

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
Ufficio esecuzioni immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 240/2022**

**PERIZIA C.T.U**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Piovano**

- 
- 
- CUSTODE  
**DOTT. GIOVANNI CARAVETTA**

ESPERTO INCARICATO  
**Arch. Antonio Fratini**  
Piazza Santa Croce, 3  
00019 Tivoli (RM)  
Cell. 3494343255



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa identificazione immobile pignorato
- Legge 178/2020, art.1 comma 376-377-378
- Dati immobile Pignorato

### IMMOBILE

- Introduzione e cronologia operazioni peritali
- Dati Catastali
- Ricostruzione storica dati catastali
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Diritti di comproprietà
- Certificato storico degli occupanti
- Stato di famiglia
- Registrazione di terzi occupanti
- Titolo di proprietà nell'ultimo ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Descrizione dei beni
- Descrizione del fabbricato
- Presenza di Barriere architettoniche
- Descrizione delle caratteristiche e dei materiali di costruzione e finiture
- Descrizione dell'area scoperta
- Indicazione dell'esistenza degli oneri condominiali
- Superficie lorda convenzionale commerciale
- Destinazione urbanistica
- Titoli Abilitativi
- APE Attestato Prestazione Energetica



- Vincoli Paesistici. idrogeologici, Forestali, Paesaggistici, e Usi Civici
- Regolarità urbanistica edilizia
- Rappresentazione grafica del Catasto Terreni
- Rappresentazione grafica dei titoli abilitativi
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

## **PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

### **PREMESSO**

- Che in virtù dei contratti di Cessione la BCC NPLS 2019 S.R.L. ha acquistato pro-soluto tutti i crediti pecuniari vantati verso debitori classificati a sofferenza.
- Che unitamente ai crediti sono stati trasferiti alla BCC NPLS 2019 S.R.L. i diritti accessori e tutte le garanzie specifiche.
- Che la BCC NPLS 2019 S.R.L. ha conferito incarico a ITALFONDIARIO S.P.A. alla riscossione dei crediti ed al recupero delle somme dovute.
- Che ITALFONDIARIO S.P.A. a sua volta, quale Master Servicer, ha conferito a DOVALUE S.P.A., lo Special Servicer.
- Che al fine di procedere alla gestione ed al recupero crediti la BCC NPLS 2019 S.R.L. con Atto Autenticato in data 23/12/2019, repertorio n. 35399, dal Notaio Giorgio Pertegato ha conferito procura speciale alla Mandataria DOVALUE S.P.A.



- Che tra i crediti ceduti a BCC NPLS 2019 S.R.L. è compreso quello di cui al presente Atto.
- Che con Contratto di Mutuo fondiario stipulato in data 22/07/2019, a rogito del Dottor Domenico Sciumbata, l'allora Banca di Credito cooperativo di Riano ha concesso al sig. Lustrò Riccardo, un mutuo di € 200.000,00 da rimborsare in 240 rate mensili.
- Che a garanzia del contratto di Mutuo è stata iscritta ipoteca Volontaria per la complessiva somma di € 400.000,00, sul seguente immobile di piena proprietà dei  
[REDACTED]
- Che il predetto mutuatario non ha adempiuto al Pagamento.  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
somma di € 199.354,68 a titolo di credito maturato oltre gli interessi.
- Che la BCC NPLS 2019 S.R.L. nella sua qualità di Cessionaria del Credito, vanta un credito di 180.763,68 oltre gli interessi.

### Pertanto

La BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa quale mandataria DOVALUE S.P.A. notifica Atto di  
[REDACTED]  
mutuo alla data del 20/12/2019 oltre gli interessi.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

**Il debitore non ha effettuato il pagamento di quanto dovuto.**

**Quindi:**

### **DICHIARA**

Di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile sito in Comune di Fonte Nuova, Via Palombarese n. 221 di proprietà dei citati debitori.



**Notifica Atto di Pignoramento 12/07/2022****LEGGE 178/2020, ART.1, COMMA 376-377-378**

La seguente procedura Esecutiva immobiliare ha come oggetto immobili non realizzati in regime di Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**DATI IMMOBILI PIGNORATI**  
**BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI**

Bene n.	Tipologia e categoria	Lotto	indirizzo	foglio	particella	Sub	Immobile	
							Interno. / Scala / piano	
1	Locale USO OSTELLO B/1	Unico	Via Palombarese n. 221, Fonte Nuova (RM)	41	571	504	S/1	Consistenza mc 1.233, Classe U, superficie catastale mq 436,00. Rendita € 573,11

**BENE 1**

Locale commerciale posto al piano interrato di un fabbricato sito in Fonte Nuova, Via palombarese n. 221; costituito da ingresso, cinque camere, due bagni, disimpegno, locale magazzino ed intercapedine.

**Confini:**

Confinante con distacco verso Condominio di Via Palombarese n. 223, distacco proprietà





## ESTRATTO DI MAPPA

## INTRODUZIONE

### E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 15/10/2022, il Giudice Dott. Marco Piovano, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28.03.2023 alle ore 10.00 **(Allegato 1)**

L'accesso agli atti presso il Comune di Fonte Nuova veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 03/10/2023, protocollo n. 38640 del 2023 **(Allegato 2)**.



**DATI CATASTALI****(Allegato 3)****Dati Catastali Attuali**

Via Palombarese n. 221, Fonte Nuova (Già Mentana) (RM).

