



## **INDICE DEGLI ARGOMENTI**

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

### **IMMOBILE**

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

- Rappresentazione grafica dei titoli abilitativi
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

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

#### **PREMESSO**

-che con Contratto del 15/06/2006 a Rogito Notaio Francesco Di Pietro di Monterotondo, veniva stipulato un Contratto di Mutuo ipotecario dell'importo di € 211.190,00, tra la Banca nazionale del Lavoro SPA e i signori [REDACTED]

-che in data 01/10/2022 l'istante notificava a parte mutuataria, Atto di Precetto per la somma € 141.654,90.

-che non essendo state pagate le somme di cui sopra, l'istante sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti diritti immobiliari di pertinenza dei medesimi signori [REDACTED]  
[REDACTED] 1/2 ciascuno di piena proprietà: Porzione immobiliare facente parte del villino bifamiliare sito in Fonte Nuova, già Mentana, Località CERQUETTA, Via SALVATORETTO n. 162 compresa di corte pertinenziale distinta con la lettera B.

- **Titolo Esecutivo: Contratto di Mutuo Fondiario Trentennale stipulato in data 15/06/2006 a Rogito Notaio Francesco Di Pietro di Monterotondo repertorio n. 43315 raccolta 23020.**
- **Notifica di Precetto in data 20/09/2022**
- **Notifica di Pignoramento avvenuta in data 01/12/2022. Deposito titolo esecutivo 29/12/2022**
- **Deposito istanza di vendita il 23/01/2023**

**Vi è coerenza con riguardo ai beni, al diritto di pignoramento e ai dati del creditore procedente e dei debitori eseguiti.**

**LEGGE 178/2020, ART.1, COMMA 376-377-378**

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

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

Bene n.	Tipologia e categoria	Lotto	indirizzo	foglio	particella	Sub	Immobile	
							Interno. / Scala / piano	
1	Villino A/7	Unico	Via Salvatoretto n. 162, Fonte Nuova- Località Cerquetta (RM)	27	909	2	Piano terra, Interno 1	Consistenza vani 4,0, Classe 3, superficie catastale Totale mq 87,00. Rendita € 599,09
2	Area Urbana F/1			27	812	3	Piano terra interno B	Consistenza mq 70.00

**BENE 1**

**Porzione di villino bifamiliare, posta al piano terra, interno 1 con** parte di corte a livello pertinenziale indicata con la lettera B.

**BENE 2**

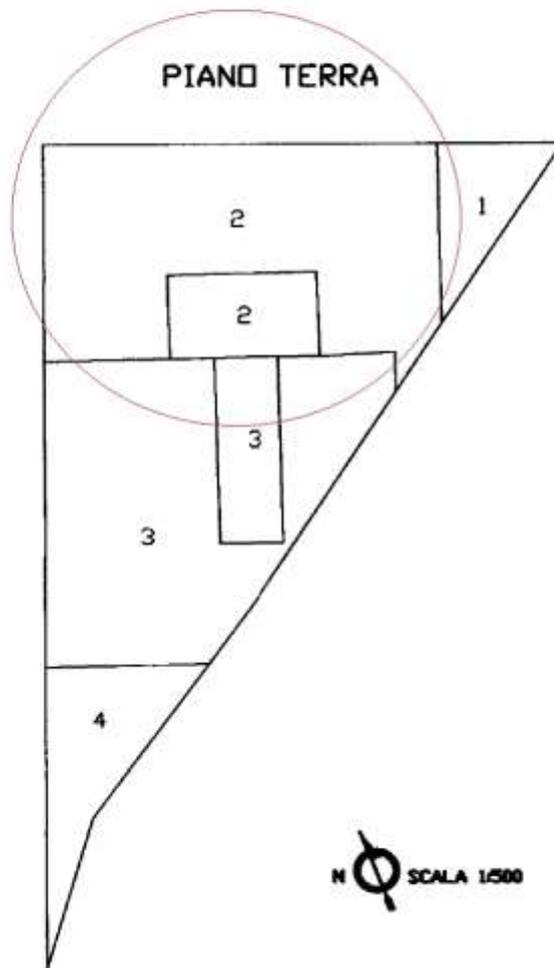
Restante parte di Corte distinta con l'interno B, pertinenziale all'appartamento BENE 1



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Grasselli Ennio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Roma	N. 3592

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Comune di Mentana	Protocollo n. RM0901714 del 01/12/2005
Sezione: Foglio: 27 Particella: 909	Tipo Mappale n. 757420 del 28/10/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

