	526	8		C6	2	30	34 mq	30,99 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta attualmente fuso con l'abitazione come da rilievo allegato.

Non sussiste la conformità catastale in quanto dovrà redigersi una variazione a seguito della presentazione della procedura di sanatoria delle difformità e la rimozione delle opere non sanabili

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

L'immobile presenta delle difformità interne che devono essere oggetto di rimozione quali i cambi di destinazione d'uso di alcune parti della costruzione, quali a titolo esemplificativo la creazione di un bagno nel sottotetto e la cucina al piano s1, mentre altre difformità di minore rilevanza quali quelle delle diverse tramezzature interne possono essere legittimate per mezzo di una CILA in Sanatoria.

Il tutto allegato alla perizia e considerato quale costo in detrazione dal valore di stima a base d'asta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile presenta delle difformità, precisamente è stato fuso insieme all'abitazione.

Il tutto come documentato negli allegati alla perizia e per la sua rimessa in pristino considerato quale costo in detrazione dal valore di stima a base d'asta.

Inoltre, si evidenzia che la rampa di accesso al box è individuata al Foglio 16 particella 526 sub 2 quale Bene Comune non Censibile al Sub 8. (vedasi Elenco dei Sub allegato alla perizia)



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

dagli atti esaminati e dal sopralluogo effettuato non si riscontrano parti comuni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

dagli atti esaminati e dal sopralluogo effettuato non si riscontrano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Sull'immobile oggetto di pignoramento non è stata rilevata la presenza di servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Sull'immobile oggetto di pignoramento non è stata rilevata la presenza di servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

L'immobile è parte integrante e sostanziale di un edificio edificato in struttura portante di cemento armato. L'edificio è costituito da una trifamiliare in linea su tre livelli. Il piano terra destinati a cantine e garage, il piano terra abitativo e un piano soffitta. Le coperture sono a tetto con due abbaini per ogni u.i.u. sui quali risultano installati anche dei pannelli solari. Il fabbricato è intonacato, munito di infissi a taglio termico e grate anti intrusione. Gli impianti sono funzionanti seppur necessitanti della ordinaria revisione. Il tutto con uno stato di manutenzione ordinario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile è parte integrante e sostanziale di un edificio edificato in struttura portante di cemento armato. L'edificio è costituito da una trifamiliare in linea su tre livelli.



Il piano interrato dell'edificio è destinato a cantine e garage, il piano terra abitativo e il piano primo a soffitta. Le coperture sono a tetto con due abbaini per ogni u.i.u. sui quali risultano installati anche dei pannelli solari. Il fabbricato è intonacato, munito di infissi a taglio termico e grate anti intrusione. Gli impianti sono funzionanti seppur necessitanti della ordinaria revisione. Il tutto con uno stato di manutenzione ordinario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Immobile occupato dall'esecutato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Immobile occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2001 al 08/07/2002		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pietro Francesco	19/11/2001	37213	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II roma 2	05/12/2001	48436	33703
		Registrazione			
Dal 08/07/2002 al 14/07/2004		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Di Pietro	08/07/2002	38010	



		Francesco			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II	27/07/2002	33514	23573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2004 al 31/03/2006		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Di Pietro Francesco	14/07/2004	40775	20756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri immobiliari Roma 2	21/07/2004	41413	25155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2006 al 23/05/2008		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Barachini Anna di Roma	31/03/2006	31150	5586,
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII	04/04/2006	20163	10905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2008 al 28/11/2022		PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI PIETRO FRANCESCO	23/05/2015	46275	25287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari	29/05/2008	31970	18098



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.

