
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ALLEGATO alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello
nell'Esecuzione Immobiliare 426/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO

COMUNE DI FONTE NUOVA (RM), LOCALITA' SANTA LUCIA
Via Alessandro Volta N° 3/A

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Piano Terra, Interno B/2

Bene N° 2 – AUTORIMESSA, Piano Seminterrato, Interno B/9

ALLEGATO N° 15

PERIZIA PER INCARICO STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA
PRIVACY

ALLEGATO N° 15

Alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 426/2024 del R.G.E.



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 426/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 2, piano Terra	3
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 9, piano Seminterrato	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 426/2024 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.400,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26



INCARICO

In data 25/11/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con e-mail antonello.amicone@gmail.com, e PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 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) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 2, piano Terra
(Coord. Geografiche: Latitudine 42.000323715 Longitudine 12.66654287)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 9, piano Seminterrato
(Coord. Geografiche: Latitudine 42.000323715 Longitudine 12.66654287)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA, VIA ALESSANDRO VOLTA N° 3/A, (CATASTALMENTE VIA ALESSANDRO VOLTA N. SNC), SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano due unità immobiliari identificate rispettivamente da un'abitazione di tipo civile posta al piano terra (Cat. A/2) e da un'autorimessa situata al piano seminterrato (Cat. C/6), tra loro comunicanti per mezzo di scala interna e disposte in un edificio plurifamiliare che si articola orizzontalmente in varie unità tra loro adiacenti e verticalmente in quattro livelli sovrapposti che presentano un fronte stretto, affacci prospettici lungo i due lati corti, pertinenze ed accessi indipendenti. Completano la consistenza complessiva dei cespiti oggetto della presente Procedura E.I. le parti comuni distinte catastralmente come Beni Comuni non Censibili che individuano i percorsi carrabili, le aree di manovra, i percorsi pedonali ed i corpi scala che consentono il raggiungimento dei vari piani presenti nel corpo di fabbrica. Il manufatto è ricompreso in un condominio costituito e si trova all'interno di un'area periferica che fa parte dello sviluppo urbano del centro abitato, caratterizzato dalla presenza di un'edificazione diffusa e composta prevalentemente da abitazioni e palazzine che definiscono il tessuto edilizio della località denominata Santa Lucia, frazione del Comune amministrativo e censuario di Fonte Nuova (Rm). Il territorio Comunale si compone di due distinte aree, quella di "Tor Lupara" collocata ad un'altitudine maggiore, dove è presente la sede comunale e quella di "Santa Lucia" che trova il suo sviluppo lungo l'asse stradale dalla Via Palombarese. La cittadina sorge a Nord/Est dalla città di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare e presenta una superficie complessiva di circa 20,00 km², la stessa, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE DI FONTE NUOVA (Provincia di Roma)

Indirizzo: Via Alessandro Volta, Quarto del Carnale, Fonte Nuova, Roma, Lazio, 00013, Italia - Sezione A - Foglio 40, Particella 2496 - Comune: FONTE NUOVA, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00013, Nazione: Italia, Valori OMI 2024/2, Zona OMI: E1/Suburbana/SANTA LUCIA, Codice catastale: M309, Codice Istat: 058122, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale "Denominazione": Roma, Tipologia:



Città metropolitana, Zona altimetrica "Denominazione": Collina interna, Altitudine centro: 130 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1641, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 30572 (2011), Popolazione residente: 31441 (2019).

DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 3, 2 vani, Rendita 222,08 €), Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, Int. 2/B, Piano Terra. Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo un unico piano che suddivide la superficie complessiva (Totale: 40,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 34,00 m²) in 2 vani "catastali" raggiungibili sia mediante l'accesso posto in aderenza alla corte di pertinenza esclusiva sia mediante il portone comunicante con il corpo scala. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati:

AL PIANO TERRA: ad ingresso principale, disimpegno, angolo cottura, soggiorno, bagno e scala di collegamento con il piano inferiore dove è presente il BENE N° 2; oltre le aree esterne caratterizzate dal terrazzo, dalla corte e dal balcone anteriore. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità di quelli serviti (angolo cottura e soggiorno), circostanza dovuta alla conformazione del livello che appare composto sostanzialmente da due ambienti tra loro comunicanti, uno che riguarda la zona giorno, caratterizzata dalla presenza di un ampio ambiente provvisto di angolo cottura e l'altro che ospita i servizi igienici di circa 4,00 m². La zona notte risulta impropriamente realizzata nel piano inferiore dove è presente il BENE N° 2 assentito ad autorimessa e N° 2 cantine ma adibito a N° 2 camere e bagno.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle.

Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate in ferro.

Il cespite non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti relativi certificati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

SOPRALLUOGO

Il giorno 20/01/2025 alle ore 10:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato IASCIOTTI Adriana veniva effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, ma per l'indisponibilità dell'esecutata veniva rinviato al giorno 22/11/2025 alle ore 11:30. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA, VIA ALESSANDRO VOLTA N° 3/A, (CATASTALMENTE VIA ALESSANDRO VOLTA N. SNC), SCALA B, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

DESCRIZIONE BENE N° 2 – AUTORIMESSA (Cat. C/6, Cl 6, Cons. 29 m², Sup. Cat. 41 m²Rendita 25,46 €), Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, Int. 9/B, Piano Seminterrato.



Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ad autorimessa e cantine ma impropriamente adibita a N° 2 camere da letto e bagno (si rileva un utilizzo di tipo residenziale dell'intero livello); la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo un unico piano che suddivide la superficie catastale di 41,00 m² (consistenza 29,00 m²), in diversi vani ottenuti da un improprio frazionamento e dal cambio di destinazione d'uso della superficie del cespite. L'accesso avviene o dalla scala di collegamento con il piano superiore, dove è presente il BENE N° 1, o mediante il portone d'ingresso posto in aderenza alla corte esclusiva, direttamente comunicante con l'area di manovra distinta dal B.C.N.C. sub 3.