**Catasto Fabbricati**

Bene n.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	41	571	504	B/1	U	Mc 1.233	436,00 mq	€ 573,11

**NOTE CATASTALI ESPERTO**

Si evidenzia che la Planimetria catastale del suddetto immobile, posta al Piano S1, censita al foglio 41, particella 571, sub 504 non è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo. La planimetria catastale è conforme all'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia N. 50 del 27/04/2000 con il quale il locale ad uso magazzino ed uffici avrebbe dovuto acquisire una destinazione d'uso ad Ostello-convitto. Così non accadde poiché non furono mai realizzati i lavori. Oggi la categoria catastale dovrebbe essere aggiornata a B/4 e non B/1 come da titolo rilasciato con Concessione in Sanatoria n. 340/1989.

**RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI****(Allegato 4)****BENE 1**

PERIODO	PROPRIETA'	CATASTALI
Dal 23/09/2021 Variazione territoriale del 15710/2001 in Atti dal 23/09/2021		Dal 23/09/2021 Sezione Urbana MEN, foglio 41, particella 571, sub 504, classe U,

7



Legge Regionale n. 25 del 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana; trasferito al Comune di Fonte Nuova		consistenza mc 1.233, categoria B/1, Rendita Catastale € 573,11
---	---	---

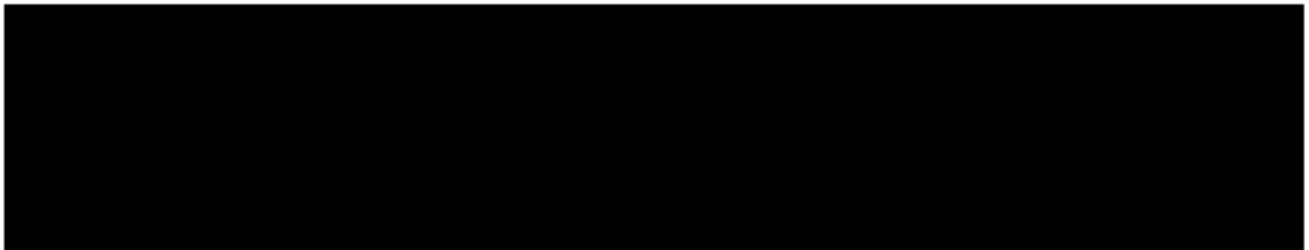
**La Planimetria Catastale è stata presentata in data 20/06/2000, protocollo n. D989**

## **IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'**

*(Allegato 5)*

### **Debitori:**

- 
- 
- 
- 



## **DIRITTI DI COMPROMIETA'**

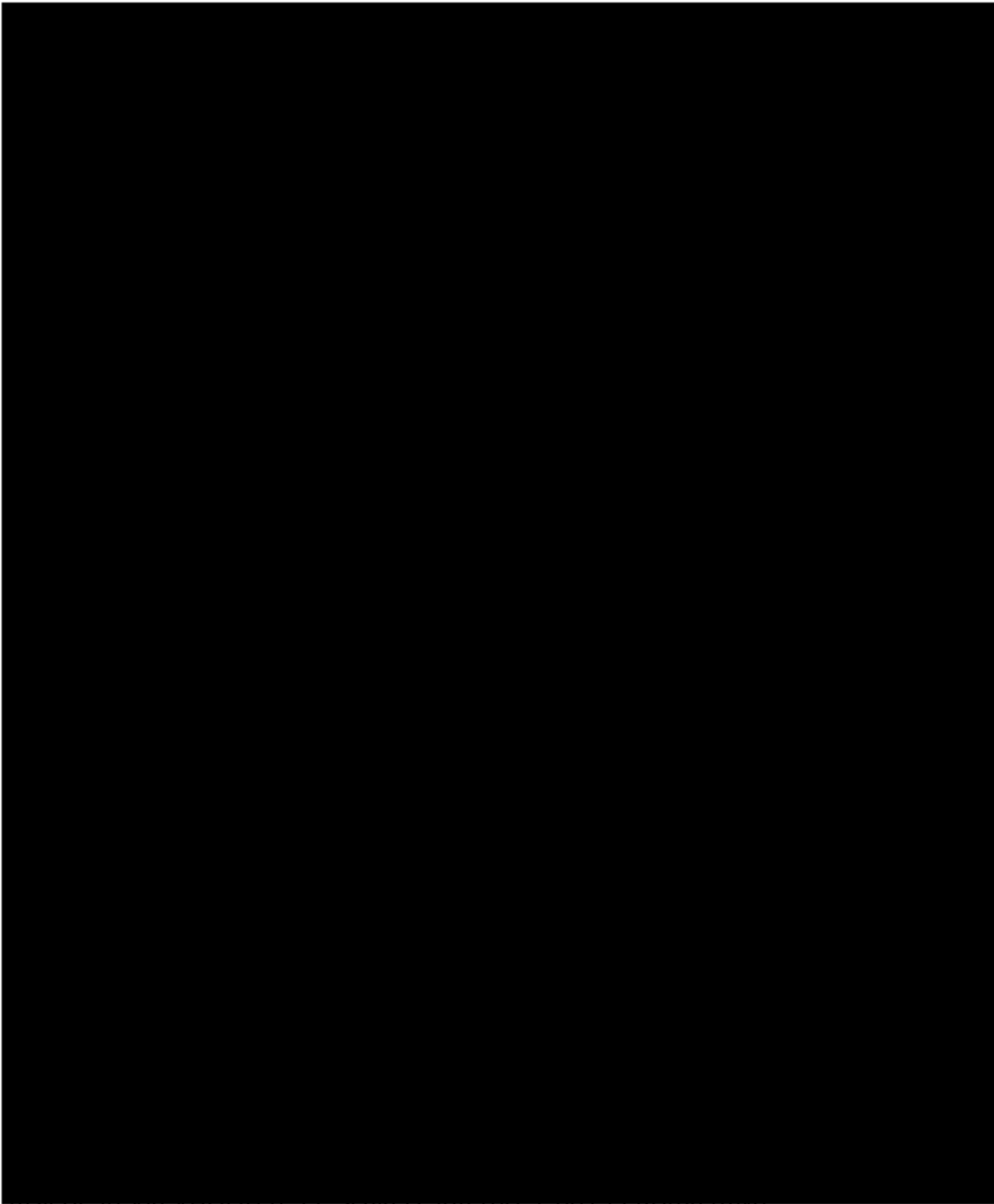
I Diritti di Comproprietà tra gli esecutati è pari ad 1/4 della piena proprietà.





**CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI**

**(Allegato 6)**



Risiede in Via VASILETTI, 77, scala D, interno 5, 00155 Roma (RM)



■ *Architetto Antonio Fratini*



## REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

L'immobile sito in Via Palombarese n. 221, non risulta occupato.

## TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze:



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

*(Allegato 8)*

Iscrizione NN. 47531/14447 del 24/07/2009 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario repertorio n. 74790/19106 Notaio SCIUMBATA Domenico di



Iscrizione NN. 27385/4699 del 14/07/2020 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 05/03/2020 repertorio n 34394 emesso dal tribunale di Tivoli



## UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Locale a destinazione Uffici sito in Fonte Nuova, località Santa Lucia, Via Palombarese n. 221



**DESCRIZIONE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE****BENE 1**

Locale ad uso uffici appartenente ad un fabbricato sito in Fonte Nuova (RM), Via Palombarese n. 221, posto al piano seminterrato, composto da 5 camere ad uso ufficio, n. 2 bagni, disimpegno, locale magazzino ed intercapedine.







## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO



Allo stato attuale, il fabbricato oggetto della procedura si articola su tre piani fuori terra adibiti ad uso abitativo con copertura a tetto. Il piano seminterrato accessibile dalla strada privata ospita l'immobile oggetto di procedura.

## **PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Si rileva che presso il Comune di Fonte Nuova non è stato possibile reperire alcuna documentazione che dichiari che il fabbricato rispetti i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89-09/01/1989

## **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE**

Il locale ad uso uffici è posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale ed è costituito da:

- pavimenti in gres porcellanato sul quale è stato incollato un parquet di legno
- Pareti rivestite ad intonaco di tipo civile
- Divisori costituiti da un telaio in alluminio e vetro o ferro e vetro
- Porte interne in legno e ferro
- Finestre esterne con telaio in ferro e vetro
- Asole in mattoni di vetro-arredo
- Servizi igienici con anti-bagno

### **L'immobile è dotato dei seguenti impianti:**

- L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio pubblico;
- Impianto di riscaldamento è con Fancoil elettrici
- Acqua calda sanitaria
- Impianto elettrico a norma del tipo a canaline esterne e del tipo sfilabile;





- Impianto fognario allacciato alla rete comunale.

## DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

L'immobile oggetto di procedura, ha l'ingresso principale da una via privata dipartente da Via palombarese, ed è circondato da una corte esterna che gira tutto intorno il fabbricato.

## INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROBLEMATICHE INERENTI LA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Non ci sono Oneri Condominiali, l'immobile non fa parte di un condominio.

## SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE

Di seguito sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

Locale ad uso uffici posto al piano interrato sito in Fonte Nuova (RM) in Via Palombarese 221.			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE



<b>NON RESIDENZIALE- Piano seminterrato</b>	Mq 438,00	0.95 piano seminterrato	Mq 416,00
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 416,00</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 416,00 MQ**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

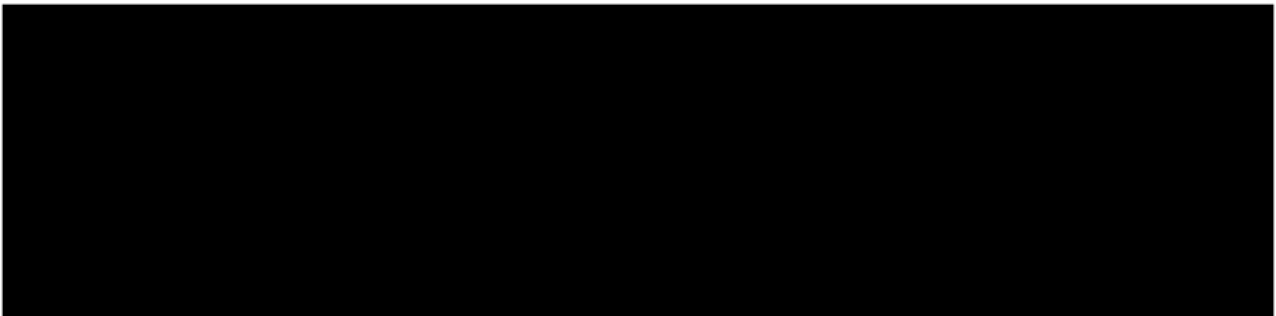
**ZONA B-SOTTOZONA B/3**



<b>ZONA B: EDILIZIA ATTUALE E DI COMPLETAMENTO</b>			AREA DI INTERESSE CANTIERALE INEDIFICABILE
	B1 - DENSITA' 100 Var. 40/70 (SH. 32)		AREA DI INTERESSE FLUVIALE INEDIFICABILE
	B2 - DENSITA' 170 Var. 40/70 (SH. 32) F. 1.70 mc/mq		ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DA INCOLATA DA 20MM. EX LEGGE 1084/79
	B3 - DENSITA' 132 Var. 40/70 (SH. 32) F. 1.32 mc/mq		ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO ATTUALMENTE NON INCOLATA DA 20MM. EX LEGGE 1084/79
	B4 - DENSITA' 90 Var. 40/70 (SH. 32) F. 0.90 mc/mq		SORGENTE
<b>ZONA C: IMPIANTI ARTIGIANALI</b>			INIZIA MONUMENTO
	C - ZONA ARTIGIANALE DI NUOVO SPUNTO (SH. 38)		TRACCIATO VIARIO
<b>ZONA E: ATTIVITA'</b>			MONUMENTO
	E1 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE SU AREE PARTICOLARE FREDDO MONTANO (SH. 37)		ELETTRODOTTO
	E2 - ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE		VILO - SCUOLA MATERNA
<b>SERVIZI PUBBLICI</b>			SCUOLA DELL'INFANZIA
	P1 - PARCHI TERRITORIALI		CENTRO RICREATIVO
	P2 - PARCHI URBANI		MONUMENTO
	P3 - VERDE DI ABBONDANZA URBANO		
	P4 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (SPORIVO)		

## TITOLI ABILITATIVI

(Allegato 9)



## APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica non è presente. Non c'è nessun fascicolo edilizio appartenente agli immobili in oggetto, depositato presso il Comune di Fonte Nuova (RM).