Si rileva tra l'altro, atto giudiziario, trascritto il 29.03.2018 ai nn. 14770/10313, nascente da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso il 16.02.2018 dal Tribunale di Tivoli (RM) rep. n. 1414,

avente per oggetto il villino ed il box, di cui al foglio 16 particelle 526 sub 5 e 526 sub 8, oggetto, della presente certificazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2001 al 08/07/2002		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pietro Francesco	19/11/2001	37213	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II roma 2	05/12/2001	48436	33703
		Registrazione			
Dal 08/07/2002 al 14/07/2004		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Di Pietro Francesco	08/07/2002	38010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II	27/07/2002	33514	23573
		Registrazione			



Dal 14/07/2004 al 31/03/2006	atto di compravendita					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	notar Di Pietro Francesco	14/07/2004	40775	20756		
	Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Registri immobiliari Roma 2	21/07/2004	41413	25155		
	Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/03/2006 al 23/05/2008	atto di compravendita					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	notar Barachini Anna di Roma	31/03/2006	31150	5586,		
	Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Conservatoria dei RRII	04/04/2006	20163	10905		
	Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/05/2008 al 28/11/2022	PERMUTA					
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	DI PIETRO FRANCESCO	23/05/2015	46275	25287		
	Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	Conservatoria dei registri immobiliari	29/05/2008	31970	18098		
	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.

Si rileva tra l'altro, atto giudiziario, trascritto il 29.03.2018 ai nn. 14770/10313, nascente da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso il 16.02.2018 dal Tribunale di Tivoli (RM) rep. n. 1414, [REDACTED] avente per oggetto il villino ed il box, di cui al foglio 16 particelle 526 sub 5 e 526 sub 8, oggetto, della presente certificazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: ROMA 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 387195 del: 28/11/2022 Note individuate: 8

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di:CAPENA(RM)

Catasto:F Foglio: 16 Particella: 526 Subalterno: 5

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 10905 Registro Generale 20163

Pubblico ufficiale BARACHINI ANNA Repertorio 31150/5586 del 31/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2ISCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 5977 Registro Generale 20164

Pubblico ufficiale BARACHINI ANNA Repertorio 31151/5587 del 31/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 6989 del 11/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2008. Cancellazione totale eseguita in data 06/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



3TRASCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 18098 Registro Generale 31970
Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 46275/25287 del 23/05/2008
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico

4ISCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 6923 Registro Generale 31971
Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 46276/25288 del 23/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5ANNOTAZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 1696 Registro Generale 8064
Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 47752 del 29/12/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 14415 del 2004

6TRASCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 10313 Registro Generale 14770
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1414 del 16/02/2018
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE
Nota disponibile in formato elettronico

7TRASCRIZIONE del 03/01/2019 - Registro Particolare 84 Registro Generale 94
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 5596 del 26/11/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

8TRASCRIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 35939 Registro Generale 49648
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2700 del 30/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: ROMA 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 181768 del: 30/11/2022 Note individuate: 8
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di:CAPENA(RM)
Catasto:F Foglio: 16 Particella: 526 Subalterno: 8



Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1TRASCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 10905 Registro Generale 20163

Pubblico ufficiale BARACHINI ANNA Repertorio 31150/5586 del 31/03/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2ISCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 5977 Registro Generale 20164

Pubblico ufficiale BARACHINI ANNA Repertorio 31151/5587 del 31/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 6989 del 11/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 06/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3TRASCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 18098 Registro Generale 31970

Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 46275/25287 del 23/05/2008

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

4ISCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 6923 Registro Generale 31971

Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 46276/25288 del 23/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

5ANNOTAZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 1696 Registro Generale 8064

Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 47752 del 29/12/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 14415 del 2004

6TRASCRIZIONE del 29/03/2018 - Registro Particolare 10313 Registro Generale 14770

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1414 del 16/02/2018

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Nota disponibile in formato elettronico

7TRASCRIZIONE del 03/01/2019 - Registro Particolare 84 Registro Generale 94

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 5596 del 26/11/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

8TRASCRIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 35939 Registro Generale 49648

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2700 del 30/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Secondo quanto previsto nella strumentazione urbanistica del Comune di Capena l'area su cui insiste l'edificio è ricadente in:

Zona B - Completamento

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68.

Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

- Ai piani superiori
 - abitazioni;
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni;
 - uffici privati e studi professionali;
- Ai piani terra:
 - esercizi commerciali o paracommerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq;
 - botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi;
 - pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
 - sportello bancario;
 - uffici pubblici;
 - studi professionali.

Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani

terra e rialzati le destinazioni residenziali.

Per piani rialzati si intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti.

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono

essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89.

La zona è suddivisa nelle quattro sottozone B1, B2, B3, B4.