Internamente le tramezzature ed i setti murari, elementi divisori, caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: AL PIANO SEMINTERRATO: ad ingresso, disimpegno, due vani adibiti a camere, un bagno e la scala di collegamento con il piano superiore; oltre l'area esterna caratterizzata dalla corte antistante l'ingresso, apparsa delimitata da blocchetti in cemento sormontati da ringhiera in ferro. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti dotazioni impiantistiche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

SOPRALLUOGO

Il giorno 20/01/2025 alle ore 10:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato IASCIOTTI Adriana veniva effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, ma per l'indisponibilità dell'esecutata veniva rinviato al giorno 22/11/2025 alle ore 11:30. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 9, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA



Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente debitore esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La signora **** Omissis **** risulta:

- Nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** (RM) Atto N. **** Omissis **** parte **** Omissis **** serie **** Omissis **** - anno **** Omissis ****

- Di stato civile libero.

- Iscritta all'indirizzo: **** Omissis **** - Scala: **** Omissis **** - Interno: **** Omissis **** - Comune di **** Omissis **** (RM).

- Nella famiglia anagrafica sono presenti il figlio **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** (RM) Atto N. **** Omissis **** parte **** Omissis **** serie **** Omissis **** - anno **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

IL BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2), PIANI TERRA, distinta dal Subalterno 6, riguarda una porzione di fabbricato di maggior consistenza provvista di aree esterne che complessivamente confinano con: Distacco con i due B.C.N.C. che identificano rispettivamente il corpo scala ed il percorso secondario di accesso (distinti rispettivamente con i subalterni **** Omissis **** e **** Omissis **** - posti a Sud/Est e Sud/Ovest)**** Omissis ****7**** Omissis ****1529**** Omissis ****3**** Omissis ****20##); salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 2 – AUTORIMESSA (Cat. A/2), PIANO SEMINTERRATO, distinta dal Subalterno 20, riguarda una porzione di fabbricato di maggior consistenza posta nel livello seminterrato, che confina con:

Distacco con il B.C.N.C. associato all'area di manovra (distinto rispettivamente con il subalterno **** Omissis **** - e posto a Nord/Est)**** Omissis ****19**** Omissis ****21**** Omissis ****6##); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, SUPERFICIE RESIDENZIALE	28,40 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,70 m	Terra
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, BALCONE	6,00 mq	6,00 mq	25% Applicabile fino a 25,00 mq, eccedenza calcolata al 10%	1,50 mq	0,00 m	Terra
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, GIARDINO (corte di pertinenza esclusiva)	70,00 mq	70,00 mq	10 % sino a 100,00 mq; 5 % oltre 100,00 mq; 2 % oltre 200,00 mq fino a 1,000,00 mq; oltre valore	7,00 mq	0,00 m	Terra



			agricolo			
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, TERRAZZO posto in aderenza alla corte	26,00 mq	25,00 mq	25% Applicabile fino a 25,00 mq, eccedenza calcolata al 10%	6,35 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 2 - Autorimessa	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Bene n° 2 - Autorimessa, AREA ESTERNA DI PERTINENZA	11,00 mq	11,00 mq	0,10	1,10 mq	0,00 m	Seminterrato
Bene n° 2 - Autorimessa, SUPERFICIE DESTINATA A CANTINA	20,00 mq	25,00 mq	0,85	21,25 mq	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				36,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2013 al 05/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 1.392,00 m ² Graffato No
Dal 07/09/2015 al 28/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6 Categoria A2, Cl.2, Cons. 2 vani, Rendita € 185,92, Piano Terra Graffato No
Dal 28/06/2016 al 23/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6, Categoria A2, Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale: 40,00 m ² escluse aree scoperte 34,00 mq, Rendita € 222,08, Piano Terra Graffato No
Dal 23/09/2021 al 23/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 2496, Qualità Soppresso Superficie (ha are ca) 0000
Dal 23/09/2021 al 24/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2, Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale: 40,00 m ² escluse aree scoperte 34,00



		mq, Rendita € 222,08, Piano Terra Graffato No
--	--	--

DATI DERIVANTI DA:

- 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. 20/2021).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2016 Pratica n. RM0456044 in atti dal 20/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 128335.1/2016).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 07/09/2015 Pratica n. RM0579237 in atti dal 07/09/2015 COSTITUZIONE (n. 3710.1/2015).

ULTERIORI INFORMAZIONI CATASTALI ACQUISITE DALL'ESTRAPOLAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELL'ARCHIVIO INFORMATIZZATO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA

- La Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano e della toponomastica, senza però rappresentare il numero civico e l'interno assegnati.
- Sono stati individuati N° 4 Beni Comuni non Censibili relativi alla particella in oggetto.
- L'area esterna è parte integrante della consistenza attribuita all'abitazione.
- Non sono presenti porzioni "graffate".
- È stato acquisito l'Elaborato Planimetrico del 07/09/2015, all'interno del quale sono rappresentati i vari cespiti ricompresi nel fabbricato di maggior consistenza oltre ai vari Bani Comuni non Censibili costituiti.
- È presente la sagoma del fabbricato all'interno dell'Estratto di Mappa che riporta il simbolo della graffatura con la porzione residuale della medesima particella, la **** Omissis ****.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

Risultano correttamente rappresentate le Volture catastali relative ai vari passaggi di proprietà intercorsi:
 Situazione degli intestati dal 07/09/2015 - per costituzione, Comune Censuario di MENTANA.
 Situazione degli intestati dal 28/06/2016 - pervenuto all'attuale soggetto esecutato.
 Situazione degli intestati dal 23/09/2021 - per variazione territoriale dal Comune di Mentana a quello di Fonte Nuova.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2013 al 05/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 1.392,00 m ² Graffato No
Dal 07/09/2015 al 28/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6 Categoria A2, Cl.2, Cons. 2 vani, Rendita € 185,92, Piano Terra Graffato No
Dal 28/06/2016 al 23/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6 Categoria A2, Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale: 40,00 m ² escluse aree scoperte 34,00 mq, Rendita € 222,08, Piano Terra Graffato No
Dal 23/09/2021 al 23/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 2496 Qualità Soppresso Superficie (ha are ca) 0000
Dal 23/09/2021 al 24/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2, Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale: 40,00 m ² escluse aree scoperte 34,00 mq, Rendita € 222,08, Piano Terra



DATI DERIVANTI DA:

- 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. 20/2021).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2016 Pratica n. RM0456044 in atti dal 20/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 128335.1/2016).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 07/09/2015 Pratica n. RM0579237 in atti dal 07/09/2015 COSTITUZIONE (n. 3710.1/2015).