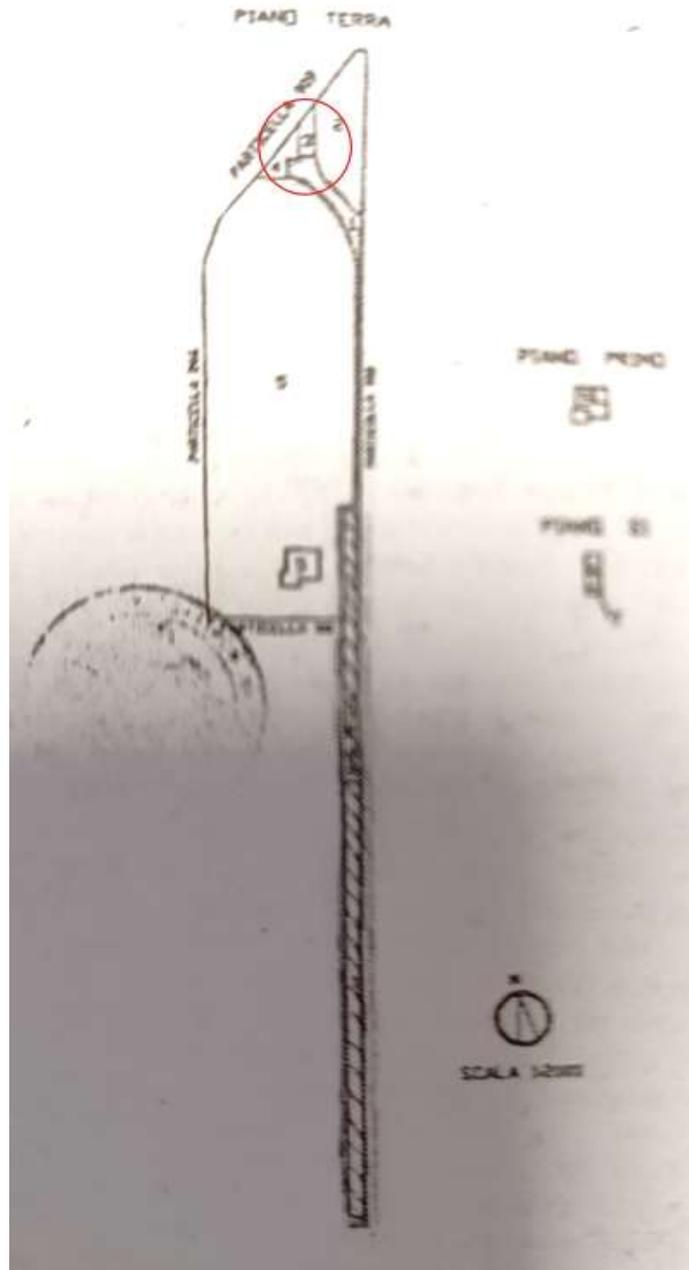


Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2023 - n. T66162 - Richiedente: Telematico

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

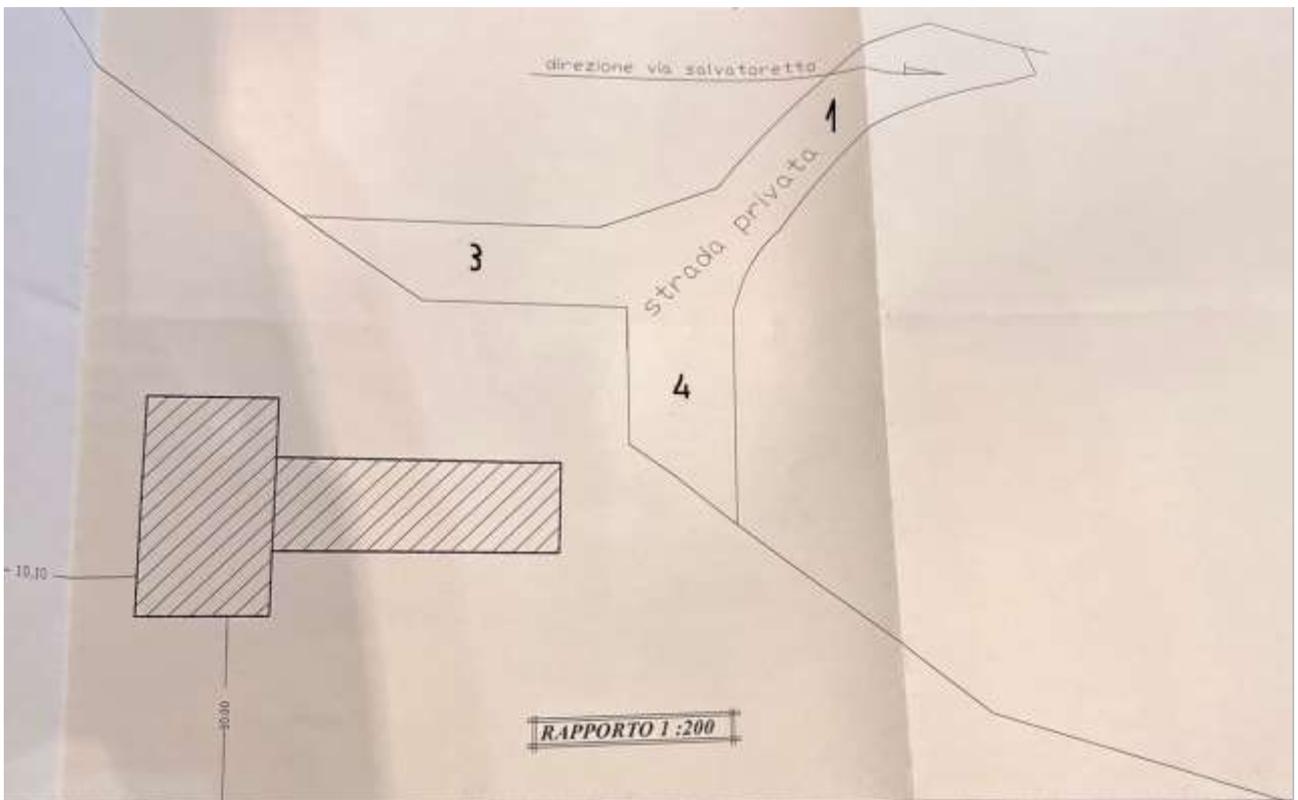
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2023 - Comune di MENTANA(F127) - < Foglio 27 Particella 909 >



**Il sub 3 della particella 812 gode di servitù di passaggio pedonale e carrabile**

**Anche l'area distinta al foglio 27, particella 812, sub 1 gode di servitù di passaggio**

La strada tratteggiata è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei terreni limitrofi distinti al foglio 27, particelle 773 e 667.