Sottozona B4

Interessa le aree parzialmente edificate nei nuclei spontanei sparsi nel territorio comunale perimetrati e pianificati con la

L.R. 28/80 e recepiti in sede regionale. Per queste aree valgono le prescrizioni adottate nella Delibera Regionale di approvazione

Sottozona B4/1

Indice fondiario 035 mc / mq

Altezza massima degli edifici 7,00 m

Distacchi: dai confini 7,00 m - dagli edifici 14,00 m - dalla strada consortile 10,00 m



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

Secondo quanto previsto nella strumentazione urbanistica del Comune di Capena l'area su cui insiste l'edificio è ricadente in:

Zona B - Completamento

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68.

Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

- Ai piani superiori
 - abitazioni;
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni;
 - uffici privati e studi professionali;
- Ai piani terra:
 - esercizi commerciali o paracommerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq;
 - botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi;
 - pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
 - sportello bancario;
 - uffici pubblici;
 - studi professionali.

Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani

terra e rialzati le destinazioni residenziali.

Per piani rialzati si intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti.

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono

essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89.

La zona è suddivisa nelle quattro sottozone B1, B2, B3, B4.

Sottozona B4

Interessa le aree parzialmente edificate nei nuclei spontanei sparsi nel territorio comunale perimetrati e pianificati con la

L.R. 28/80 e recepiti in sede regionale. Per queste aree valgono le prescrizioni adottate nella Delibera Regionale di

approvazione

Sottozona B4/1

Indice fondiario 035 mc / mq

Altezza massima degli edifici 7,00 m

Distacchi: dai confini 7,00 m - dagli edifici 14,00 m - dalla strada consortile 10,00 m

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1



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

Permesso di Costruire 3 del 2004;
Agibilità 8 del 2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, 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.

Permesso di Costruire 3 del 2004;
Agibilità 8 del 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPENA (RM) - VIA LAZIO 7, INTERNO B, PIANO T-1-S1

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

Non risula costituito un condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPENA (RM) - VIA CAMPANIA SNC, INTERNO B, PIANO S1

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

Non risula costituito un condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1
Porzione di Villa Trifamiliare sita in Capena, Via Lazio 7, interno B, piano terra, primo e sottostrada, con una consistenza catastale di mq 83 con annessa corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 5, categoria catastale A/7 classe 1, confinante a Nord con l'interno A Foglio 16 particella sub 4 (interno A), a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio. La località Selvotta, in cui sorge l'edificio, si trova a circa 3 Km dal centro di Capena e 4,300 Km dal Casello Autostradale di Fiano Romano attraverso la Viabilità Pubblica di Via Monte Cecchitto. Inoltre, a circa km 2,500 si trova la Strada Provinciale con i servizi di Farmacia, centri sportivi, studi medici e negozi di prima necessità. La zona di espansione edilizia è composta prevalentemente da lotti edificati a Villini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 526, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.800,00
La valutazione viene determinata sulla scorta della stima sintetica comparativa con i beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive.
In relazione all'immobile, l'osservatorio del mercato immobiliare detenuto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio indica quale parametro del valore di mercato al mq per la zona in esame nel primo semestre 2022 un valore minimo di € 1.250,00 e un valore massimo di € 1.750,00.
Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima verrà assunto quale parametro di riferimento al mq la media dei predetti valori che risulta essere pari a € 1.500,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1
Box auto al piano S1 della porzione di Villa Trifamiliare sita in Capena Via Lazio. L'unità immobiliare ha accesso da Via Campania, con una consistenza catastale di mq 34, distinta al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 8, categoria catastale C/6 classe 2 con accesso dalla rampa che si diparte da Via Campania distinta al N.C.E.U. al Foglio 16 particella 526 sub 2 - BCNC al sub 8. Confinante a Nord con la porzione di villa distinta con la lettera A Foglio 16 particella 526 sub 4, a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio. La località Selvotta su cui sorge l'edificio si trova a circa 3 Km dal centro di Capena e 4,300 Km dal Casello Autostradale di Fiano Romano attraverso la Viabilità Pubblica di Via Monte Cecchitto. Inoltre, a circa km 2,500 si trova la Strada Provinciale con i servizi di Farmacia, centri sportivi, studi medici e negozio di prima necessità. La zona di espansione edilizia è composta prevalentemente da lotti edificati a Villini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 526, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.000,00
La valutazione viene determinata sulla scorta della stima sintetica comparativa con i beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive.
In relazione all'immobile, l'osservatorio del mercato immobiliare detenuto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio indica quale parametro del valore di mercato al mq per la zona in esame nel primo semestre 2022 un valore minimo di € 600,00 e un valore massimo di € 850,00 ma sono valori