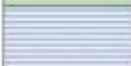


## VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI e USI CIVICI.




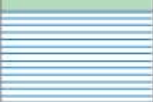
### TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI PAESAGGISTICI










#### Legenda

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua



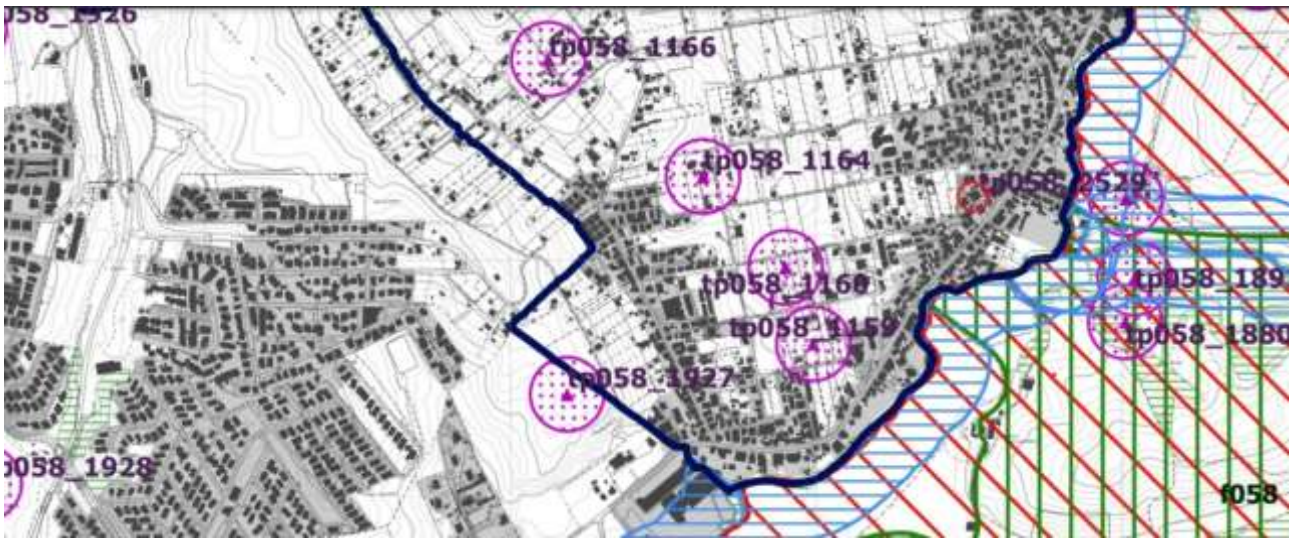
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

<b>Sistema del Paesaggio Agrario</b>	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insedimenti Urbani
	Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedimento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali



**TAVOLA B**



		aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 LR 24/98	
		limiti comunali	

VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO		taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
		cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	art. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
		tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
		trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
		tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 letta L.R. 24/98
		tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art.13 co.3 letta L.R. 24/98
		tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
		tq_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
sigla identificativa	t..._001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo		



VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	sigla identificativa	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

1. La zona non è soggetta a vincoli di natura Archeologica e Paesaggistica.
2. Il Lotto interessato non è gravato da vincolo d'uso civico e/o Enfiteusi.

Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di Fonte Nuova (RM), al foglio 41, particella 571; si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.



## REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

Innanzitutto, i lavori necessari per ottemperare all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Fonte Nuova, cioè la Concessione Edilizia N. 50 del 27/04/2000 per il cambio di

In riferimento all'accesso effettuato sui luoghi di causa il sottoscritto ha potuto accertare la presenza di difformità rispetto al progetto autorizzato con la Concessione in sanatoria n. 340 del 23/10/1989.

- E' stata individuata la presenza di nuovi divisori interni e pareti vetrate
- E' stata modificata l'entrata con l'arretramento di una parete vetrata