**DATI TECNICI**  
 FOGLIO 27 PARTICELLA 909

ZONA DI P.R.G. E AGRICOLA  
 IL FABBRICATO IN OGGETTO E' STATO AUTORIZZATO CON  
 CONCESSIONE EDILIZIA N. 55 RILASCIATA DAL COMUNE  
 DI MENTANA IN DATA DEL 15/03/1999.

LA SANATORIA CONSISTE I  
 - NELLA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE AGRICOLO  
 A CIVILE ABITAZIONE CON AMPLIAMENTO

**SUPERFICIE TOTALE ABUSIVA:**

- TIP. 3 CAMBIO D'USO =	MQ 72,45
- TIP. 3 CAMBIO D'USO =	MQ 41,40
- TIP. 1 AMPLIAMENTO =	MQ 26,32

## INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 27/04/2022, il Giudice Dott. Valerio Medaglia, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27.11.2023 alle ore 9.00 (**Allegato 1**)

L'accesso agli atti presso il Comune di Fonte Nuova (RM) veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 07 febbraio 2024; protocollo abbinato N. 0004726/2024. (**Allegato 2**).

## DATI CATASTALI

(**Allegato 3**)

### Dati Catastali Attuali

Via SALVATORETTO n. 162, 00013 Fonte Nuova (RM).

### Catasto Fabbricati

Bene n.	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
1	27	909	2	A/7	3	4,0 vani	79,00 mq escluse aree scoperte mq 87,00	€ 599,09
2	27	812	3	F/1	/	Mq 70.00	/	/

### NOTE CATASTALI ESPERTO

Si evidenzia che la Planimetria catastale della civile abitazione posta al Piano terra, censita al foglio 27, particella 909, sub 3 è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo effettuato in data 27 novembre 2023.

**Confini:** l'immobile confina con appartamento interno 2, area urbana distinta con il sub 1, terreno di proprietà dei ██████████, salvo altri.

## **RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI**

*(Allegato 4)*

### **BENE 1**

Il villino al foglio 27, particella 909, sub 2, edificato sul terreno al foglio 27, particella 909, proveniente dalla soppressione della particella 478 comprendente le particelle 671, 670 e 480, giusta variazione del 27/10/2005, pratica n. RM0757420 in atti dal 27/10/2005.

### **BENE 2**

Area Urbana al foglio 27, particella 812, sub 3, nascente dalla soppressione del terreno distinto al foglio 27, particella 812 (già particella 772), giusta variazione del 27/11/2001, pratica n. 1091073.

<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>CATASTALI</b>
Variazione in soppressione del 15/10/2001, in atti dal 23/09/2021-variazione territoriale-legge regionale n. 25 del 05/10/1999 proveniente dal Comune di Mentana F127-Trasferito al Comune di Fonte Nuova M309.		
Costituzione del 01/12/2005 Pratica RM0901714.	██████████ nato a Roma il 01/02/1975 Diritto di Nuda Proprietà per 500/1000; ██████████ nato a Colledara (TE) il 17/03/1947 Diritto di Usufrutto per	Foglio 27, particella 909, sub 2, Via Salvatoreto n. 162, piano terra interno 1.

	500/1000; ██████████ nata a Roma il 15/11/1981 Diritto di Nuda Proprietà per 500/1000, ██████████ nata a Roma il 09/11/1949 Diritto di Usufrutto per 500/1000.	
Variazioni nel Classamento del 01/12/2006 Pratica n. RM0966463.	██████████ nato a Roma il 17/05/1978 e ██████ ██████████ nata a Roma il 23/05/1977.	Foglio 27, particella 909, sub 2, Via Salvatoreto n. 162, piano terra interno 1, Categoria A/7, Classe 3, consistenza 4 vani. Rendita € 599,09
Dati di Superficie da 09/11/2015 al 23/09/2021	██████████ nato a Roma il 17/05/1978 e ██████ ██████████ nata a Roma il 23/05/1977.	Foglio 27, particella 909, sub 2, Via Salvatoreto n. 162, piano terra interno 1, Categoria A/7, Classe 3, consistenza 4 vani; Totale superficie catastale mq 87, escluse aree esterne mq 79, Rendita catastale € 599,09.

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

**(Allegato 5)**

### **Debitori:**

██████████ nato a Roma il 17/05/1978 C.F. MRTLSN78E17H501B per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione ordinaria.

██████████ nata a Roma il 23/05/1977 C.F. VTTFRC77E63H501U per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione ordinaria.

