

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martelli Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.

promossa da

**OLYMPIA SPV S.R.L**

*Codice fiscale: 05256490268*

contro

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

*Nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\**

*Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\**

*Residente a : \*\*\*Omissis\*\*\**

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Deprezzamenti.....	16
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.000,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

## INCARICO

---

All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Martelli Donatella, con studio in Via Salvador Allende, 1A - 00019 - Tivoli (RM), email donatella.martelli@yahoo.it, PEC d.martelli@pec.archrm.it, Tel. 347 7943647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2024 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 Primo Maggio 117/i, edificio A, piano S1



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) – VIA PRIMO MAGGIO 117/I**

---

Via Primo Maggio 117/I Catastalmente Via Santa Margherita snc  
(Categoria A/2 classe 3, vani 3 rendita catastale 333,11 euro) Piano S1

#### INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - LOTTO UNICO

Il cespite oggetto della presente procedura E.I. riguarda un appartamento situato al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza, con destinazione prevalentemente residenziale. L'appartamento si trova nel Comune di Fonte Nuova, Zona Tor Lupara, Via Primo Maggio 117/I catastalmente Via Santa Margherita snc. Si accede al complesso immobiliare attraverso la Via Sisti Augusto, una via che parte dalla Via Primo Maggio. All'altezza del civico 117a, a metà circa della Via Sisti Augusto si apre una strada privata che conduce al fabbricato, identificato in Via Primo Maggio 117/I. Il corpo di fabbrica di conformazione regolare assimilabile ad un rettangolo, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra parzialmente seminterrato, primo, secondo e sottotetto), che risultano esternamente intonacati. Al piano terra l'accesso agli appartamenti avviene da corte esclusive mentre negli altri piani sono presenti dei balconi.

#### COLLOCAZIONE

Si colloca nel Comune di Fonte Nuova (RM) nella regione agraria delle Colline della Sabina Meridionale, ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione". Zona altimetrica: Collina interna altitudine 130 m. L'agglomerato urbano per estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Raggiungibile da Roma attraverso l'autostrada A24 e la Via Nomentana.

#### DESCRIZIONE CESPITE

#### **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Foglio 34 particella 1974 sub 502 (Categoria A/2 classe 3, vani 3 rendita catastale 333,11 euro) Piano S1.

L'appartamento di 3 vani catastali, si compone dei seguenti ambienti: ingresso soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera, studio (oggi adibito a cameretta), bagno, corte esterna esclusiva.

I vari ambienti che costituiscono l'appartamento risultano in cattive condizioni di manutenzione. L'appartamento verte in uno stato di abbandono. Sono evidenti problematiche di infiltrazione d'acqua lungo il soffitto/parete del soggiorno con alcuni segni di distacco di intonaco nel piccolo disimpegno che conduce alle camere. Le pareti sono intonacate, quelle del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle, gli infissi sono in legno, i pavimenti in gres e in piastrelle quelli del bagno.

#### COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano i seguenti elementi:

- Impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. E' presente l'impianto citofonico

- Impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni

- Impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione.

E' presente il contatore dell'acqua posto nella cassetta esterna allo stabile condominiale (al momento del sopralluogo del 10-01-2025 segnava un consumo di mc 02331)

-Impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna.

-Impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso e il contatore.

Tutti gli impianti sono stati realizzati interamente sottotraccia.

Al momento dell'accesso le varie utenze non risultavano funzionanti ad eccezione dell'acqua.

I certificati di conformità non sono stati reperiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

#### SOPRALLUOGO

In data 26/11/2024 è stato effettuato un primo tentativo di accesso presso il bene ma non era presente l'esecutato.

In data 10/01/2025 veniva effettuato l'accesso presso il bene, alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Custode Giudiziario e del fabbro a seguito di richiesta di liberazione del bene in data 26/11/2024 autorizzata dal Giudice; sono stati eseguiti rilievi metrici, grafici e fotografici dello stato dei luoghi.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

---

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Nato il \*\*\*Omissi\*\*\* a \*\*\*Omissi\*\*\*

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CERTIFICATO DI STATO CIVILE non è stato possibile reperire il certificato di stato civile

CERTIFICATO DI RESIDENZA

Il Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* risulta iscritto dal \*\*\*Omissi\*\*\* nel \*\*\*Omissi\*\*\* Indirizzo \*\*\*Omissi\*\*\* (come da certificato di residenza Allegato n 8)