ULTERIORI INFORMAZIONI CATASTALI ACQUISITE DALL'ESTRAPOLAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELL'ARCHIVIO INFORMATIZZATO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA

- La Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano e della toponomastica, senza però rappresentare il numero civico e l'interno assegnati.
- Sono stati individuati N° 4 Beni Comuni non Censibili relativi alla particella in oggetto.
- La piccola area esterna, posta in prossimità dell'ingresso è parte integrante della consistenza attribuita al cespite.
- Non sono presenti porzioni "graffate".
- È stato acquisito l'Elaborato Planimetrico del **** Omissis ****, all'interno del quale sono rappresentati i vari cespiti ricompresi nel fabbricato di maggior consistenza oltre ai vari Bani Comuni non Censibili costituiti.
- È presente la sagoma del fabbricato all'interno dell'Estratto di Mappa che riporta il simbolo della graffatura con la porzione residuale della medesima particella su cui insiste la **** Omissis ****.
- Il cespite denominato BENEN N° 2 è identificato da un unico subalterno ed è composto al suo interno da due porzioni distinte, tra loro comunicanti per mezzo del disimpegno, destinate una a cantine e l'altra a garage.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

- Risultano correttamente rappresentate le Volture catastali relative ai vari passaggi di proprietà intercorsi:
 Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - per costituzione, Comune Censuario di MENTANA.
 Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - pervenuto all'attuale soggetto esecutato.
 Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - per variazione territoriale dal Comune di Mentana a quello di Fonte Nuova.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	40	2496	6	1	A2	3	2 vani	Totale: 40,00 mq Totale: escluse aree scoperte: 34, mq	222,08 €	T	NO

Corrispondenza catastale

- BENE N° 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE presenta delle difformità regolarizzabili
 La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso residenziale, differisce rispetto all'elaborato ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi
- La superficie è apparsa non correttamente rappresentata, la scala che conduce al piano inferiore è stata rappresentata di dimensioni maggiori.



- Non risulta rappresentato il terrazzo posto in aderenza alla corte.
Sarà opportuno procedere alla variazione/aggiornamento della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto". Il costo da sostenere è stato sottratto dal valore di stima di seguito determinato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	40	2496	20	1	C6	6	29 m ²	Totale: 41,00 mq	25,46 €	S1	NO

Corrispondenza catastale

BENE N° 1 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE presenta delle difformità regolarizzabili
La Planimetria Catastale, associata all'immobile ad uso autorimessa, differisce rispetto all'elaborato ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, per i seguenti motivi:

- La superficie è apparsa non correttamente rappresentata.
- Diversa destinazione d'uso e distribuzione degli spazi interni.
- È presente un bagno al posto di una delle due cantine.
- Diversa conformazione dei vani murari.
- L'area esterna, destinata all'accesso delle autovetture e apparta chiusa lungo tutti i suoi lati da file di blocchi di cemento che costituiscono un muro perimetrale sormontato da ringhiera in ferro; elementi che impediscono il corretto passaggio veicolare. Sarà opportuno procedere alla variazione/aggiornamento della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto". Il costo da sostenere è stato sottratto dal valore di stima di seguito determinato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

- Le Visure Catastali Storiche rappresentano l'indicazione del piano e della toponomastica, senza però riportare né il numero civico né il numero dell'interno.
- L'area esterna è parte integrante della consistenza attribuita all'abitazione BENE N° 1.
- Anche il BENE N° 2 è provvisto di area esterna esclusiva, posta in prossimità dell'ingresso.
- Non sono presenti porzioni "graffate" ai due beni.
- È stato acquisito l'Elaborato Planimetrico del **** Omissis ****, all'interno del quale sono rappresentati i due cespiti oggetto della procedura ed i Beni Comuni non Censibili che individuano le porzioni comuni.
- Sono stati individuati N° 4 Beni Comuni non Censibili per la Particella in oggetto.
- È presente la sagoma del fabbricato all'interno dell'Estratto di Mappa che riporta il simbolo della graffatura con la porzione residuale della medesima particella su cui insiste, la N° **** Omissis ****.
- La vendita non è soggetta ad IVA, l'esecutato è un soggetto fisico, di stato civile libero.
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO).
- Il cespite è ricompreso in un condominio costituito ed amministrato.
- Al piano seminterrato, destinato ad autorimessa, sono stati impropriamente realizzati interventi edili volti alla trasformazione dell'intero livello con conseguenziale cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locali a servizio dell'abitazione soprastante.
- Il BENE N° 2 è caratterizzato dalla presenza di un bagno e di N° 2 vani adibiti a camere da letto.
- L'appartamento posto al piano terra è rifinito, arredato e funzionale al proprio scopo.



- I beni versano in buono stato conservativo e manutentivo, non necessitano di lavori di manutenzione urgenti.
- La distribuzione degli spazi interni, individua il BENE N° 1 come composto da un ambiente unico provvisto di angolo cottura e di bagno.
- Sono presenti aree esterne di pertinenza ai due immobili.
- L'appartamento e l'autorimessa, rispettivamente individuati dai BENI N° 1 e 2, sono tra loro comunicanti mediante la scala interna che consente la diretta interconnessione tra i due cespiti.
- Sono presenti alcune irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alla parte.
- È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica del **** Omissis ****.
- Gli impianti sono stati realizzati in gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse funzionanti (NON SONO STATE REPERITE LE RELATIVE CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

I cespiti sono apparsi:

Ultimati, rifiniti, arredati ed in parte funzionali al loro scopo.

Sono state apportate alcune variazioni alla destinazione d'uso ed alla distribuzione degli ambienti interni riguardanti principalmente il BENE N° 2.

Lo stato conservativo è apparso normale, entrambi gli immobili non necessitano di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria di natura urgente.

Il BENE N° 2 dovrà essere oggetto di interventi edili volti al ripristino della destinazione urbanistica autorizzata. Non sono di recente ristrutturazione ma la loro costruzione risale agli inizi dell'anno 2010.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

I cespiti per conformazione volumetrica, per caratteristiche, per tipologia edilizia e per posizione all'interno di un fabbricato di maggior consistenza presentano parti comuni, individuate da N° 3 Beni Comuni non Censibili distinti dai subalterni **** Omissis ****; per come meglio rappresentati all'interno dell'Elaborato Planimetrico del **** Omissis ****. I cespiti sono ricompresi in un Condominio costituito.