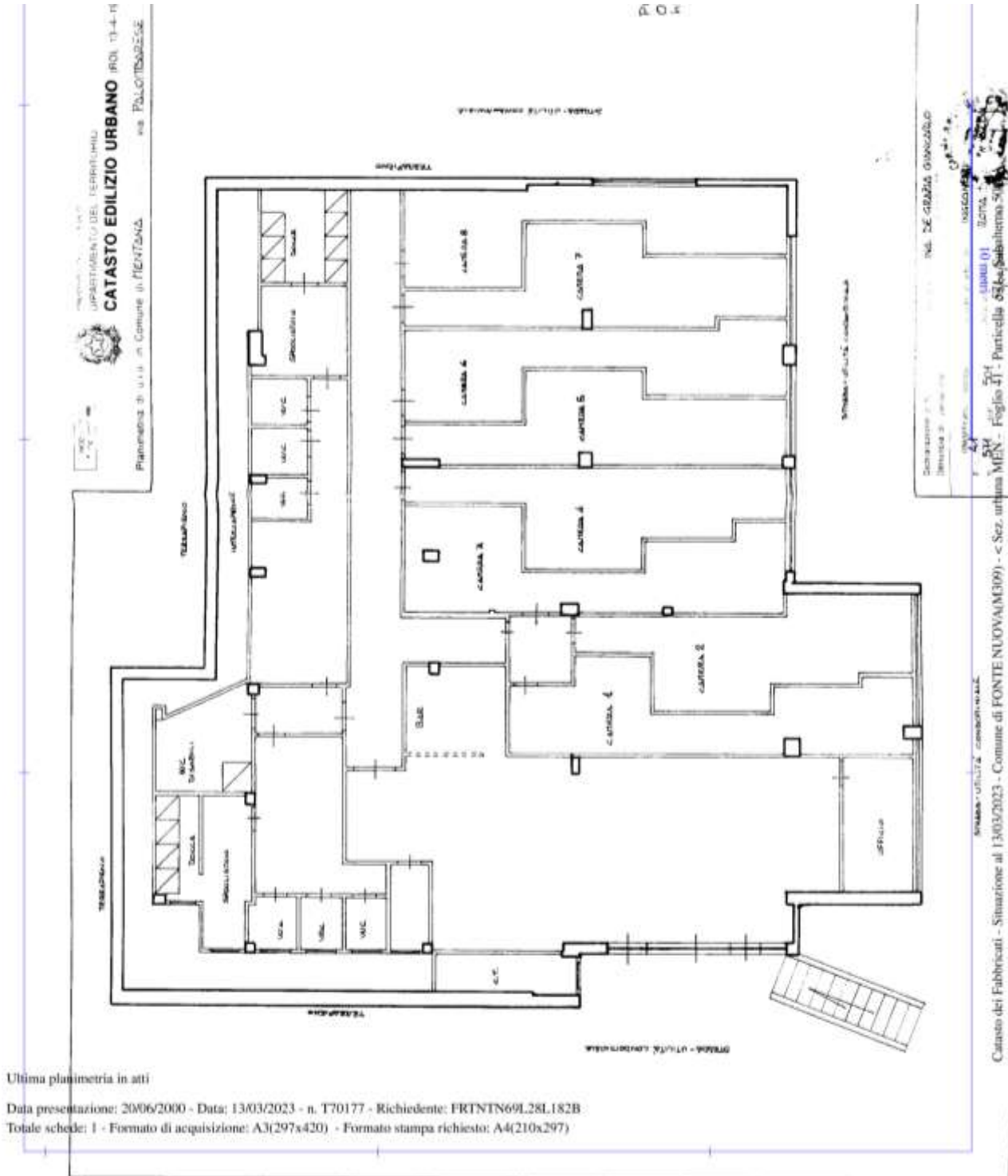
Alla luce di quanto accertato, è necessario redigere una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria al fine di regolarizzare le difformità. Inoltre, sarà opportuno realizzare una nuova planimetria catastale, poiché quella precedente era stata redatta per rispondere all'ultimo titolo edilizio, ormai decaduto, e serve per rettificare la reale situazione dei luoghi.

Per quanto riguarda l'Agibilità viste le modifiche apportate all'immobile, sarebbe necessario richiedere l'agibilità dei locali previa presentazione di un certificato di idoneità statica e di tutte le conformità degli impianti tecnologici.