ATTO DI PROVENIENZA

Al Sig. \*\*\*Omissi\*\*\* la piena proprietà per la quota pari 1/1 in regime di separazione legale dei beni dell'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Fonte Nuova (RM) sezione urbana MEN al Foglio 34 Particella 1974 sub 502 è pervenuta per atto compravendita del 29/11/2007 n rep 121461/24805 Notaio Tavassi Giorgio di Roma trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 05/12/2007 al n 46605 di formalità da potere di \*\*\*Omissi\*\*\* nata a \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\* per 2/8 di piena proprietà, \*\*\*Omissi\*\*\* nato \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\* \*\*\*Omissi\*\*\* Nato a \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\* per 3/8 ciascuno di piena proprietà. All'atto dell'acquisto il Sig. \*\*\*Omissi\*\*\* nato a \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\* cf \*\*\*OMISSIS\*\*\* risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare e la corte di pertinenza nel loro insieme confinano con:

a NORD: area esterna particella 1974

a EST: est con terreno alla particella 1974

a SUD: distacco con altro fabbricato particella 2421

a OVEST: distacco su altra proprietà particella 1974

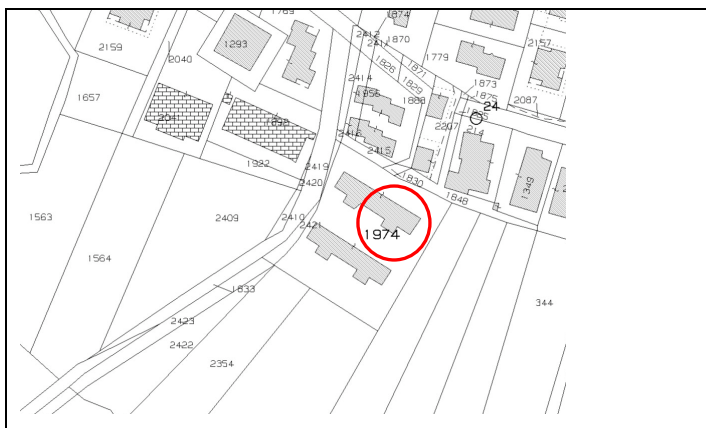


FIGURA 1 ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 34 PART 1974



Figura 2 GOOGLE EARTH VOLO DEL 05/09/2023

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 -Appartamento	42,99 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,50 m	Terra
Bene n° 1 - Appartamento- Corte esclusiva	42,08 mq	45,78 mq	10% fino a 25 mq l'eccedenza al 2%	4,58 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>23/09/2021</b> al <b>30/09/2024</b>	***Omissis*** nato a ***Omissis*** il 05-01-1980 cf ***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 34, Part. 1974, Sub. 502, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 333,11 Piano S1

I dati catastali corrispondono a quelli reali. Al catasto va aggiornata la toponomastica in quanto è riportato che l'appartamento si trova in Via Santa Margherita Edificio A Piano S1. l'Indirizzo corretto è Via Primo Maggio 117 I.

DATI DERIVANTI DA:

Unità immobiliare dal 23/09/2021

VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 17/2021)

Situazione degli intestati dal 23/09/2021

VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 17/2021)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M309 - Sezione A - Foglio 34 - Particella 1974 Codice Comune M309 - Sezione A - Foglio 34 - Particella 2421

Il Catasto non riporta i passaggi di proprietà che hanno interessato il bene:

1-Atto compravendita rogito Dott.Tavassi Giorgio notaio in Roma, del 29/11/2007 repertorio 121461/24805

2-Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Roma il 31/03/2004 al n 4/322, trascritta presso

l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 08/11/2004 al n 39848 di formalità, da parte di \*\*\*Omissi\*\*\* nato a \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\* deceduto il \*\*\*Omissi\*\*\* per 3/8 di piena proprietà, a favore dei figli: \*\*\*Omissi\*\*\* nato \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\* e \*\*\*Omissi\*\*\* nato a \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\*, per 3/8 ciascuno di proprietà .

3-Accettazione espressa di eredità trascritta il 08/06/2004 al n 19021 di formalità a favore di : \*\*\*Omissi\*\*\* nato a \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\*, \*\*\*Omissi\*\*\* nato a \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\* contro: \*\*\*Omissi\*\*\* nato a \*\*\*Omissi\*\*\* il \*\*\*Omissi\*\*\*; previa rinuncia della madre \*\*\*Omissi\*\*\* giusto atto a rogito Notaio Alessandra Sbardella di Roma in data 19/03/2004 rep n 18652/5518.

4- Atto compravendita Notaio Francesco Di Pietro, notaio in Monterotondo del 24/05/1988, rep n 14842/6249 trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/06/1988 al n 13919 di formalità con il quale i Sig.ri \*\*\*Omissi\*\*\* e \*\*\*Omissi\*\*\* acquistavano il bene.

5- Atto pubblico di Compravendita Rogito Francesco Di Pietro in Monterotondo del 23/04/1990 repertorio n 19593/8280 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 il 23/05/1990 al n 14368 di formalità.

6-Scrittura privata di affrancazione autentica dal Dr. Di Pietro Francesco Notaio in Monterotondo del 01/10/1998, rep. 33153, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29/10/1988 al n 21864 di formalità, dal Comune di Mentana.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	34	1974	502	1	A2	3	3 vani	64 mq	333,11 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Non sono presenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo del 10/01/2025.