I suddetti immobili risultano di piena proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in comunione ordinaria poiché non sono coniugati, a loro pervenuti per acquisto da ██████████

██████████ ██████████ in virtù di Atto di Compravendita per Notar Di Pietro Francesco del 07/06/2006, repertorio n. 43469/22980. Trascritto presso l'Agenzia el territorio

di Roma 2 il 15706/2006 al n. 22948 Il sig. [REDACTED] dichiarava di essere celibe e [REDACTED] dichiarava di essere nubile.

### **DIRITTI DI COMPROPRIETA'**

[REDACTED] sono comproprietari per 1/2 della piena proprietà in comunione ordinaria.

### **CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI**

*(Allegato 6)*

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Nato in Roma (RM) il 17 maggio 1978

C.F. MRTLSN78E17H501B

**Risiede in Via Salvatorretto n. 162/vilF-00013 Fonte Nuova (RM)**

**E' di stato civile Celibe**

Variazione della residenza:

- iscritto per immigrazione da Mentana il 15/10/2001 in Via Oberdan n. 8
- Scissione nucleo il 12/12/2006 in Via Salvatorretto n. 162
- Cambio indirizzo il 26/06/2008 in Via Salvatorretto n. 162/vilF
- Iscritto per immigrazione da Roma (RM) il 10/01/2022 in Via Salvatorretto n. 162/vilF

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Nata in Roma (RM) il 23 maggio 1977

C.F. VTTFRC77E63H501U

**Risiede in Via Salvatorretto n. 162/vilF-00013 Fonte Nuova (RM)**

**E' di Stato civile Nubile**

Variazione della residenza:

- Iscritta per immigrazione da Roma il 18/12/2006 in via Salvatorretto n. 162
- Scissione nucleo il 21/11/2011 in Via Salvatorretto n. 162/vilF

## **STATO DI FAMIGLIA**

*(Allegato 7)*

La Famiglia di [REDACTED] è residente nel Comune di Fonte Nuova (RM) in Via Salvatoretto n. 162/vilF:

- [REDACTED]  
Nata a Roma (RM) il 23 maggio 1977
- [REDACTED]  
Nato a Roma (RM) il 17 maggio 1978
- [REDACTED]  
Nata a Roma (RM) il 25 settembre 2007
- [REDACTED]  
Nata a Roma (RM) il 6 settembre 2013

## **REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] non abita più nell'immobile in via Salvatoretto n. 162 da circa 3 anni come confermato dal Verbale di sopralluogo del 27 novembre 2023.

## **TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO**

L'appartamento in oggetto è stato realizzato dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], a propria cura e spese su area pervenuta ai primi due per il diritto di usufrutto e ai [REDACTED] in nuda proprietà per acquisto fattone dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] con atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Di Pietro Francesco del 15/12/1999, repertorio n. 34648.

La parte venditrice al fine di consentire l'accesso all'immobile in oggetto da Via Salvatoretto, costituisce servitù di passaggio a carico dell'area adibita a strada di sua proprietà distinta in catasto

al foglio 27, particella 812 sub 1. La parte acquirente accetta giusto Atto a Rogito Notaio in data 15 dicembre 1999, repertorio n. 34645/16597 e 34646/16598, debitamente registrato e trascritto. Un'altra servitù di passaggio pedonale e carrabile è stata costituita a favore dei terreni limitrofi distinti in catasto al foglio 27, particelle 773 ( [REDACTED] ) e 667 ( [REDACTED] )  
[REDACTED]

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

### **(Allegato 8)**

-Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 17/01/2023 ai nn. 2223/1508 emesso dal Tribunale di Tivoli e notificato il 17/12/2002 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA gravante sugli immobili in oggetto; La Banca Nazionale del Lavoro ha notificato Atto di Precetto in data 01/10/2022 con l'intimazione di pagamento.

-Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 07/12/2016 ai nn. 56576/38333 emesso dal tribunale di Tivoli e notificato il 01/10/2016 contro [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del lavoro SPA gravante sugli immobili in oggetto.

-Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 17706/2006 ai nn. 40180/10617 Atto Notarile pubblico per Notar Di Pietro Francesco del 15/06/2006 repertorio n. 43515/23020 contro [REDACTED] a favore di Banca UCB SPA gravante sugli immobili in oggetto.

### **Pignoramenti precedenti**

Dalla relazione notarile e dal duplo della trascrizione del pignoramento emerge la presenza di un precedente pignoramento trascritto in data 07/12/2016 al n. 38333 a favore di Banca BNL SPA (medesimo creditore precedente). Tuttavia il creditore precedente ha provveduto a trasmettere a depositare il provvedimento di estinzione del 12/02/2019 relativo alla procedura RG.N. 457/16. Il provvedimento di estinzione del 12/02/2019 contiene ordine di cancellazione del predetto pignoramento precedente, ad oggi non ancora eseguito.

## UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di procedura immobiliare si trovano in Via Salvatoretto n. 162-località Cerquetta, interno 1, Piano Terra, Comune di Fonte Nuova (RM).