Sono presenti proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle parti, spazi e strutture che caratterizzano le porzioni poste in aderenza ed a confine tra loro, per come meglio rappresentato nel Regolamento di Condominio acquisito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Non sono stati individuati pesi, vincoli, usi e gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA



CARATTERISTICHE GENERALI EN STRUTTURALI

Il fabbricato è caratterizzato da due corpi di fabbrica denominati A e B, separati tra loro da giunto tecnico di 12,00 cm a favorirne la dilatazione termica degli elementi costituenti, dove entrambe le porzioni risultano avere le stesse caratteristiche tipologiche che articolano la struttura composta da tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato che ospita i garage e con esposizione principale orientata a SUD in zona climatica D.

Le fondazioni sono a travi rovesce, spessore 50,00 cm, poggiate su strato di calcestruzzo magro.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri, setti e pareti in cemento armato.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi e solette in cemento armato, solai latero-cementizi caratterizzati da pignatte con interposti travetti in cemento armato precompresso.

La copertura è stata realizzata in parte a lastrico solare ed in parte a tetto a falda inclinata, nel lato esposto a SUD, sormontata da tegole portoghesi modello provenzale.

La tinteggiatura dei prospetti esterni è stata eseguita con pitture acriliche ad inerti al quarzo.

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E STRUTTURALI

Trattasi di un'abitazione ed un posto auto tra loro comunicanti mediante scala interna.

Esposizione: Nord/Est Sud/Ovest

Altezza interna utile: pari a 2,70 per entrambi i Beni.

Pareti esterne ed interne: rifinite con intonaco civile.

Vani murari interni: caratterizzati dalla presenza di porte.

Pavimentazione interna: piastrelle di varie forme e dimensioni in gres porcellanato.

Serramenti: infissi e grate.

Scale: interna rivestita da lastre in travertino.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti.

Impianto fognario e del gas: non sono stati individuati i punti di collegamento.

Rivestimenti verticali delle pareti: intonaci di vari colori.

Pertinenze: corte esclusiva.

Superfici di ornamento: balcone e terrazzo.

Percorsi esterni: il BENE N° 1 è provvisto di doppio ingresso, uno dei quali avviene dal cancello posto in aderenza alla corte esclusiva.

Posto auto coperto: riguarda una porzione del BENE N° 2.

Soffitta, cantina e simili: al piano seminterrato sono presenti la cantina ed il garage che caratterizzano la consistenza del BENE N° 2.

Dotazioni condominiali: si.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

In sede di sopralluogo i cespiti sono risultati nel possesso dalla debitrice esecutata, che li occupa congiuntamente al proprio figlio minorenni **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis ****, entrambi ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2003 al 25/10/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE - ATTO TRA VIVI (Cod. 131)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio BARTOLOMUCCI FRANCO in Roma	30/05/2003	306543	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/07/2003	30102	19883
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2013 al 01/07/2016	**** Omissis ****	PERMUTA - ATTO TRA VIVI (Cod. 143)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASERTANO RAFFAELE in Guidonia Montecelio (Rm)	03/10/2013	72558	29171
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	25/10/2013	45015	32038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'ALESSANDRO LUIGI in Roma	28/06/2016	29854	21938
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	01/07/2016	31532	21472
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Cod. 161)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 04/12/2014
Reg. gen. 52347 - Reg. part. 6871
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,34 %
Rogante: Notaio CASERTANO RAFFAELE
Data: 27/11/2014
N° repertorio: 76183
N° raccolta: 31243
Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI del 04/07/2016
Registro generale n. 31599 e Registro particolare n. 4860, relativa agli immobili oggetto della procedura.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 01/07/2016
Reg. gen. 31533 - Reg. part. 5228
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00
Percentuale interessi: 2,824 %
Rogante: Notaio D'ALESSANDRO LUIGI di Roma
Data: 28/06/2016
N° repertorio: 29855
N° raccolta: 21939
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Cod. 281)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 13/02/2024
Reg. gen. 7469 - Reg. part. 1059
Quota: 1/1
Importo: € 3.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.298,53
Data: 26/11/2020
N° repertorio: 1548



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI Descrizione CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI (Cod. 100)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/10/2013

Reg. gen. 45017 - Reg. part. 32040

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: I SIGNORI **** Omissis ****, NELL'AMBITO DELLA PERMUTA A ROGITO DEL NOTAIO ****

Omissis ****, HANNO CEDUTO ALLE SOCIETA' **** Omissis ****, LA CAPACITA' EDIFICATORIA CORRISPONDENTE AD UNA SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPLESSIVA PARI A MQ. ##54,77 (CINQUANTAQUATTRO VIRGOLA SETTANTASETTE)## ANCORA DISPONIBILE SULLA RESIDUA PROPRIETA' DEI CEDENTI, E PRECISAMENTE I DIRITTI EDIFICATORI AFFERENTI LE AREE URBANE DISTINTE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MENTANA AL FG **** Omissis **** PARTICELLE: * NUM **** Omissis **** ENTE URBANO HA **** Omissis ****, * NUM **** Omissis **** ENTE URBANO HA **** Omissis ****, * NUM **** Omissis **** ENTE URBANO HA **** Omissis ****, NONCHE' AFFERENTI LA QUOTA INDISTINTA ED INDIVISA, PARI ALLA META' DELL'INTERO (1/2), DELL'AREA OCCUPATA DALL'ESISTENTE MANUFATTO, DISTINTA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MENTANA AL FG **** Omissis ****.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 06/11/2024

Reg. gen. 59692 - Reg. part. 43613

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI (Cod. 819)**

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 04/07/2016

Reg. gen. 31599 - Reg. part. 4860

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 6871 del 04/12/2014, relativa agli immobili oggetto della procedura.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 623,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Fonte Nuova (RM)

Variante all'Hinterland delle zone B del P.R.G. vigente approvato con D.G.R. N° 424 del 29/05/2009 - Tab- 6b var (Zonizzazione Località Santa Lucia), pubblicato sul B.U.R. N° 22 del 13/06/2009 supplemento ordinario N° 101. ZONA B - Sottozona B4/x - Zona di completamento (PIANO E.E.P.).

PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 21 366 - Sistema del Paesaggio Agrario – PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITA'

TAVOLA B. 21 366 – Aree Urbanizzate del PTPR

TAVOLA C. 21 366 – Beni del Patrimonio Culturale – TESSUTO URBANO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

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.

Per i cespiti oggetto della presente relazione è stata effettuata formale richiesta di accesso agli atti amministrativi, mediante inoltro di e-mail Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di FONTE NUOVA (Rm) con Prot. N° **** Omissis **** del 14/05/2025. Con e-mail Pec Prot. N° **** Omissis **** del 25/06/2025 il tecnico preposto riscontrava la richiesta inviando allo scrivente la seguente documentazione:

- Frontespizio del Permesso di Costruire N° **** Omissis **** del **** Omissis **** (Pratica N° **** Omissis ****) per la realizzazione di un edificio plurifamiliare di civile abitazione sito in Via Alessandro Volta; sui terreni distinti presso NCT di Mentana al foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis ****.

- Elaborato progettuale posto a corredo del suddetto permesso recante Protocollo d'ingresso N° **** Omissis **** del **** Omissis **** e con oggetto: integrazione al protocollo N° **** Omissis ****.

- I dati tecnici, indicati nell'elaborato grafico, rappresentano l'esistenza di precedenti titoli e/o autorizzazioni edilizie riguardanti: la Licenza Edilizia N° **** Omissis **** del **** Omissis ****, l'autorizzazione N° **** Omissis **** e l'autorizzazione N° **** Omissis ****.

- Comunicazione data ultimazione lavori avvenuti in data **** Omissis ****, inerenti la realizzazione di un edificio residenziale sito in Fonte Nuova, loc. Santa Lucia, Via A. Volta depositata con Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis ****, entro il termine massimo di tre anni dall'inizio lavori Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis ****.

- Copia dell'autorizzazione sismica.

Ad integrazione di quanto in precedenza ricevuto in data **** Omissis ****, a mezzo e-mail, veniva trasmessa allo scrivente la seguente documentazione, riguardante:

- Il Permesso di costruire N° **** Omissis **** del **** Omissis **** pratica N° **** Omissis **** (integrazione e sostituzione al Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** e al Prot. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** e per la variante in corso d'opera al P. di C. N° **** Omissis **** del **** Omissis **** ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma c del D.P.R. N° 380 del 06/06/2001) per la realizzazione di un edificio plurifamiliare in applicazione della variante all'Hinterland delle zone B del P.R.G. vigente.

Non sono stati reperiti né il Certificato di Abitabilità/Agibilità né il Certificato di collaudo statico.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITA'

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo del PERMESSO DI COSTRUIRE IN N° **** Omissis **** del **** Omissis **** e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che

quest'ultimo differisce per i seguenti motivi:

- Diversa destinazione d'uso e conformazione degli ambienti interni posti al Piano Seminterrato (BENE N° 2).

- Diversa posizione, dimensione e numero dei vani murari interni ed esterni e presente un lucernaio nella



cantina adibita a bagno (BENE N° 2).

- Diversa conformazione delle aree esterne.

- Diversa conformazione della scala interna che mette in diretta comunicazione i due beni.

Dovrà essere presentato un nuovo titolo amministrativo edilizio in sanatoria volto a regolarizzare le difformità riscontrate ed a rappresentare l'intervento di demolizione che dovrà riguardare le porzioni impropriamente realizzate in entrambi i beni per come previsto dal D.P.R. 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. n. 69/24; dove i costi da sostenere si stimano in 3.500,00 € e riguardano i diritti di istruttoria, di segreteria, la sanzione pecuniaria, i costi riguardanti il professionista tecnico da incaricare, i tributi e le opportune verifiche da porre in essere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: 384,00 € (BENI N° 1 e 2)

Importo bimestrale abitazione (interno B/2): 47,00 € (BENE N° 1)

Importo bimestrale autorimessa (interno B/9): 17,00 € (BENE N° 2)

L'estratto conto del 26/06/2025, fornito dall'amministratrice di condominio rappresenta un saldo iniziale per l'anno 2024 pari a 4.191,00 €.

Detto importo relativo al conguaglio 2024 verrà approvato, all'esito dell'assemblea da fissare; quando verrà chiusa la contabilità relativa all'anno 2023.

Non ci sono al momento lavori straordinari deliberati.

Sono presenti le tabelle millesimali nuove perché rifatte e il regolamento di 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.

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 paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione, Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA;, Comune di Fonte Nuova (Rm), Fascia/zona:

E1/Suburbana/SANTA LUCIA, Tipologia: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio, in stato conservativo normale, per le Abitazioni pari a 1.675,00 €/mq (1.350,00/2.000,00 €/mq) per i box 950,00 €/mq (800,00/1.100,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di maggio 2025 per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 1.800,00 €/mq (1.700,00 e 1.900,00 €/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), zona: Tor Lupara Santa Lucia Le Molette Cerquetta, è emerso che viene attribuito un valore medio per le Abitazioni in stabili di fascia media pari a 1.340,00 €/mq (1.056,00 e 1.624,00 €/mq) e per i Box Auto & Autorimesse un valore medio pari a 893,00 €/mq (703,00 e 1.082,00 €/mq).

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare; COMUNE DI FONTE NUOVA (Rm) Codice C122: C59, Settore NORD/EST; per Abitazioni I FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.350,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per ciò che concerne:

BENE N° 1: abitazione di tipo civile, il valore è pari a 1.541,25 €/mq.