## PRECISAZIONI

- L'indirizzo esatto risulta essere Via Primo Maggio 117 I
- Al catasto non sono riportati tutti i passaggi di proprietà
- L'accesso al bene avviene dalla corte esterna posta a quota stradale, separata da un cancello in ferro
- La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'Estratto di Mappa.
- E' presente l'elaborato Planimetrico nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Territorio
- Al catasto fabbricati l'unità immobiliare è censita al Foglio 34 Particella 1974 sub 502
- Il pignoramento immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1

-La vendita non è soggetta ad IVA

-Il bene risulta essere stato realizzato con Concessione in sanatoria in data 10-08-2001 prot n 1444. Successivamente per la fusione e cambio destinazione d'uso da garage a appartamento è stata presentata al Comune di Fonte Nuova domanda di sanatoria in data 10/12/2004 prot 24572 ed è stata pagata per intero la relativa oblazione.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso di cui l'unità abitativa fa parte si trova in condizioni di manutenzione normali. Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano seminterrato versa complessivamente in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione e d'uso. Sono presenti tracce di umidità lungo le pareti interne all'appartamento.

Nella corte esterna è presente una caldaia e un rubinetto dell'acqua che non risulta essere staccata. Al di sopra della caldaia posta sul muro esterno sono presenti tracce di distacco di intonaco.

L'intonaco risulta distaccato anche lungo il muro perimetrale della corte esclusiva.



FOTOGRAFICHE SCATTATE DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL 10-01-2025



FOTOGRAFICHE SCATTATE DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL 10-01-2025

## PARTI COMUNI

Il cespite, per conformazione e per posizione all'interno del fabbricato, non presenta parti in comune con le unità ad esso aderenti. E' presente un condominio ma da diversi anni non risulta nominato un amministratore e pertanto non è possibile avere indicazioni su eventuali oneri condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Come da richiesta via pec inviata in data 13-01-2025 protocollo 006217/2025-12.02 al Comune di Fonte Nuova e come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 21.02.2025 prot n 7649 non sono presenti usi civici e demaniali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è inserito in un fabbricato dotato di condominio ma attualmente non è stato nominato l'amministratore. Si trova in località Tor Lupara, Fonte Nuova, all'interno di una palazzina intonacata composta da 4 piani; gli appartamenti sulla stradina privata che diparte da lato via Primo Maggio, hanno al piano terra ingresso autonomo. La copertura è a tetto in tegole. Il contesto è tranquillo a pochi passi dalla Via Nomentana, dove si trova il capolinea degli autobus e tutti i servizi di primaria necessità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abbandonato da diversi anni.

Non si rileva la presenza di contratti di locazione come da documentazione fornita a fronte della pec Protocollo n 11218 del 20-01-2025 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 3- Settebagni (Allegato 9).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>24/05/1988</b> al <b>31/03/2004</b>	SOGGETTO ACQUIRENTE ***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per 3/4 e ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: ***Omissis***  SOGGETTO VENDITORE ***Omissis*** nata a ****Omissis*** *Omissis*** il ***Omissis*** C.F***Omissis***	<b>ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA - Compravendita del 24/05/1988 Notaio Francesco di Pietro</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo	24/05/1988	14842	6249
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio Roma 2	16/06/1988	21923	13919
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>31/03/2004</b> al	SUCCESSIONE A FAVORE	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 31/03/2004 a favore di ***Omissis*** e ***Omissis***</b>			

29/11/2007	DI: ***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis***  ***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** DA PARTE DI: ***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** e deceduto il ***Omissis*** per 3/8 di proprietà, previa rinuncia da parte della madre ***Omissis*** con atto a rogito Notaio Alessandra Sbardella di Roma in data 19/04/2004 rep. 18652/5518 Codice Fiscale/P.IVA: SSTRG54T14H501	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/03/2004	4	322
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio Roma 2	08/11/2004	64499	39848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/09/2021 al 30/09/2024	SOGGETTO ACQUIRENTE ***Omissis*** nato in ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  SOGGETTO VENDITORE ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per 2/8 ***Omissis*** nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** proprietà per 3/8  ***Omissis*** nato a ***Omissis***) proprietà per 3/8 Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	<b>ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA -Compravendita del 29/11/2007 Notaio Giorgio Tavassi</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tavassi Giorgio notaio in Roma	29/11/2007	121461	24805
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio Roma 2	05/12/2007	46605	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Il bene avente natura abitazione di tipo civile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Fonte Nuova sezione Men al Foglio 34 Particella 1974 sub 502 è stato acquistato con atto di Compravendita Notaio Giorgio Tavassi in Roma repertorio n 121461 raccolta 24805 trascritto presso l'Agencia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare Roma 2 il 05/12/2007 al n 46605 da potere dei Sig.ri \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*, e \*\*\*Omissis\*\*\*, . (Allegato n 7)

-E' stata devoluta per legge la dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Roma il 31/03/2004 al n 4/322, trascritta presso l'Agencia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 08/11/2004 al n 39848 di formalità, a favore dei figli: \*\*\*Omissis\*\*\* nato Roma il \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\*, per 3/8 ciascuno di proprietà, contro: \*\*\*Omissis\*\*\* nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il

\*\*\*Omissis\*\*\* deceduto il \*\*\*Omissis\*\*\* per 3/8 di piena proprietà. (Allegato 15)

- Accettazione espressa di eredità trascritta il 08/06/2004 al n 19021 di formalità a favore di : \*\*\*Omissis\*\*\* nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\* nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* contro: \*\*\*Omissis\*\*\* nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\*; previa rinuncia della madre \*\*\*Omissis\*\*\* giusto atto a rogito Notaio Alessandra Sbardella di Roma in data 19/03/2004 rep n 18652/5518. (Allegato 16)

- Originariamente il bene era di proprietà di \*\*\*Omissis\*\*\* nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* per 3/4 e \*\*\*Omissis\*\*\* nata a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* per 1/4 della piena proprietà per essere loro pervenuto in virtù di: atto di compravendita Notaio Francesco Di Pietro, notaio in Monterotondo del 24/05/1988, rep n 14842/6249 trascritto presso l'agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/06/1988 al n 13919 di formalità. (Allegato 17)

- Atto pubblico di Compravendita Rogito Francesco Di Pietro in Monterotondo del 23/04/1990 repertorio n 19593/8280 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2 il 23/05/1990 al n 14368 di formalità.

- Scrittura privata di affrancazione autentica dal Dr. Di Pietro Francesco Notaio in Monterotondo del 01/10/1998, rep. 33153, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29/10/1988 al n 21864 di formalità, dal Comune di Mentana.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Ipoteca volontaria n 26684 del 05/12/2007**

Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 05/12/2007

Reg. gen. 91048 - Reg. part. 26684

Quota: 210.000,00 € di cui 140.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore di Banca per la Casa spa sede di Milano

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 17/04/2024

Reg. gen. 20786 - Reg. part. 15532

Quota: 1/1

A favore di OLYMPIA SPV SRL

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Formalità a carico della procedura

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Atto Notarile Pubblico Compravendita del 29/11/2007 n reperorio 121462/24806 Notaio Giorgio Tavassi - Unità Negoziali: 1 Catasto Fabbricati Foglio 34

Particella 1974 sub 502 Via Santa Margherita snc- Piano S1

SOGGETTI A FAVORE:

BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano (MI) cf 13263030150 quota 1/1 relativamente all'unità negoziale 1

Diritto: Proprietà

SOGGETTI CONTRO:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* nato in \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 Diritto:

Proprietà

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Vista la delibera del Comune di Fonte Nuova n 9/2001 con la quale sono stati riconosciuti validi ed operanti tutti gli strumenti urbanistici del Comune di Mentana e del Comune di Guidonia che interessano il Comune di Fonte Nuova, vista la variante al PRG del Comune di Mentana (RM) approvata con Delibera Regionale n 1383 del 14.03.0996 al quale il Comune di Fonte Nuova fa riferimento, l'immobile ricade in Zona B - Edilizia di completamento, sottozona B3/28 indice fondiario 0.41 mc/mq come prescritto dall'art.32 delle N.T.A. nonchè in parte, in zona E2 "Zone Agricole Normali" come prescritto dagli art. n 37 e 39 delle N.T.A.

Per quanto riguarda il PTPR (Piano territoriale paesaggistico regionale):

Tavola A\_20\_365 Sistema del paesaggio Insediativo la particella ricade nella zona definite "Paesaggio degli insediamenti urbani"

Tavola B\_20\_365 Beni paesaggistici ricade nella zona "Aree urbanizzate del PTPR"

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 non risulta agibile.

In sede di accesso agli atti amministrativi, a fronte della richiesta inviata a mezzo Pec accesso atti n 2025-01-20 e prot n 0002581-2025 del 21-01-2025 è stato possibile estrarre copia della seguente documentazione :

- C.E. n 3014 del 05.02.1991 rilasciata dal Comune di Mentana e relativo Progetto relativo alla realizzazione di due fabbricati ad uso prevalentemente abitativo in Fonte Nuova, composti da due piani fuori terra, un piano destinato parte ad abitazioni, parte a soffitta e un piano seminterrato in parte destinato a cantine, parte a garage. (Allegato 18 e 19)

- Successivamente viene presentata una variante alla c.e. n 3014 del 1991 e rilasciata dal Comune di Mentana, C.E. n 3843 del 30.04.1993. Nello specifico dell'unità oggetto della presente procedura, il box viene suddiviso in due parti da un tramezzo. (Allegato n 20 e 21)

A seguito del cambio di destinazione d'uso da box a unità abitativa, il Comune di Mentana aveva provveduto ad annullare le concessioni rilasciate, c.e. n 3014 del 1991 e variante n 3014 del 1991, con ordinanza n 67 del 9 maggio 2001, trattandosi di opere non autorizzate e in difformità agli strumenti urbanistici, PRG del 1980.

E' stata quindi presentata una richiesta di sanatoria al Comune di Fonte Nuova in data 10/12/2004 prot n 24572 (Allegato 22) per il cambio di destinazione d'uso di tre garage posti al piano seminterrato, in tre appartamenti; è stata pagata per intero la relativa oblazione ed è stato rilasciato dal Comune di Fonte Nuova il Permesso a costruire n 1141 del 02.08.2013. In relazione all'unità oggetto di pignoramento, il progetto prevedeva la trasformazione del box

in appartamento composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto, studio e corte esclusiva. (Allegato n 23 e 24)

A seguire si riporta il confronto tra le planimetrie dell'unità abitativa dal progetto della concessione edilizia n 3014 del 1991, al Permesso a costruire n 1141 del 02.08.2013, e lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo.

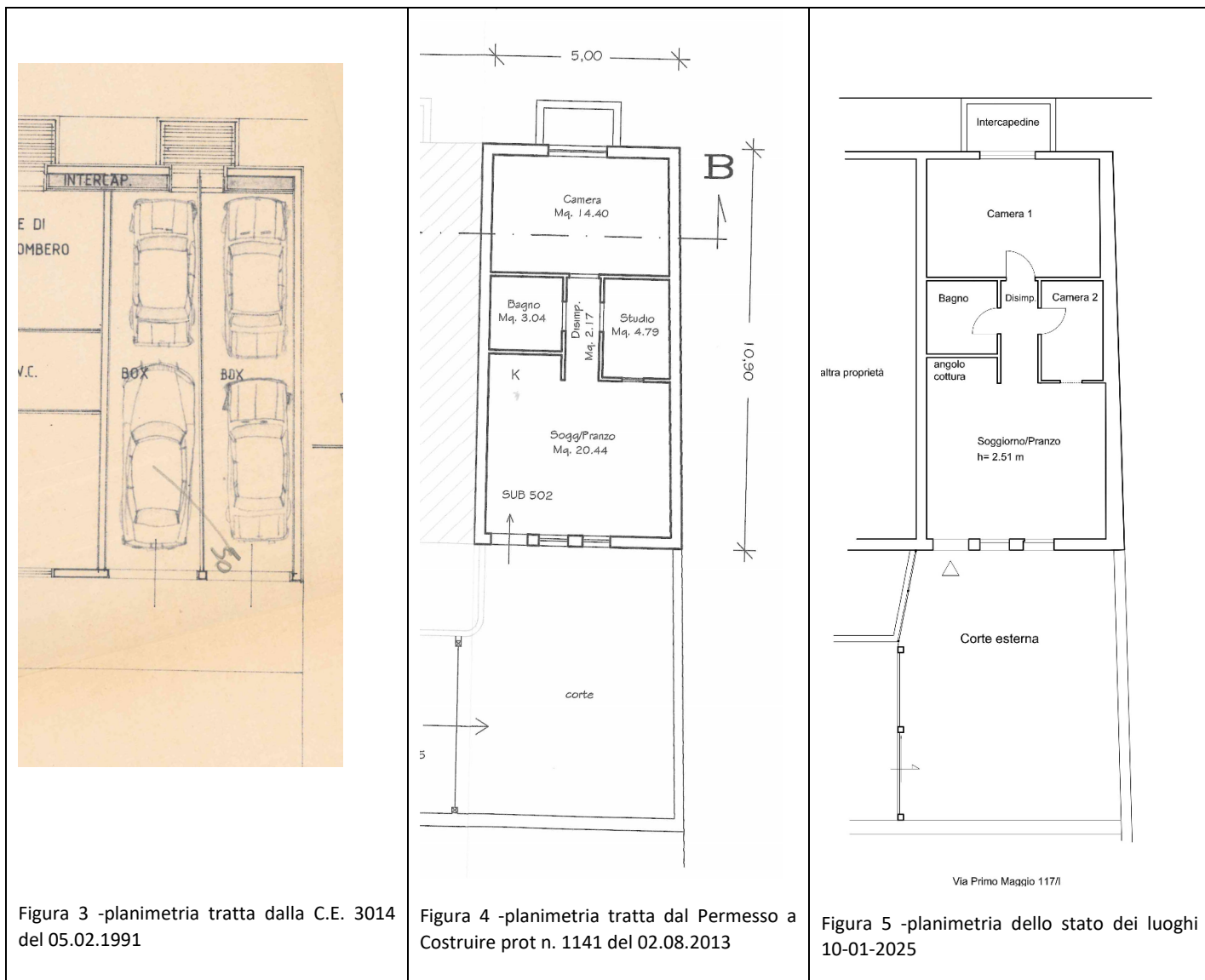


Figura 3 -planimetria tratta dalla C.E. 3014 del 05.02.1991

Figura 4 -planimetria tratta dal Permesso a Costruire prot n. 1141 del 02.08.2013

Figura 5 -planimetria dello stato dei luoghi 10-01-2025

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

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

### **DIFFORMITA' RICONTRATE**

Dalla comparazione tra gli elaborati progettuali posti a corredo del Permesso a costruire n 1141 del 02.08.2013 e dalla planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo è emerso che non sono presenti difformità rispetto a quanto assentito dal progetto presentato al Comune di Fonte Nuova e dalla

planimetria catastale che risulta conforme allo stato dei luoghi. Attualmente lo studio è utilizzato come camera ma la sua destinazione d'uso è quella di uno studio.

Non è necessario presentare ulteriore pratica edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. I cespiti sono ricompresi in condominio senza attualmente nomina di un amministratore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

### CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, di tipo civile A/2, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: FONTE NUOVA, Fascia/zona: CENTRALE/Centro abitato - Codice zona: B1, Codice catastale: m 309, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio per le Abitazioni civili in stato normale pari a **1.375,00 €/mq** (1.100,00/1.6500,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di febbraio 2025, nel Comune di FONTE NUOVA (Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a **1.661,500 €/mq** (2.036,00/1.587,00 €/mq).

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di FONTE NUOVA (Rm) in Zona Tor Lupara Santa Lucia Le Molette relativamente ad abitazioni in stabili di fascia media è emerso che viene attribuito un valore medio pari a **1.317,00 €/mq** (1.038,00 e 1597,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (C122 Fonte Nuova) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore NORD/EST Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di fonte nuova – C122; per le Abitazioni in Prima Fascia viene attribuito un valore pari a **1.350,00€/mq**.

Dalla comparazione tra i valori ottenuti si puo affermare che il valore per quanto concerne gli immobili a destinazione residenziale oggetto della procedura (Bene n° 1) è pari a : **1.425,87 €/mq.**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Primo Maggio 117/i, edificio A, piano S1  
INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - LOTTO UNICO Il cespite oggetto della presente procedura E.I. riguarda un appartamento situato al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza, con destinazione prevalentemente residenziale. L'Appartamento si trova nel Comune di Fonte Nuova, Zona Tor Lupara, Via Primo Maggio 117/I catastalmente Via Santa Margherita snc. Si accede al complesso immobiliare attraverso la Via Sisti Augusto, una via che parte dalla Via Primo Maggio all'altezza del civico 117a; a metà circa della Via Sisti Augusto si apre una strada privata che conduce al fabbricato, identificato in Via Primo Maggio 117/I.
- Bene n° 1- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Sezione MEN Foglio 34 particella 1974 sub 502 (Categoria A/2 classe 3, vani 3 rendita catastale 333,11 euro) piano S1. Il corpo di fabbrica di conformazione regolare assimilabile ad un rettangolo, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) e un piano seminterrato; risulta esternamente intonacato. Al piano terra l'accesso agli appartamenti avviene da corte esclusive mentre negli altri piani sono presenti dei balconi. COLLOCAZIONE Si colloca nel Comune di Fonte Nuova (RM) nella regione agraria delle Colline della Sabina Meridionale, ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"". Zona altimetrica: Collina interna altitudine 130 m. L'agglomerato urbano per estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Raggiungibile da Roma attraverso l'autostrada A 24 e la Via Nomentana. DESCRIZIONE CESPITE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 34 particella 1974 sub 502 (Categoria A/2 classe 3, vani 3 rendita catastale 333,11 euro) Piano S1. L'appartamento di 3 vani catastali, si compone dei seguenti ambienti: ingresso soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera, studio (oggi ad uso di cameretta), bagno, corte esterna esclusiva. I vari ambienti che costituiscono l'appartamento risultano in cattive condizioni di manutenzione. L'appartamento verte in uno stato di abbandono. Sono evidenti problematiche di infiltrazione d'acqua lungo il soffitto/parete del soggiorno con alcuni segni di distacco di intonaco nel piccolo disimpegno che conduce alle camere. Le pareti sono intonacate, quelle del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle, gli infissi sono in legno, i pavimenti in gres e in piastrelle quelli del bagno. COMPONENTI IMPIANTISTICHE Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano i seguenti elementi: - Impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. E' presente l'impianto citofonico - Impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni - Impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione. E' presente il contatore dell'acqua posto nella cassetta esterna allo stabile condominiale (al momento del sopralluogo del 10-01-2025 segnava un consumo di mc 02331) -Impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. -Impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso e il contatore. Tutti gli impianti sono stati realizzati interamente sottotraccia. Al momento dell'accesso le varie utenze non risultavano funzionanti ad eccezione dell'acqua. I certificati di conformità non sono stati reperiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1974, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 87.805,07**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - Via Primo Maggio 117/i,	61,58 mq	1.425,87 €/mq	€ 87.805,07	100,00%	€ 87.805,07

edificio A, piano S1						
					Valore di stima:	€ 87.805,07

Valore di stima: € 87.805,07

## DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

**Valore finale di stima: € 79.024,56 arrotondato a 79.000,00 €**

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

Tivoli, li 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Martelli Donatella