riferiti ad immobili aventi una propria utilizzazione in modo distinto rispetto all'unità principale.
Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima verrà assunto quale parametro di riferimento al mq un valore di riferimento al di sotto del valore minimo pari a € 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1	91,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 136.800,00	100,00%	€ 136.800,00
Bene N° 2 - Garage Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1	34,00 mq	500,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
				Valore di stima:	€ 153.800,00

Valore di stima: € 153.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimessa in pristino (opere consistenti nella rimozione degli impianti e realizzazione delle tramezzature necessarie)	3000,00	€
Cila per la sanatoria delle difformità	2500,00	€
Garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 132.920,00

In corso di sopralluogo si sono verificate delle lievi difformità rispetto agli atti consultati .
Tali difformità in parte dovranno essere rimosse e in parte sono sanabili con una Comunicazione di Inizio Lavori e una sanzione il cui costo è tenuto in considerazione nell'individuazione del valore di stima

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile presenta delle difformità interne che possono essere legittimate per mezzo di una CILA in Sanatoria.

L'immobile presenta dei cambi di destinazione di destinazione d'uso e la fusione con il box che rappresentano delle difformità che vanno rimosse.

Il garage, inoltre, risulta avere come bene comune non censibile il sub 2 che invero rappresenta la rampa di accesso allo stesso.



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.

Tivoli, li 07/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rondoni Nello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Elenco dei subalterni
- ✓ Planimetrie catastali - Abitazione
- ✓ Planimetrie catastali - Box
- ✓ Visure e schede catastali - Abitazione
- ✓ Visure e schede catastali - Box
- ✓ Visure e schede catastali - Sub 2 BCNC
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Concessione edilizia - Elaborato grafico
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto
- ✓ Altri allegati - cartografia
- ✓ Altri allegati - Invio alle parti della bozza di perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1
Porzione di Villa Trifamiliare sita in Capena, Via Lazio 7, interno B, piano terra, primo e sottostrada, con una consistenza catastale di mq 83 con annessa corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 5, categoria catastale A/7 classe 1, confinante a Nord con l'interno A Foglio 16 particella sub 4 (interno A), a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio. La località Selvotta, in cui sorge l'edificio, si trova a circa 3 Km dal centro di Capena e 4,300 Km dal Casello Autostradale di Fiano Romano attraverso la Viabilità Pubblica di Via Monte Cecchitto. Inoltre, a circa km 2,500 si trova la Strada Provinciale con i servizi di Farmacia, centri sportivi, studi medici e negozi di prima necessità. La zona di espansione edilizia è composta prevalentemente da lotti edificati a Villini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 526, Sub. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto nella strumentazione urbanistica del Comune di Capena l'area su cui insiste l'edificio è ricadente in: Zona B - Completamento La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68. Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti: • Ai piani superiori - abitazioni; - alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni; - uffici privati e studi professionali; • Ai piani terra: - esercizi commerciali o paracommerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq; - botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi; - pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie); - sportello bancario; - uffici pubblici; - studi professionali. Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani terra e rialzati le destinazioni residenziali. Per piani rialzati si intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti. Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89. La zona è suddivisa nelle quattro sottozone B1, B2, B3, B4. Sottozona B4 Interessa le aree parzialmente edificate nei nuclei spontanei sparsi nel territorio comunale perimetrati e pianificati con la L.R. 28/80 e recepiti in sede regionale. Per queste aree valgono le prescrizioni adottate nella Delibera Regionale di approvazione Sottozona B4/1 Indice fondiario 035 mc / mq Altezza massima degli edifici 7,00 m Distacchi: dai confini 7,00 m - dagli edifici 14,00 m - dalla strada consortile 10,00 m
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1
Box auto al piano S1 della porzione di Villa Trifamiliare sita in Capena Via Lazio. L'unità immobiliare ha accesso da Via Campania, con una consistenza catastale di mq 34, distinta al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 8, categoria catastale C/6 classe 2 con accesso dalla rampa che si diparte da Via Campania distinta al N.C.E.U. al Foglio 16 particella 526 sub 2 - BCNC al sub 8. Confinante a Nord con la porzione di villa distinta con la lettera A Foglio 16 particella 526 sub 4, a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio. La località Selvotta su cui sorge l'edificio si trova a circa 3 Km dal centro di Capena e 4,300 Km dal Casello Autostradale di Fiano Romano attraverso la Viabilità Pubblica di Via Monte Cecchitto. Inoltre, a circa km 2,500 si trova la Strada Provinciale con i servizi di Farmacia, centri sportivi, studi medici e negozio di prima necessità. La zona di espansione edilizia è composta prevalentemente da lotti edificati a Villini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 526, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto nella strumentazione urbanistica del Comune di Capena l'area su cui insiste l'edificio è ricadente in: Zona B - Completamento La zona comprende aree