BENE N° 2: autorimessa, il valore è pari a 921,50 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 2, piano Terra
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano due unità immobiliari identificate rispettivamente da un'abitazione di tipo civile posta al piano terra (Cat. A/2) e da un'autorimessa situata al piano seminterrato (Cat. C/6), tra loro comunicanti per mezzo di scala interna e disposte in un edificio plurifamiliare che si articola orizzontalmente in varie unità tra loro adiacenti e verticalmente in quattro livelli sovrapposti che presentano un fronte stretto, affacci prospettici lungo i due lati corti, pertinenze ed accessi indipendenti. Completano la consistenza complessiva dei cespiti oggetto della presente Procedura E.I. le parti comuni distinte catastalmente come Beni Comuni non Censibili che individuano i percorsi carrabili, le aree di manovra, i percorsi pedonali ed i corpi scala che consentono il raggiungimento dei vari piani presenti nel corpo di fabbrica. Il manufatto è ricompreso in un condominio costituito e si trova all'interno di un'area periferica che fa parte dello sviluppo urbano del centro abitato, caratterizzato dalla presenza di un'edificazione diffusa e composta prevalentemente da abitazioni e palazzine che definiscono il tessuto edilizio della località denominata Santa Lucia, frazione del Comune amministrativo e censuario di Fonte Nuova (Rm). Il territorio Comunale si compone di due distinte aree, quella di "Tor Lupara" collocata ad un'altitudine maggiore, dove è presente la sede comunale e quella di "Santa Lucia" che trova il suo sviluppo lungo l'asse stradale dalla Via Palombarese. La cittadina sorge a Nord/Est dalla città di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare e presenta una superficie complessiva di circa 20,00 km², la stessa, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE DI FONTE NUOVA (Provincia di Roma)

Indirizzo: Via Alessandro Volta, Quarto del Carnale, Fonte Nuova, Roma, Lazio, 00013, Italia - Sezione A - Foglio 40, Particella 2496 - Comune: FONTE NUOVA, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00013, Nazione: Italia, Valori OMI 2024/2, Zona OMI: E1/Suburbana/SANTA LUCIA, Codice catastale: M309,



Codice Istat: 058122, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale "Denominazione": Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica "Denominazione": Collina interna, Altitudine centro: 130 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1641, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 30572 (2011), Popolazione residente: 31441 (2019).

DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 3, 2 vani, Rendita 222,08 €), Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, Int. 2/B, Piano Terra. Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo un unico piano che suddivide la superficie complessiva (Totale: 40,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 34,00 m²) in 2 vani "catastali" raggiungibili sia mediante l'accesso posto in aderenza alla corte di pertinenza esclusiva sia mediante il portone comunicante con il corpo scala. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: AL PIANO TERRA: ad ingresso principale, disimpegno, angolo cottura, soggiorno, bagno e scala di collegamento con il piano inferiore dove è presente il BENE N° 2; oltre le aree esterne caratterizzate dal terrazzo, dalla corte e dal balcone anteriore. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità di quelli serviti (angolo cottura e soggiorno), circostanza dovuta alla conformazione del livello che appare composto sostanzialmente da due ambienti tra loro comunicanti, uno che riguarda la zona giorno, caratterizzata dalla presenza di un ampio ambiente provvisto di angolo cottura e l'altro che ospita i servizi igienici di circa 4,00 m². La zona notte risulta impropriamente realizzata nel piano inferiore dove è presente il BENE N° 2 assentito ad autorimessa e N° 2 cantine ma adibito a N° 2 camere e bagno.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle.

Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate in ferro.

Il cespite non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti relativi certificati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 75.290,06

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 9, piano Seminterrato
DESCRIZIONE BENE N° 2 – AUTORIMESSA (Cat. C/6, Cl 6, Cons. 29 m², Sup. Cat. 41 m² Rendita 25,46 €), Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, Int. 9/B, Piano Seminterrato. Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ad autorimessa e cantine ma impropriamente adibita a N° 2 camere da letto e bagno (si rileva un utilizzo di tipo residenziale dell'intero livello); la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo un unico piano che suddivide la superficie catastale di 41,00 m² (consistenza 29,00 m²), in diversi vani ottenuti da un improprio frazionamento e dal cambio di destinazione d'uso della superficie del cespite. L'accesso avviene o dalla scala di collegamento con il piano superiore, dove è presente il BENE N° 1, o mediante il portone d'ingresso posto in aderenza alla corte esclusiva, direttamente comunicante con l'area di manovra distinta dal B.C.N.C. sub 3. Internamente le tramezzature ed i setti murari, elementi divisorii,



caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati:
AL PIANO SEMINTERRATO: ad ingresso, disimpegno, due vani adibiti a camere, un bagno e la scala di collegamento con il piano superiore; oltre l'area esterna caratterizzata dalla corte antistante l'ingresso, apparsa delimitata da blocchetti in cemento sormontati da ringhiera in ferro. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti dotazioni impiantistiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2496, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 33.496,53

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 2, piano Terra	48,85 mq	1.541,25 €/mq	€ 75.290,06	100,00%	€ 75.290,06
Bene N° 2 - Garage Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 9, piano Seminterrato	36,35 mq	921,50 €/mq	€ 33.496,53	100,00%	€ 33.496,53
Valore di stima:					€ 108.786,59

Valore di stima: € 108.786,59

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo da sostenere per la presentazione della pratica edilizia (art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. n. 69/24).	3500,00	€
Lavori edili da eseguire per ripristinare l'accesso carrabile al BENE N° 2 e provvedere al ripristino della destinazione d'uso autorizzata.	2500,00	€
Costo da sostenere per la presentazione delle N° 2 Planimetrie Catastali aggiornate, con software DOCFA, da inviare all'Agenzia del Territorio.	900,00	€
Oneri condominiali insoluti per l'anno in corso pari a 192,00 € (luglio 2025) e per l'anno precedente 2024 pari a (384,00 €)	576,00	€
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti.	10,00	%

Valore finale di stima: € 90.400,00

Il valore in precedenza rappresentato è stato determinato per arrotondamento

INCIDENZA DEI BENI SUL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO

BENE N° 1 pari a 69,21 %

BENE N° 2 pari a 30,79 %



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 11/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Verbali di accesso del 20.01.2025 e del 22.01.2025
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Certificato contestuale soggetto esecutato
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali dei B.C.N.C. Visure NCT
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Visure catastali storiche e planimetrie associate
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE passaggi di proprietà intercorsi nel 2003 e nel 2013
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA atto di compravendita del 28.06.2016_PROVENIENZA
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie soggetto esecutato, soggetti coinvolti ed immobili
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE delle formalità pregiudizievoli gravanti e non
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Permesso di costruire N° 86 del 28.10.13, fine lavori e certificato di collaudo s.
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Permesso di costruire N° 39 del 06.06.2016 pratica N° 2015.28
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Attestato di Prestazione Energetica del 2016
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Oneri condominiali insoluti, relazione tecnica e regolamento di condominio
- ✓ All. 14. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Rilivo fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 15. Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy
- ✓ All. 16 Proc. EI RGEI 426.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia Esperto alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 2, piano Terra
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano due unità immobiliari identificate rispettivamente da un'abitazione di tipo civile posta al piano terra (Cat. A/2) e da un'autorimessa situata al piano seminterrato (Cat. C/6), tra loro comunicanti per mezzo di scala interna e disposte in un edificio plurifamiliare che si articola orizzontalmente in varie unità tra loro adiacenti e verticalmente in quattro livelli sovrapposti che presentano un fronte stretto, affacci prospettici lungo i due lati corti, pertinenze ed accessi indipendenti. Completano la consistenza complessiva dei cespiti oggetto della presente Procedura E.I. le parti comuni distinte catastalmente come Beni Comuni non Censibili che individuano i percorsi carrabili, le aree di manovra, i percorsi pedonali ed i corpi scala che consentono il raggiungimento dei vari piani presenti nel corpo di fabbrica. Il manufatto è ricompreso in un condominio costituito e si trova all'interno di un'area periferica che fa parte dello sviluppo urbano del centro abitato, caratterizzato dalla presenza di un'edificazione diffusa e composta prevalentemente da abitazioni e palazzine che definiscono il tessuto edilizio della località denominata Santa Lucia, frazione del Comune amministrativo e censuario di Fonte Nuova (Rm). Il territorio Comunale si compone di due distinte aree, quella di "Tor Lupara" collocata ad un'altitudine maggiore, dove è presente la sede comunale e quella di "Santa Lucia" che trova il suo sviluppo lungo l'asse stradale dalla Via Palombarese. La cittadina sorge a Nord/Est dalla città di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare e presenta una superficie complessiva di circa 20,00 km², la stessa, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE DI FONTE NUOVA (Provincia di Roma)

Indirizzo: Via Alessandro Volta, Quarto del Carnale, Fonte Nuova, Roma, Lazio, 00013, Italia - Sezione A - Foglio 40, Particella 2496 - Comune: FONTE NUOVA, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00013, Nazione: Italia, Valori OMI 2024/2, Zona OMI: E1/Suburbana/SANTA LUCIA, Codice catastale: M309, Codice Istat: 058122, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale "Denominazione": Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica "Denominazione": Collina interna, Altitudine centro: 130 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1641, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 30572 (2011), Popolazione residente: 31441 (2019).

DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 3, 2 vani, Rendita 222,08 €), Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, Int. 2/B, Piano Terra. Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo un unico piano che suddivide la superficie complessiva (Totale: 40,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 34,00 m²) in 2 vani "catastali" raggiungibili sia mediante l'accesso posto in aderenza alla corte di pertinenza esclusiva sia mediante il portone comunicante con il corpo scala. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati:

AL PIANO TERRA: ad ingresso principale, disimpegno, angolo cottura, soggiorno, bagno e scala di collegamento con il piano inferiore dove è presente il BENE N° 2; oltre le aree esterne caratterizzate dal terrazzo, dalla corte e dal balcone anteriore. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi



serventi (disimpegno e bagno) in prossimità di quelli serviti (angolo cottura e soggiorno), circostanza dovuta alla conformazione del livello che appare composto sostanzialmente da due ambienti tra loro comunicanti, uno che riguarda la zona giorno, caratterizzata dalla presenza di un ampio ambiente provvisto di angolo cottura e l'altro che ospita i servizi igienici di circa 4,00 m². La zona notte risulta impropriamente realizzata nel piano inferiore dove è presente il BENE N° 2 assentito ad autorimessa e N° 2 cantine ma adibito a N° 2 camere e bagno.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle.

Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate in ferro.

Il cespite non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti relativi certificati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Fonte Nuova (RM) Variante all'Hinterland delle zone B del P.R.G. vigente approvato con D.G.R. N° 424 del 29/05/2009 - Tab- 6b var (Zonizzazione Località Santa Lucia), pubblicato sul B.U.R. N° 22 del 13/06/2009 supplemento ordinario N° 101. ZONA B - Sottozona B4/x - Zona di completamento (PIANO E.E.P.). PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A. 21 366 - Sistema del Paesaggio Agrario - PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITA' TAVOLA B. 21 366 - Aree Urbanizzate del PTPR TAVOLA C. 21 366 - Beni del Patrimonio Culturale - TESSUTO URBANO

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 9, piano Seminterrato
DESCRIZIONE BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. C/6, Cl 6, Cons. 29 m², Sup. Cat. 41 m²Rendita 25,46 €), Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, Int. 9/B, Piano Seminterrato. Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ad autorimessa e cantine ma impropriamente adibita a N° 2 camere da letto e bagno (si rileva un utilizzo di tipo residenziale dell'intero livello); la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo un unico piano che suddivide la superficie catastale di 41,00 m² (consistenza 29,00 m²), in diversi vani ottenuti da un improprio frazionamento e dal cambio di destinazione d'uso della superficie del cespite. L'accesso avviene o dalla scala di collegamento con il piano superiore, dove è presente il BENE N° 1, o mediante il portone d'ingresso posto in aderenza alla corte esclusiva, direttamente comunicante con l'area di manovra distinta dal B.C.N.C. sub 3. Internamente le tramezzature ed i setti murari, elementi divisori, caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: AL PIANO SEMINTERRATO: ad ingresso, disimpegno, due vani adibiti a camere, un bagno e la scala di collegamento con il piano superiore; oltre l'area esterna caratterizzata della corte antistante l'ingresso, apparsa delimitata da blocchetti in cemento sormontati da ringhiera in ferro. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti dotazioni impiantistiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2496, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO

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

Prezzo base d'asta: € 90.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 426/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO	Superficie	48,85 mq
Stato conservativo:	I cespiti sono apparsi: Ultimati, rifiniti, arredati ed in parte funzionali al loro scopo. Sono state apportate alcune variazioni alla destinazione d'uso ed alla distribuzione degli ambienti interni riguardanti principalmente il BENE N° 2. Lo stato conservativo è apparso normale, entrambi gli immobili non necessitano di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria di natura urgente. Il BENE N° 2 dovrà essere oggetto di interventi edili volti al ripristino della destinazione urbanistica autorizzata. Non sono di recente ristrutturazione ma la loro costruzione risale agli inizi dell'anno 2010.		
Descrizione:	<p>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO</p> <p>I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano due unità immobiliari identificate rispettivamente da un'abitazione di tipo civile posta al piano terra (Cat. A/2) e da un'autorimessa situata al piano seminterrato (Cat. C/6), tra loro comunicanti per mezzo di scala interna e disposte in un edificio plurifamiliare che si articola orizzontalmente in varie unità tra loro adiacenti e verticalmente in quattro livelli sovrapposti che presentano un fronte stretto, affacci prospettici lungo i due lati corti, pertinenze ed accessi indipendenti. Completano la consistenza complessiva dei cespiti oggetto della presente Procedura E.I. le parti comuni distinte catastalmente come Beni Comuni non Censibili che individuano i percorsi carrabili, le aree di manovra, i percorsi pedonali ed i corpi scala che consentono il raggiungimento dei vari piani presenti nel corpo di fabbrica. Il manufatto è ricompreso in un condominio costituito e si trova all'interno di un'area periferica che fa parte dello sviluppo urbano del centro abitato, caratterizzato dalla presenza di un'edificazione diffusa e composta prevalentemente da abitazioni e palazzine che definiscono il tessuto edilizio della località denominata Santa Lucia, frazione del Comune amministrativo e censuario di Fonte Nuova (Rm). Il territorio Comunale si compone di due distinte aree, quella di "Tor Lupara" collocata ad un'altitudine maggiore, dove è presente la sede comunale e quella di "Santa Lucia" che trova il suo sviluppo lungo l'asse stradale dalla Via Palombarese. La cittadina sorge a Nord/Est dalla città di Roma, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare e presenta una superficie complessiva di circa 20,00 km², la stessa, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.</p> <p>DATI DEL COMUNE DI FONTE NUOVA (Provincia di Roma) Indirizzo: Via Alessandro Volta, Quarto del Carnale, Fonte Nuova, Roma, Lazio, 00013, Italia - Sezione A - Foglio 40, Particella 2496 - Comune: FONTE NUOVA, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00013, Nazione: Italia, Valori OMI 2024/2, Zona OMI: E1/Suburbana/SANTA LUCIA, Codice catastale: M309, Codice Istat: 058122, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale "Denominazione": Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica "Denominazione": Collina interna, Altitudine centro: 130 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1641, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 30572 (2011), Popolazione residente: 31441 (2019).</p> <p>DESCRIZIONE BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 3, 2 vani, Rendita 222,08 €), Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, Int. 2/B, Piano Terra. Individuata dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo un unico piano che suddivide la superficie complessiva (Totale: 40,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 34,00 m²) in 2 vani "catastali" raggiungibili sia</p>		



	<p>mediante l'accesso posto in aderenza alla corte di pertinenza esclusiva sia mediante il portone comunicante con il corpo scala. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati:</p> <p>AL PIANO TERRA: ad ingresso principale, disimpegno, angolo cottura, soggiorno, bagno e scala di collegamento con il piano inferiore dove è presente il BENE N° 2; oltre le aree esterne caratterizzate dal terrazzo, dalla corte e dal balcone anteriore. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagno) in prossimità di quelli serviti (angolo cottura e soggiorno), circostanza dovuta alla conformazione del livello che appare composto sostanzialmente da due ambienti tra loro comunicanti, uno che riguarda la zona giorno, caratterizzata dalla presenza di un ampio ambiente provvisto di angolo cottura e l'altro che ospita i servizi igienici di circa 4,00 m². La zona notte risulta impropriamente realizzata nel piano inferiore dove è presente il BENE N° 2 assentito ad autorimessa e N° 2 cantine ma adibito a N° 2 camere e bagno.</p> <p>Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle.</p> <p>Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate in ferro.</p> <p>Il cespite non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.</p> <p>LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO:</p> <p>- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento è composto da termosifoni alimentati dalla caldaia - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti relativi certificati.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo i cespiti sono risultati nel possesso della debitrice eseguita, che li occupa congiuntamente al proprio figlio minorenni MARGUTTI THOMAS nato il 05/04/2015 in ROMA (RM), entrambi ivi residenti.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A (Catastalmente VIA ALESSANDRO VOLTA n. SNC), scala B, interno 9, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2496, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	36,35 mq
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. C/6, Cl 6, Cons. 29 m², Sup. Cat. 41 m²Rendita 25,46 €), Comune di Fonte Nuova (Rm), Località Santa Lucia, Via Alessandro Volta N° 3/A, Int. 9/B, Piano Seminterrato. Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare assentita ad autorimessa e cantine ma impropriamente adibita a N° 2 camere da letto e bagno (si rileva un utilizzo di tipo residenziale dell'intero livello); la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo un unico piano che suddivide la superficie catastale di 41,00 m² (consistenza 29,00 m²), in diversi vani ottenuti da un improprio frazionamento e dal cambio di destinazione d'uso della superficie del cespite. L'accesso avviene o dalla scala di collegamento con il piano superiore, dove è presente il BENE N° 1, o mediante il portone d'ingresso posto in aderenza alla corte esclusiva, direttamente comunicante con l'area di manovra distinta dal B.C.N.C. sub 3.</p> <p>Internamente le tramezzature ed i setti murari, elementi divisorii, caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati: AL PIANO SEMINTERRATO: ad ingresso, disimpegno, due vani adibiti a camere, un bagno e la scala di collegamento con il piano superiore; oltre l'area esterna caratterizzata dalla corte antistante l'ingresso, apparsa delimitata da blocchetti in cemento sormontati da ringhiera in ferro. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti dotazioni impiantistiche.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTE NUOVA (RM) - LOCALITÀ SANTA LUCIA

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
01/07/2016
Reg. gen. 31533 - Reg. part. 5228
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00
Percentuale interessi: 2,824 %
Rogante: Notaio D'ALESSANDRO LUIGI di Roma
Data: 28/06/2016
N° repertorio: 29855
N° raccolta: 21939
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Cod. 281)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
13/02/2024
Reg. gen. 7469 - Reg. part. 1059
Quota: 1/1
Importo: € 3.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.298,53
Data: 26/11/2020
N° repertorio: 1548
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
06/11/2024
Reg. gen. 59692 - Reg. part. 43613
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 623,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