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato1. Incarico del Giudice e Giuramento telematico esperto ctu
- ✓ Allegato2. Pignoramento Immobiliare e Nota Trascrizione
- ✓ Allegato3. Certificazione notarile
- ✓ Allegato4.PLN\_Foglio 34 part 1974 sub502
- ✓ Allegato5.Visura storica\_Foglio 34 patrt 1974 sub502
- ✓ Allegato6.Estratto mappa
- ✓ Allegato7. Atto compravendita Notaio Tavassi Giorgio del 29-11-2007 rep 121461-24805 in capo all'esecutato
- ✓ Allegato8.Certificato residenza \*\*\*Omissis\*\*\*

- ✓ Allegato9. Inesistenza Contratti affitto\_AGEDP1RM\_28472\_2025\_2320\_All1
- ✓ Allegato10. Ispezione Ipotecaria
- ✓ Allegato11. Iscrizione ipoteca
- ✓ Allegato12. rg 131-2024 Rilievo stato di fatto
- ✓ Allegato13. rg 131-2024 Documentazione fotografica stato dei luoghi
- ✓ Allegato14. CDU del 21-02-2025 prot n 7649
- ✓ Allegato15. Denuncia di Successione trascrizione del 08-11-2004 reg. part. 39848
- ✓ Allegato16. Accettazione espressa di eredità trascriz. 08.06.2004
- ✓ Allegato17. Atto Compravendita e Nota trascr. Notaio Di Pietro Francesco\_24.05.1988
- ✓ Allegato18. C.E.3014 DEL 05.02.1991
- ✓ Allegato19. Elaborato Grafico C.E. 3014 DEL 05.02.991
- ✓ Allegato20. C.E. 3843 del 30.04.1993 Variante alla c.e. 3014
- ✓ Allegato21. Elaborato grafico\_progetto C.E. 3843 DEL 30.04.1993
- ✓ Allegato22. Relazione tecnica 09.08.2001
- ✓ Allegato23. Permesso a Costruire prot n. 1141 del 02.08.2013
- ✓ Allegato24. Progetto Permesso a Costruire\_prot n 1141 02.08.2013
- ✓ Allegato n 25. Raccomandata all'esecutato\_2025-04-04

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Primo Maggio 117/i, edificio A, piano S1  
INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - LOTTO UNICO Il cespite oggetto della presente procedura E.I. riguarda un appartamento situato al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza, con destinazione prevalentemente residenziale. L'Appartamento si trova nel Comune di Fonte Nuova, Zona Tor Lupara, Via Primo Maggio 117/I catastalmente Via Santa Margherita snc. Si accede al complesso immobiliare attraverso la Via Sisti Augusto, una via che parte dalla Via Primo Maggio all'altezza del civico 117a; a metà circa della Via Sisti Augusto si apre un vicolo che conduce al fabbricato, identificato in Via Primo Maggio 117/I. Bene n° 1- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Sezione MEN Foglio 34 particella 1974 sub 502 (Categoria A/2 classe 3, vani 3 rendita catastale 333,11 euro) Piano S1. Il corpo di fabbrica di conformazione regolare assimilabile ad un rettangolo, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra parzialmente seminterrato, primo, secondo e sottotetto), che risultano esternamente intonacati. Al piano terra l'accesso agli appartamenti avviene da corte esclusiva mentre negli altri piani sono presenti dei balconi. COLLOCAZIONE Si colloca nel Comune di Fonte Nuova (RM) nella regione agraria delle Colline della Sabina Meridionale, ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione". Zona altimetrica: Collina interna altitudine 130 m. L'agglomerato urbano per estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Raggiungibile da Roma attraverso l'autostrada A24 e la via Nomentana. DESCRIZIONE CESPITE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 34 particella 1974 sub 502 (Categoria A/2 classe 3, vani 3 rendita catastale 333,11 euro) Piano S1. L'appartamento di 3 vani catastali, si compone dei seguenti ambienti: ingresso soggiorno/a.c., disimpegno, camera, studio (uso cameretta), bagno, corte esterna esclusiva. I vari ambienti che costituiscono l'appartamento risultano in cattive condizioni di manutenzione. L'appartamento verte in uno stato di abbandono. Sono evidenti problematiche di infiltrazione d'acqua lungo il soffitto/parete del soggiorno con alcuni segni di distacco di intonaco nel piccolo disimpegno che conduce alle camere. Le pareti sono intonacate, quelle del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle, gli infissi sono in legno, i pavimenti in gres e in piastrelle quelli del bagno. COMPONENTI IMPIANTISTICHE Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano i seguenti elementi: - Impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. E' presente l'impianto citofonico - Impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni - Impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione. E' presente il contatore dell'acqua posto nella cassetta esterna allo stabile condominiale (al momento del sopralluogo del 10-01-2025 segnava un consumo di mc 02331) -Impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. -Impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso e il contatore. Tutti gli impianti sono stati realizzati interamente sottotraccia. Al momento dell'accesso le varie utenze non risultavano funzionanti ad eccezione dell'acqua. I certificati di conformità non sono stati reperiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1974, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Vista la delibera del Comune di Fonte Nuova n 9/2001 con la quale sono stati riconosciuti validi ed operanti tutti gli strumenti urbanistici del Comune di Mentana e del Comune di Guidonia che interessano il Comune di Fonte Nuova, vista la variante al PRG del Comune di Mentana (RM) approvata con Delibera Regionale n 1383 del 14.03.0996 al quale il Comune di Fonte Nuova fa riferimento, l'immobile ricade in Zona B - Edilizia di completamento, sottozona B3/28 indice fondiario 0.41 mc/mq come prescritto dall'art.32 delle N.T.A. nonché in parte, in zona E2 "Zone Agricole Normali" come prescritto dagli art. n 37 e 39 delle N.T.A. Per quanto riguarda il PTPR (Piano territoriale paesaggistico regionale): Tavola A\_20\_365 Sistema del paesaggio