già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68. Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti: • Ai piani superiori - abitazioni; - alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni; - uffici privati e studi professionali; • Ai piani terra: - esercizi commerciali o paracommerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq; - botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi; - pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie); - sportello bancario; - uffici pubblici; - studi professionali. Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani terra e rialzati le destinazioni residenziali. Per piani rialzati si intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti. Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89. La zona è suddivisa nelle quattro sottozone B1, B2, B3, B4. Sottozona B4 Interessa le aree parzialmente edificate nei nuclei spontanei sparsi nel territorio comunale perimetrati e pianificati con la L.R. 28/80 e recepiti in sede regionale. Per queste aree valgono le prescrizioni adottate nella Delibera Regionale di approvazione Sottozona B4/1 Indice fondiario 035 mc / mq Altezza massima degli edifici 7,00 m Distacchi: dai confini 7,00 m - dagli edifici 14,00 m - dalla strada consortile 10,00 m

Prezzo base d'asta: € 132.920,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 335/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.920,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capena (RM) - Via Lazio 7, interno B, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 526, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	91,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto		
Descrizione:	Porzione di Villa Trifamiliare sita in Capena, Via Lazio 7, interno B, piano terra, primo e sottostrada, con una consistenza catastale di mq 83 con annessa corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 5, categoria catastale A/7 classe 1, confinante a Nord con l'interno A Foglio 16 particella sub 4 (interno A), a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio. La località Selvotta, in cui sorge l'edificio, si trova a circa 3 Km dal centro di Capena e 4,300 Km dal Casello Autostradale di Fiano Romano attraverso la Viabilità Pubblica di Via Monte Cecchitto. Inoltre, a circa km 2,500 si trova la Strada Provinciale con i servizi di Farmacia, centri sportivi, studi medici e negozi di prima necessità. La zona di espansione edilizia è composta prevalentemente da lotti edificati a Villini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Capena (RM) - Via Campania snc, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 526, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto		
Descrizione:	Box auto al piano S1 della porzione di Villa Trifamiliare sita in Capena Via Lazio. L'unità immobiliare ha accesso da Via Campania, con una consistenza catastale di mq 34, distinta al N.C.E.U. del Comune di Capena al Foglio 16 particella 526 subalterno 8, categoria catastale C/6 classe 2 con accesso dalla rampa che si diparte da Via Campania distinta al N.C.E.U. al Foglio 16 particella 526 sub 2 - BCNC al sub 8. Confinante a Nord con la porzione di villa distinta con la lettera A Foglio 16 particella 526 sub 4, a Sud con il sub 6 (interno C) ad est con il Sub 2 (rampa) ad Ovest con il distacco su Via Lazio. La località Selvotta su cui sorge l'edificio si trova a circa 3 Km dal centro di Capena e 4,300 Km dal Casello Autostradale di Fiano Romano attraverso la Viabilità Pubblica di Via Monte Cecchitto. Inoltre, a circa km 2,500 si trova la Strada Provinciale con i servizi di Farmacia, centri sportivi, studi medici e negozio di prima necessità. La zona di espansione edilizia è composta prevalentemente da lotti edificati a Villini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutato