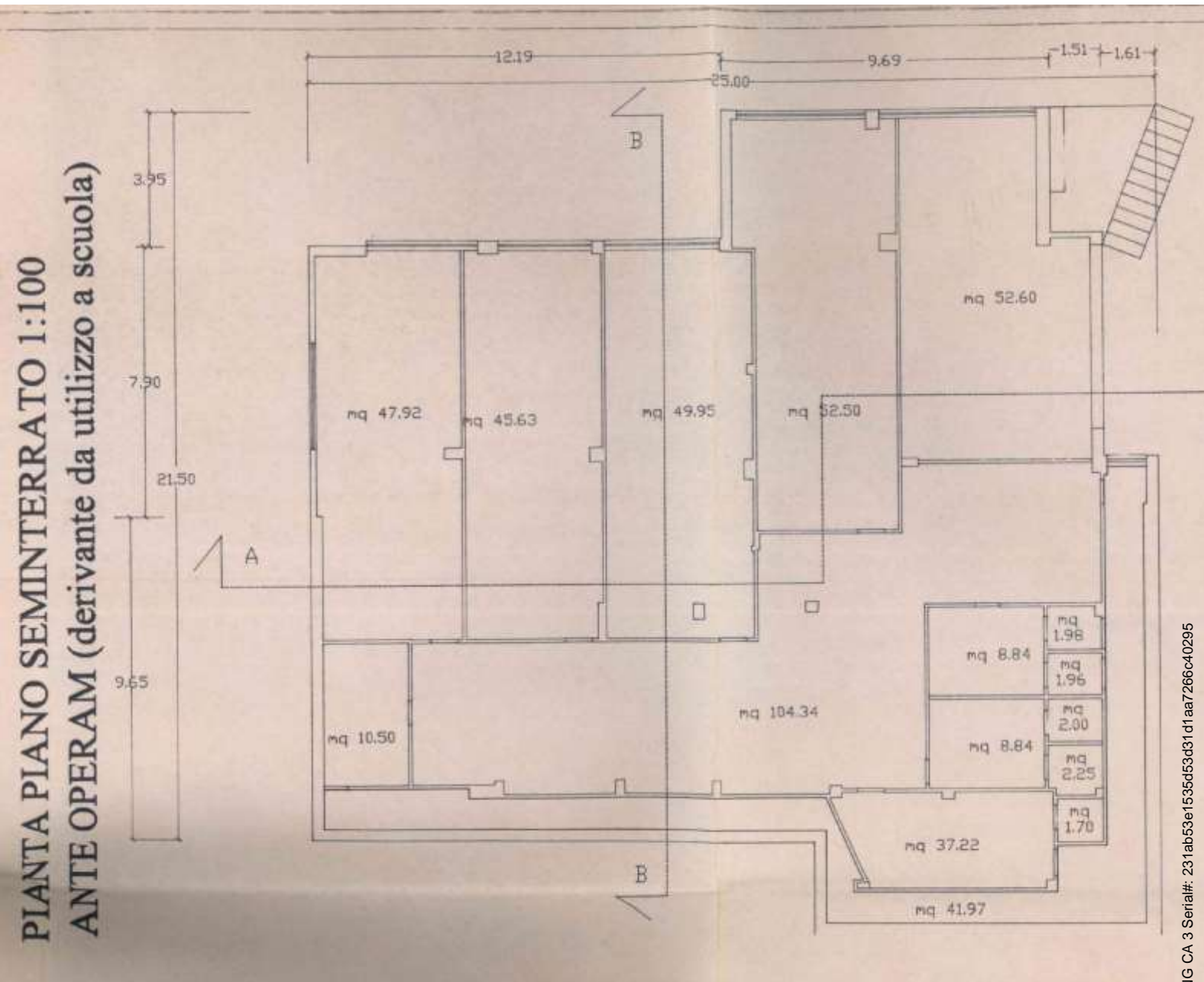


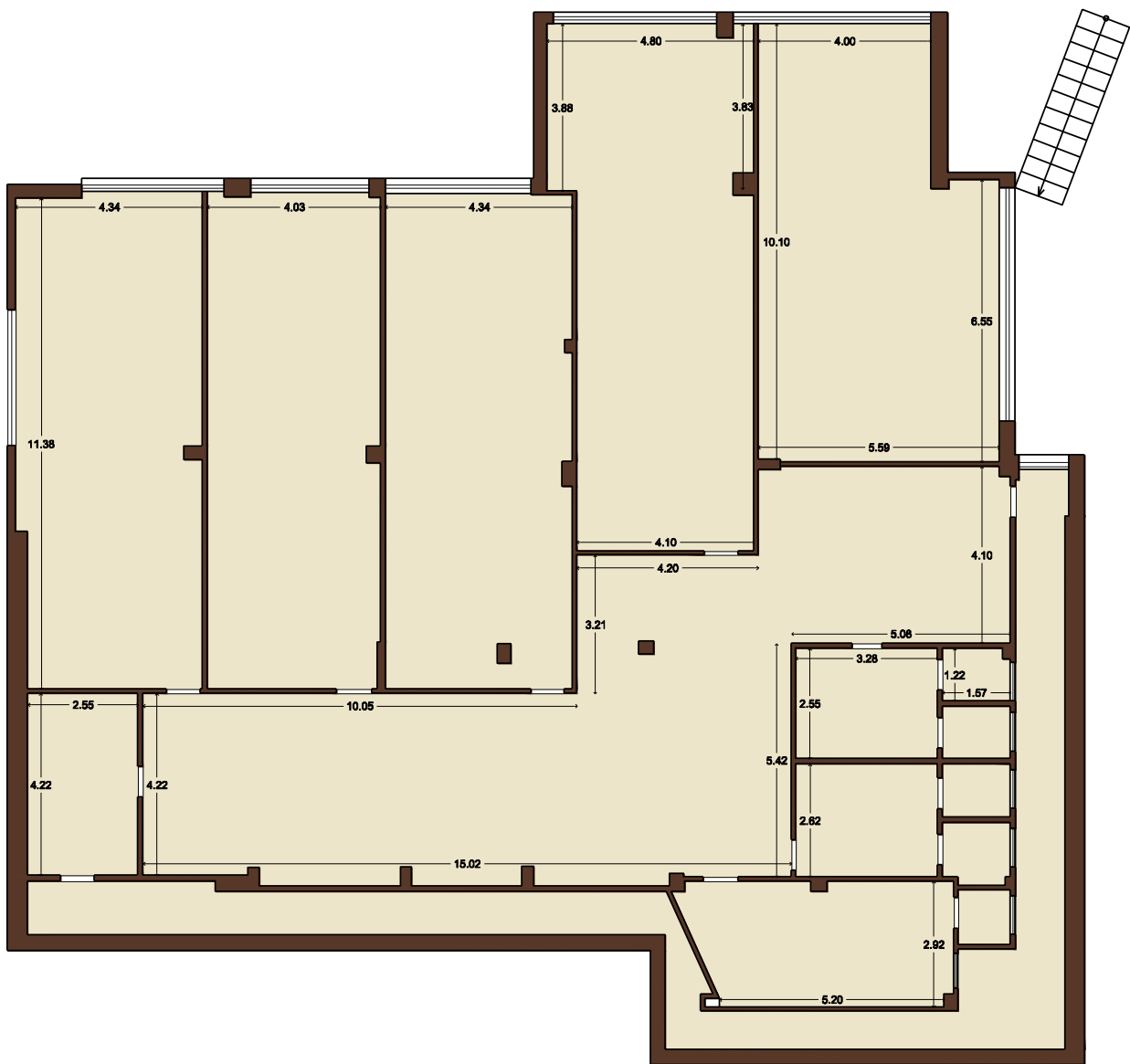


# RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO

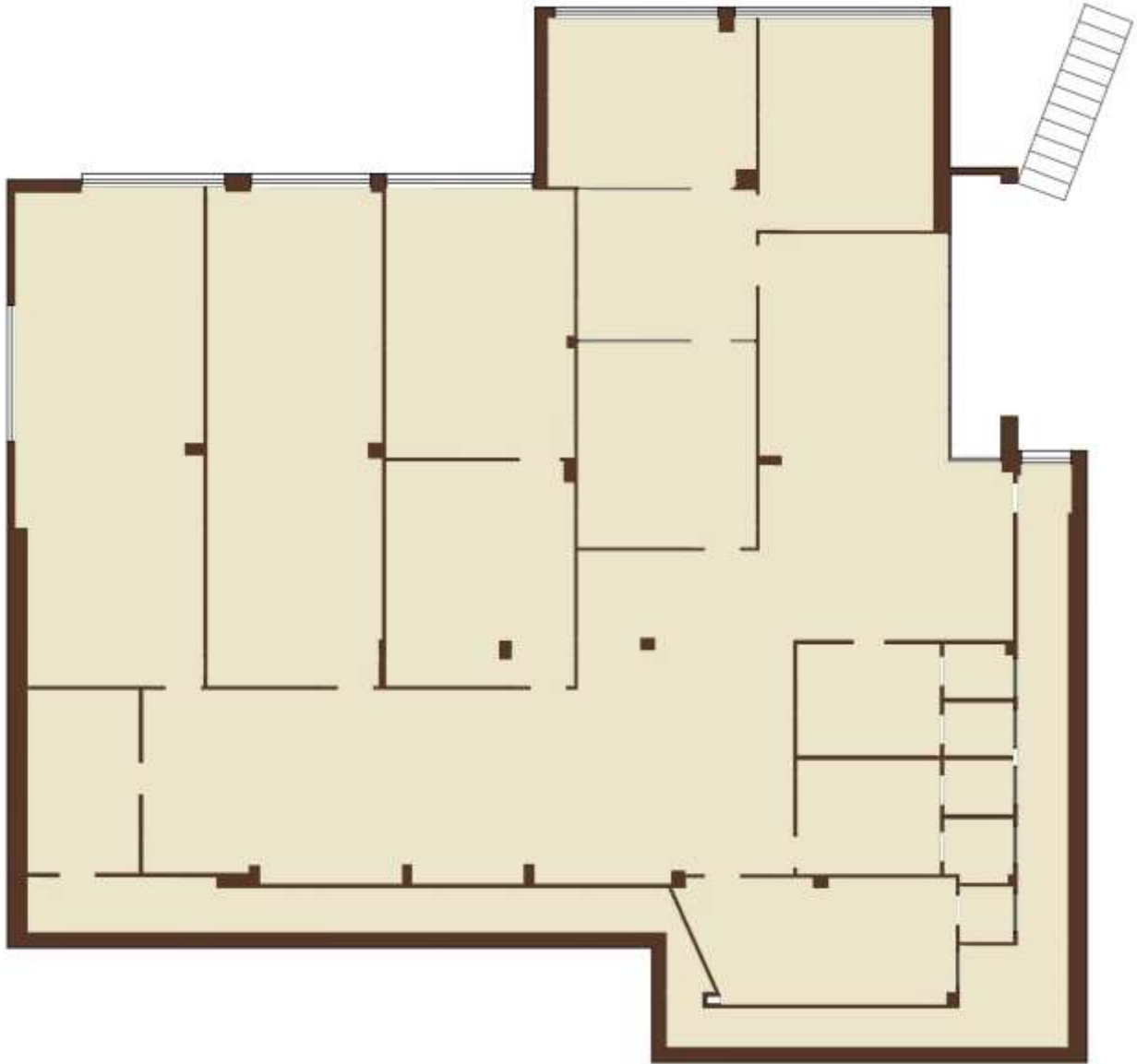


## RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

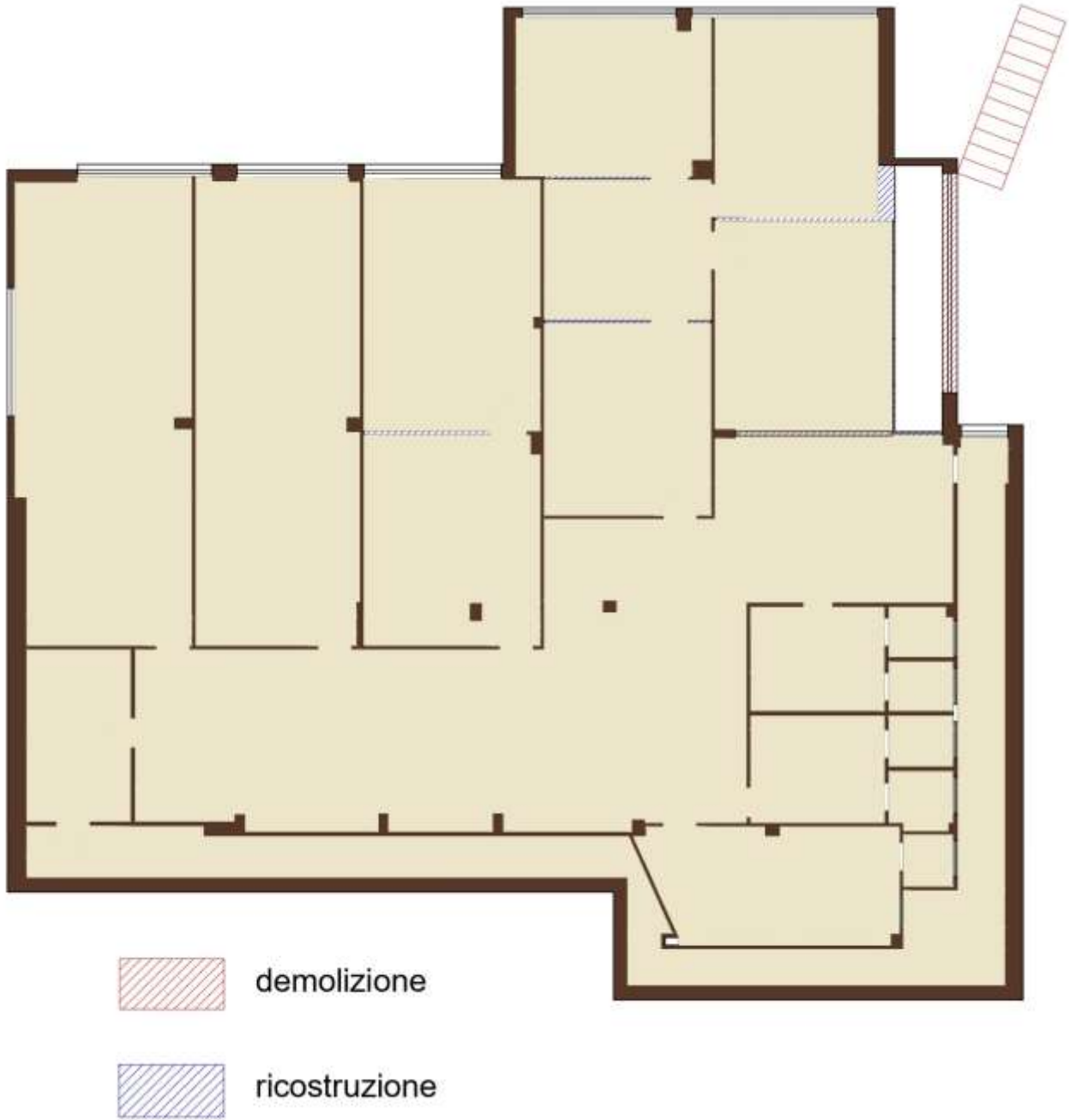




## RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RILIEVO STATO DEI LUOGHI



## CONCLUSIONI CTU



## **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 28.03.2023 in occasione del primo accesso al fabbricato.

Detto rilievo è stato effettuato con iPhone di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per l'esterno: l'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabile.

Per l'interno: individuazione dei diversi locali

## **CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2023 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 1 semestre 2023 con i



prezzi praticati sul mercato immobiliare di Fonte Nuova (RM), contemplati tutti i fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

**Immobili siti in Comune di Fonte Nuova (RM), distinto al catasto fabbricati, al foglio 41, particella 571, sub 504 e precisamente Locale ad uso magazzino ed uffici.**

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.

## STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -

### OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE

#### LOTTO UNICO

#### BENE 1

**Locale Uffici sito in Via Palombarese n. 221, Comune di Fonte Nuova, località Santa Lucia (RM)**

Locale uffici posto al piano Seminterrato			
<b>Fonti</b>	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
<b>O.M.I.</b>	1.050,00	1.550,00	1.300,00



<b>Borsino immobiliare della provincia di Roma</b>	911,00	1.480,00	1.196,00
<b>Mercato immobiliare Fonte Nuova (RM)</b>	/	/	1.265,00
<b>Valore Medio</b>			<b>1.254,00</b>

(valori riferiti al primo semestre 2023)

**Quotazione immobiliare Comune di Fonte Nuova – Zona Santa Lucia.****Totale € 1.254,00**

Età tra i 40 e 60 anni

Stato di manutenzione= mediocre

Qualità= Medio

Parametro riduttivo = 0,60

**Valore € 1.254,00 x 0,60 = € 750,00**Superficie Commerciale = **mq 416,00****S.C. mq 416 x € 750,00 = € 312.000,00****VALORE DI MERCATO € 312.000,00****A DETRARRE**

- S.C.I.A. IN SANATORIA € 2.000,00
- Certificato di idoneità Statica € 1.800,00
- Richiesta agibilità € 1.500,00
- Variazione catastale e Rettifica planimetria catastale € 800,00
- APE € 250,00
- Oneri Vari € 200,00





**Totale spese= € 6.550,00**

**Valore al netto delle spese = € 312,000,00- € 6.550,00 = € 305.450,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO**

**€ 305.450,00**

**VALORE DI MERCATO € 305.450,00**

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 305.450,00 x 0.10 = € 30.545,00

€ 305.450,00 – € 30.545,00 = € 274.905,00

**VALORE IMMOBILE**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 274.900,00**

**LOTTO UNICO IN VENDITA**

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia e categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Prezzo complessivo</u>