## DESCRIZIONE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE

### BENE 1

**Piano terra:** appartamento posto al piano terra costituito da: soggiorno/pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni, un porticato in legno e parte di corte a livello identificata con la lettera b, sulla quale insiste un manufatto in muratura ad uso deposito;



**Soggiorno**



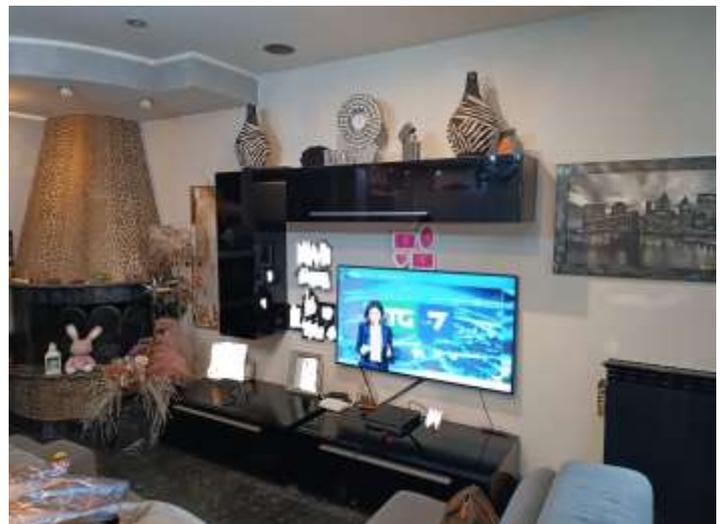
**Angolo Cottura**



**Soggiorno**



**Soggiorno**



**Soggiorno**



**Disimpegno**



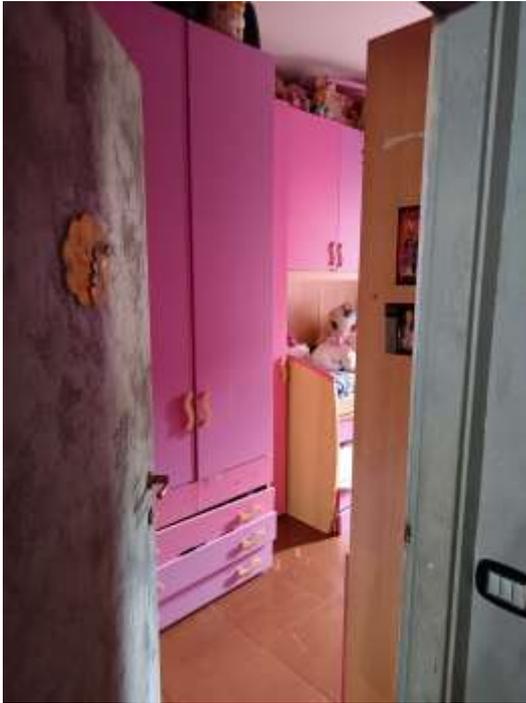
**Camera da Letto**



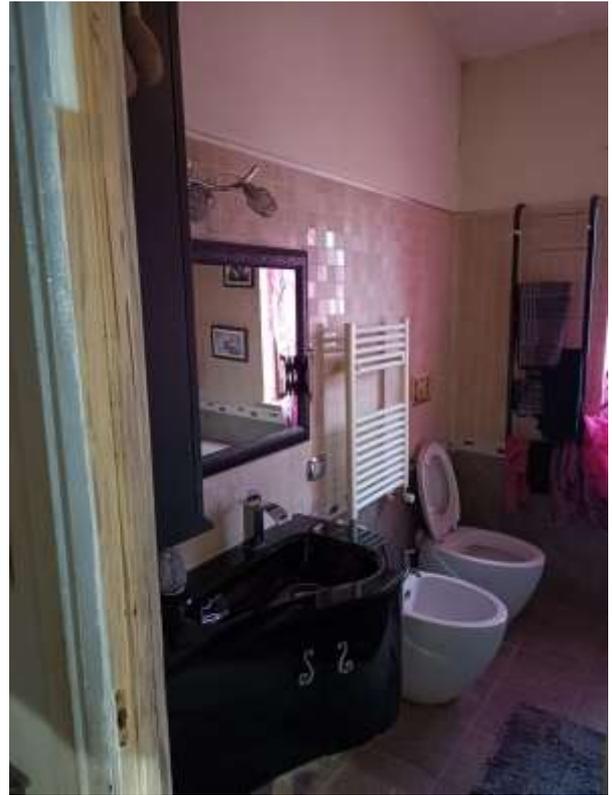
**Camera da letto**



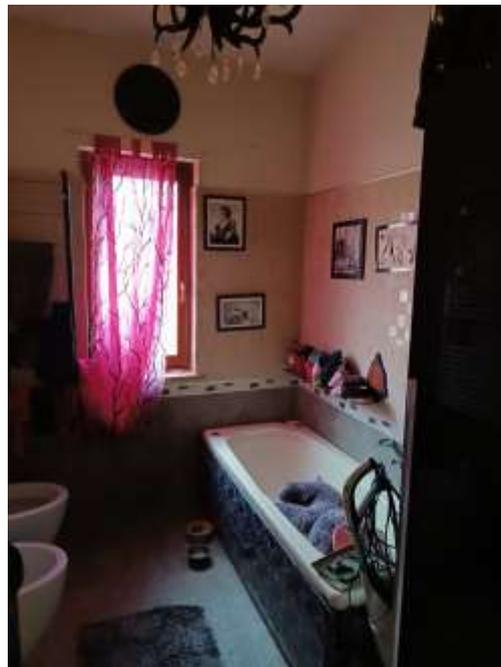
**Camera da letto**



**Camera da Letto**



**Bagno**



**Bagno**

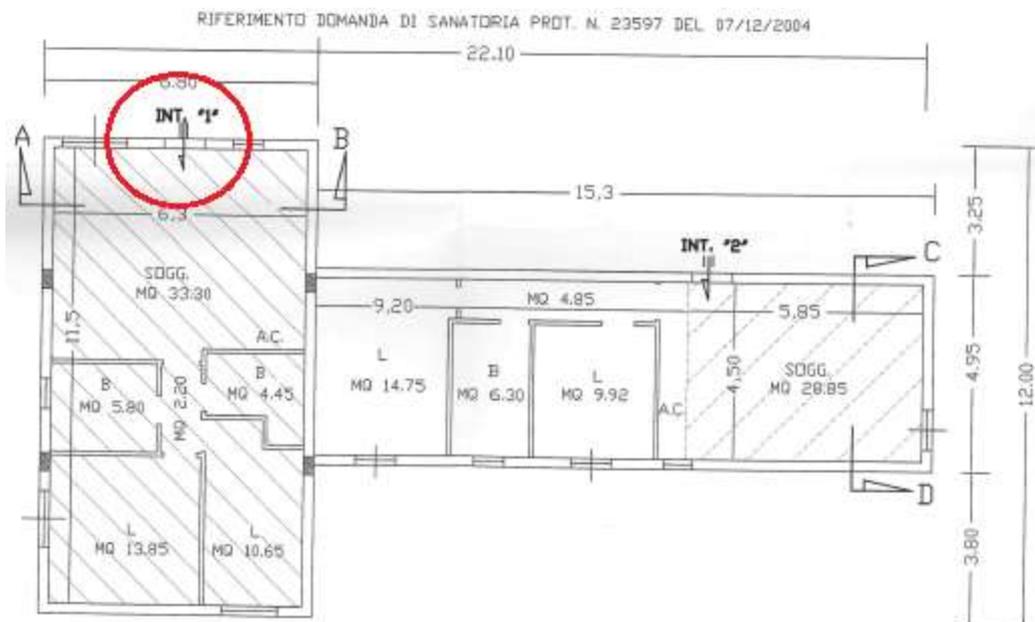
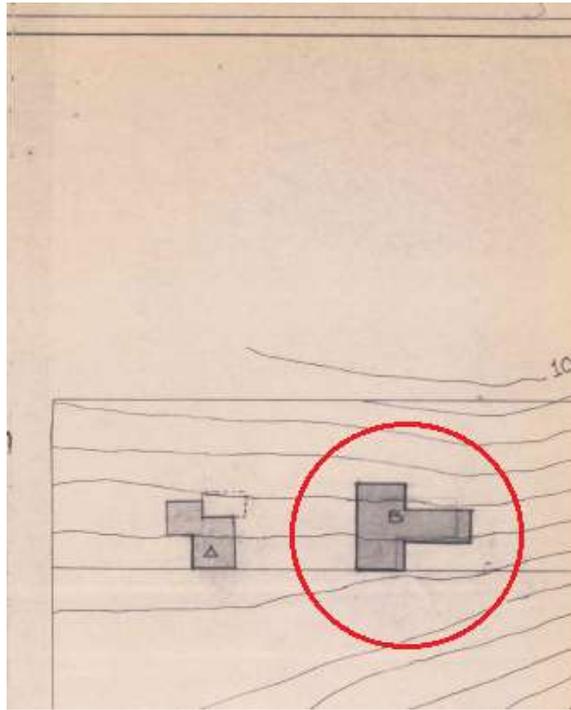
## **BENE 2**

Una restante parte della corte pertinenziale indicata con la lettera b posta al piano terra, la quale risulta censita nel catasto fabbricati al foglio 27, particella 812, sub 3 (ex particella 811) come area urbana.



## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato che costituisce il bene oggetto di stima distinto con la lettera B, si sviluppa al piano terra ed è costituita dall'unità in oggetto distinta con l'interno 1 e dall'unità immobiliare distinta con l'interno 2 che non è coinvolta nella procedura esecutiva immobiliare.







**Manufatto in muratura**



### **PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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

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