Insediativo la particella ricade nella zona definite "Paesaggio degli insediamenti urbani" Tavola B\_20\_365 Beni paesaggistici ricade nella zona "Aree urbanizzate del PTPR"

**Prezzo base d'asta: € 79.000,00 €**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - Via Primo Maggio 117/i, edificio A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1974, Sub. 502, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	61,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso di cui l'unità abitativa fa parte si trova in condizioni di manutenzione normali. Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano S1, versa complessivamente in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione e d'uso. Sono presenti tracce di umidità lungo le pareti interne all'appartamento. Nella corte esterna è presente una caldaia e un rubinetto dell'acqua che non risulta essere staccata. Al di sopra della caldaia posta sul muro esterno sono presenti tracce di distacco di intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	<p><u>INDIVIDUAZIONE IMMOBILE</u> - LOTTO UNICO Il cespite oggetto della presente procedura E.I. riguarda un appartamento situato al piano S1 di un fabbricato di maggior consistenza, con destinazione prevalentemente residenziale. L'Appartamento si trova nel Comune di Fonte Nuova, Zona Tor Lupara, Via Primo Maggio 117/i catastalmente Via Santa Margherita snc. Si accede al complesso immobiliare attraverso la Via Sisti Augusto, una via che parte dalla Via Primo Maggio all'altezza del civico 117a; a metà circa della Via Sisti Augusto si apre una via privata che conduce al fabbricato, identificato in Via Primo Maggio 117/i. Bene n° 1- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Sezione MEN Foglio 34 particella 1974 sub 502 (Categoria A/2 classe 3, vani 3 rendita catastale 333,11 euro) Piano S1. Il corpo di fabbrica di conformazione regolare assimilabile ad un rettangolo, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra parzialmente seminterrato, primo, secondo e sottotetto), che risultano esternamente intonacati. Al piano terra l'accesso agli appartamenti avviene da corte esclusive mentre negli altri piani sono presenti dei balconi. <u>COLLOCAZIONE</u> Si colloca nel Comune di Fonte Nuova (RM) nella regione agraria delle Colline della Sabina Meridionale, ripartizione geografica Istat: Centro, Grado di urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zona a densità intermedia di popolazione". Zona altimetrica: Collina interna altitudine 130 m. L'agglomerato urbano per estensione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. Raggiungibile da Roma attraverso l'autostrada A24 e la via Nomentana. <u>DESCRIZIONE CESPITE</u> ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 34 particella 1974 sub 502 (Categoria A/2 classe 3, vani 3 rendita catastale 333,11 euro) Piano S1. L'appartamento di 3 vani catastali, si compone dei seguenti ambienti: ingresso soggiorno/a.c., disimpegno, camera, studio (uso cameretta), bagno, corte esterna esclusiva. I vari ambienti che costituiscono l'appartamento risultano in cattive condizioni di manutenzione. L'appartamento verte in uno stato di abbandono. Sono evidenti problematiche di infiltrazione d'acqua lungo il soffitto/parete del soggiorno con alcuni segni di distacco di intonaco nel piccolo disimpegno che conduce alle camere. Le pareti sono intonacate, quelle del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle, gli infissi sono in legno, i pavimenti in gres e in piastrelle quelli del bagno. <u>COMPONENTI IMPIANTISTICHE</u> Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano i seguenti elementi: - Impianto elettrico: sono presenti punti luce, prese e pulsanti. E' presente l'impianto citofonico - Impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni - Impianto idrico: sono presenti terminazioni, non è stato individuato il punto di adduzione. E' presente il contatore dell'acqua posto nella cassetta esterna allo stabile condominiale (al momento del sopralluogo del 10-01-2025 segnava un consumo di mc 02331) -Impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. -Impianto del gas: non è stato individuato il punto d'ingresso e il contatore. Tutti gli impianti sono stati realizzati interamente sottotraccia. Al momento dell'accesso le varie utenze non risultavano funzionanti ad eccezione dell'acqua. I certificati di conformità non sono stati reperiti.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Ipoteca volontaria n 26684 del 05/12/2007**

Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 05/12/2007

Reg. gen. 91048 - Reg. part. 26684

Quota: 210.000,00 € di cui 140.000,00 € per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore di Banca per la Casa spa sede di Milano

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 17/04/2024

Reg. gen. 20786 - Reg. part. 15532