<u>Unico</u>	<u>1</u>	Magazzino- Uffici	Via Palombarese n. 221, Fonte Nuova (RM)	41	571	504	Mq 416.00	
TOTALE							Mq	€



	416,00	<b><u>274.900,00</u></b>
--	--------	--------------------------

### QUADRO SINOTTICO

QUADRO SINOTTICO	
<b>PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 240/2022</b>	
<b>UBICAZIONE:</b> VIA PALOMBARESE 221, FONTE NUOVA (RM)	
<b>IMMOBILI PIGNORATI:</b> LOCALE USO MAGAZZINO E UFFICI	
<b>LOTTO UNICO</b>	
FOGLIO 41, PARTICELLA 571, SUB 504	
<b>REGOLARITA' URBANISTICA:</b> CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 340 DEL 23/10/1989	
<b>DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE:</b> PRESENTI	
<b>REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA':</b> S.C.I.A. IN SANATORIA	
<b>STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI:</b> MEDIOCRE	
<b>STATO IMMOBILE:</b> LIBERO	
<b>COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI:</b> COMMERCIALIZZABILE	
<b>LOTTO UNICO - VALORE TOTALE</b>	<b><u>€ 274.900,00</u></b>



## **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- Allegato 1- Verbale primo accesso
- Allegato 2- Richiesta Accesso agli atti
- Allegato 3- Planimetrie Catastali
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificato storico di residenza
- Allegato 7- Certificato stato di famiglia
- Allegato 8- Trascrizioni pregiudizievoli
- Allegato 9- Titoli abilitativi

**Tivoli 02.11.2023**

**In Fede il CTU**