**L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato.**

- La Struttura portante in elevazione è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.
- Il solaio di copertura è a tetto a due falde
- Intonaci esterni del tipo civile con tinteggiatura ai silicati di calce
- le finestre in legno e le persiane e cancelletti sono in ferro
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres porcellanato

**Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:**

- L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio da un pozzo del confinante;
- Impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma a gas e caloriferi.
- Cucina a Gas
- Impianto antenna televisiva;
- Impianto elettrico a norma;
- Impianto fognario allacciato alla fossa biologica posta nel giardino del confinante.

**No allaccio in fogna**

**No acqua diretta (ACEA)**

**Un contatore elettrico in comune con quello del confinante**

**Cancello carrabile non funzionante**

## DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

Il fabbricato ha l'ingresso da area urbana distinta con il foglio 27, particella 812, sub 3. Tutto intorno al fabbricato insiste una corte a giardino dove è presente un manufatto in muratura ad uso deposito.

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

Non esiste un Condominio ufficializzato. Tuttavia nel verbale di sopralluogo la sig.ra [REDACTED] dichiara che tutte le unità compresa la stessa oggetto di procedura esecutiva immobiliare deve partecipare alla manutenzione del tratto di strada privata distinta con il nome Salvatoretto. Il fabbricato non necessita di interventi urgenti di manutenzione; si trova in buone condizioni.

## SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE

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

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

### Bene 1-2

Appartamento posto al piano terra con corte di pertinenza a livello siti in Via Salvatoretto n. 162, Fonte Nuova (RM).			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
RESIDENZIALE Piano terra	Mq 83,00	1.00	Mq 83,00

<b>Corte esterna</b>	Mq 550,00	25 mq x 0.10= 2,5 525 mq x 0.02= 11.90 Totale=	Mq 10,50
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 83,00</b>

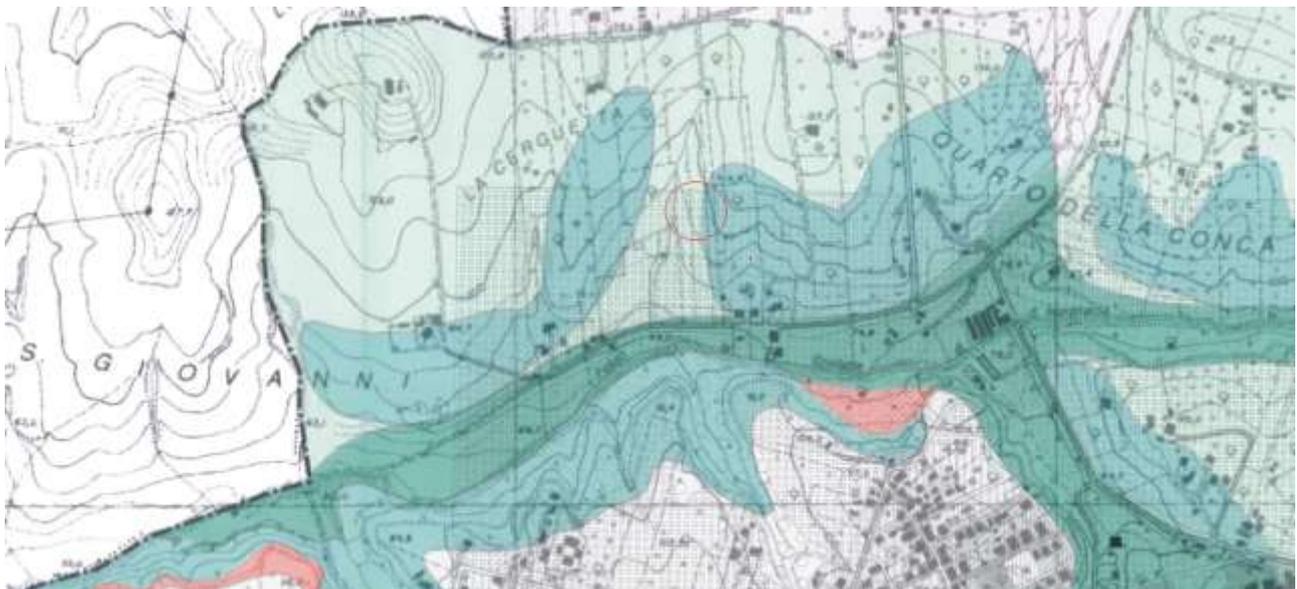
### **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE 83,00 MQ**

E' presente un'area urbana di mq 70 per l'accesso all'immobile di cui si è concessa la servitù di passaggio; distinta al foglio 27, particella 812, sub 3 oggetto di pignoramento.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

La Particella 909 ricade in zona E2 –zone per attività agricole come prescritto dagli articoli 37 e 39 delle NTA.

La Particella 812 ricade in zona E2 –zone per attività agricole come prescritto dagli articoli 37 e 39 delle NTA.





### **TITOLI ABILITATIVI**

**(Allegato 9)**

- Concessione Edilizia n. 55 rilasciata dal Comune di Mentana in data 15 marzo 1999; progetto per la realizzazione di due fabbricati A e B; di cui il fabbricato A da adibire a civile abitazione ed il fabbricato B da adibire ad uso agricolo.
- Progetto per la definizione gli illeciti edilizi legge 326/2004 e legge regionale 12/04 riguardante l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso da locale agricolo a civile abitazione del fabbricato con la lettera B. Protocollo n. 023597 del 7 dicembre 2004.

**Concessione edilizia in sanatoria n. 1472 del 20/09/2018**

### **APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'Attestato di prestazione energetica non è presente. Non c'è nessun fascicolo edilizio appartenente agli immobili in oggetto, depositato presso il Comune di Guidonia Montecelio.

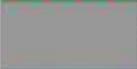
**VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI e USI CIVILI.**

**TAVOLA A – PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITA'**



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

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

<b>Sistema del Paesaggio Insediativo</b>	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

**TAVOLA B**

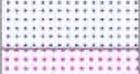
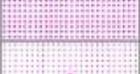


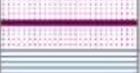
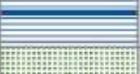
**Legenda**

**Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**

art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. I D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004				
Beni ricognitivi di legge		a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
		b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
		c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
		d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
		f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
		g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
		h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
		i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
		m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
		m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004				
Beni ricognitivi di piano		taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
		cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
		tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
		trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
		tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
		tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
		tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
		tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
		t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

**Non sono presenti VINCOLI.**

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Fonte Nuova, al foglio 27, particelle 909-812, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

### **REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA**

Il fabbricato oggetto di perizia risulta conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Fonte Nuova. Tuttavia, i signori [REDACTED] hanno acquistato un immobile che, insieme ad altri nella stessa zona, non disponeva né di allaccio alla fogna comunale né alla rete idrica pubblica; al contrario, utilizzava l'acqua proveniente da un pozzo e scaricava le acque nere in una fossa biologica condivisa. Quando verranno installate le utenze pubbliche, i suddetti acquirenti non avranno la capacità economica di effettuare gli allacciamenti né alla rete idrica né alla rete fognaria. Di conseguenza, il fabbricato in questione non è autonomo e dipende dalle utenze fornite dalla stessa parte venditrice (proprietà Bellini) che ha venduto l'immobile (utenze dell'acqua, della fognatura e elettrica). Affinché l'immobile possa essere autonomo e rispondere ai requisiti di abitabilità, è necessario regolarizzare l'utenza idrica e fognaria attraverso una serie di opere edili necessarie per l'allaccio e separarsi dal contatore elettrico in comune sempre con la proprietà Bellini. Tutte le utenze si trovano sulla via Principale SALVATORETTO, tra il tratto di strada privata che conduce alle unità immobiliari e la via principale in basso, a circa 100/120 metri dall'immobile in questione.

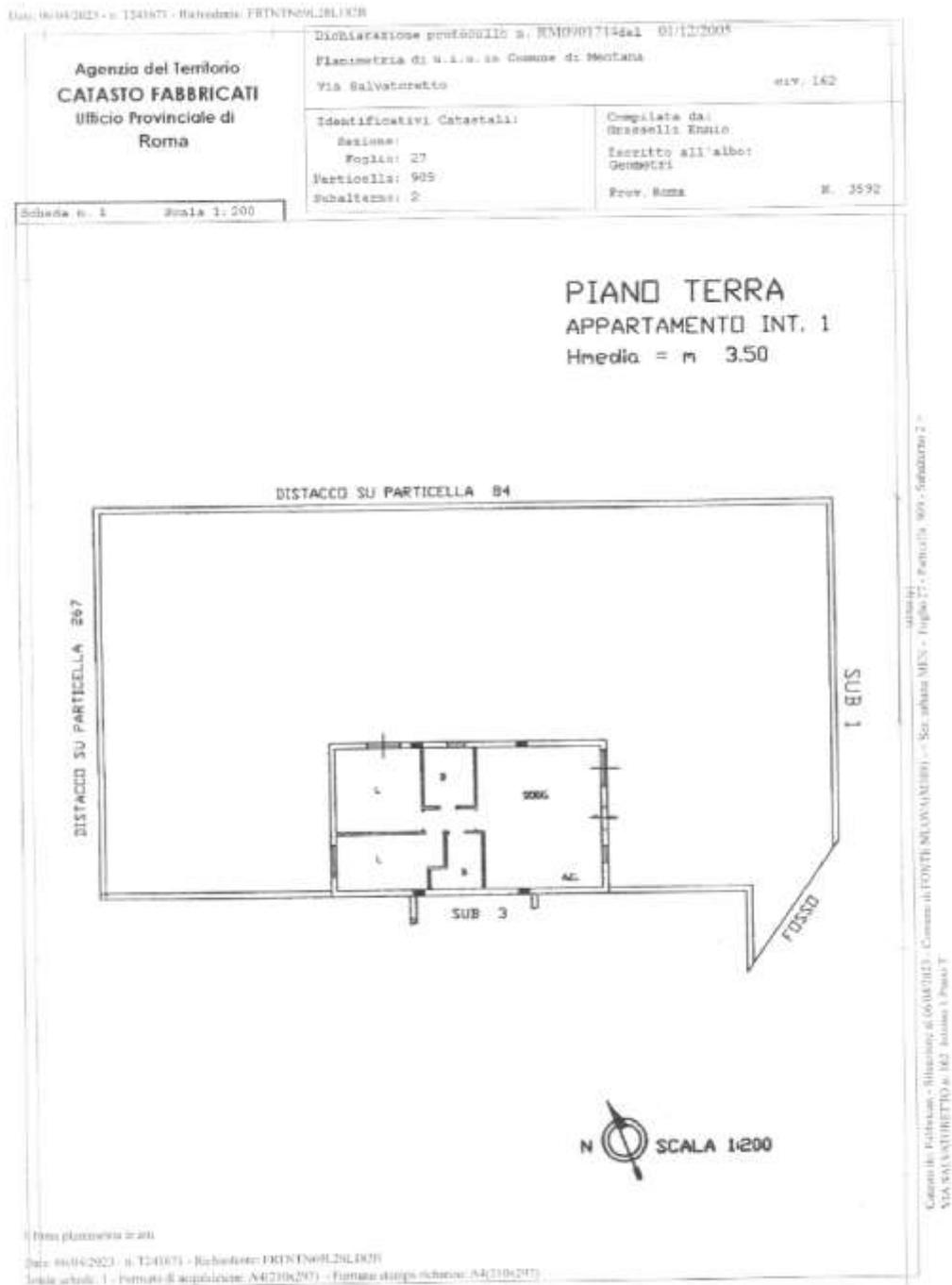
Inoltre vanno rimossi sia la tettoia in legno posta all'entrata e sia il manufatto in muratura ad uso deposito, entrambe realizzati senza titolo edilizio.

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

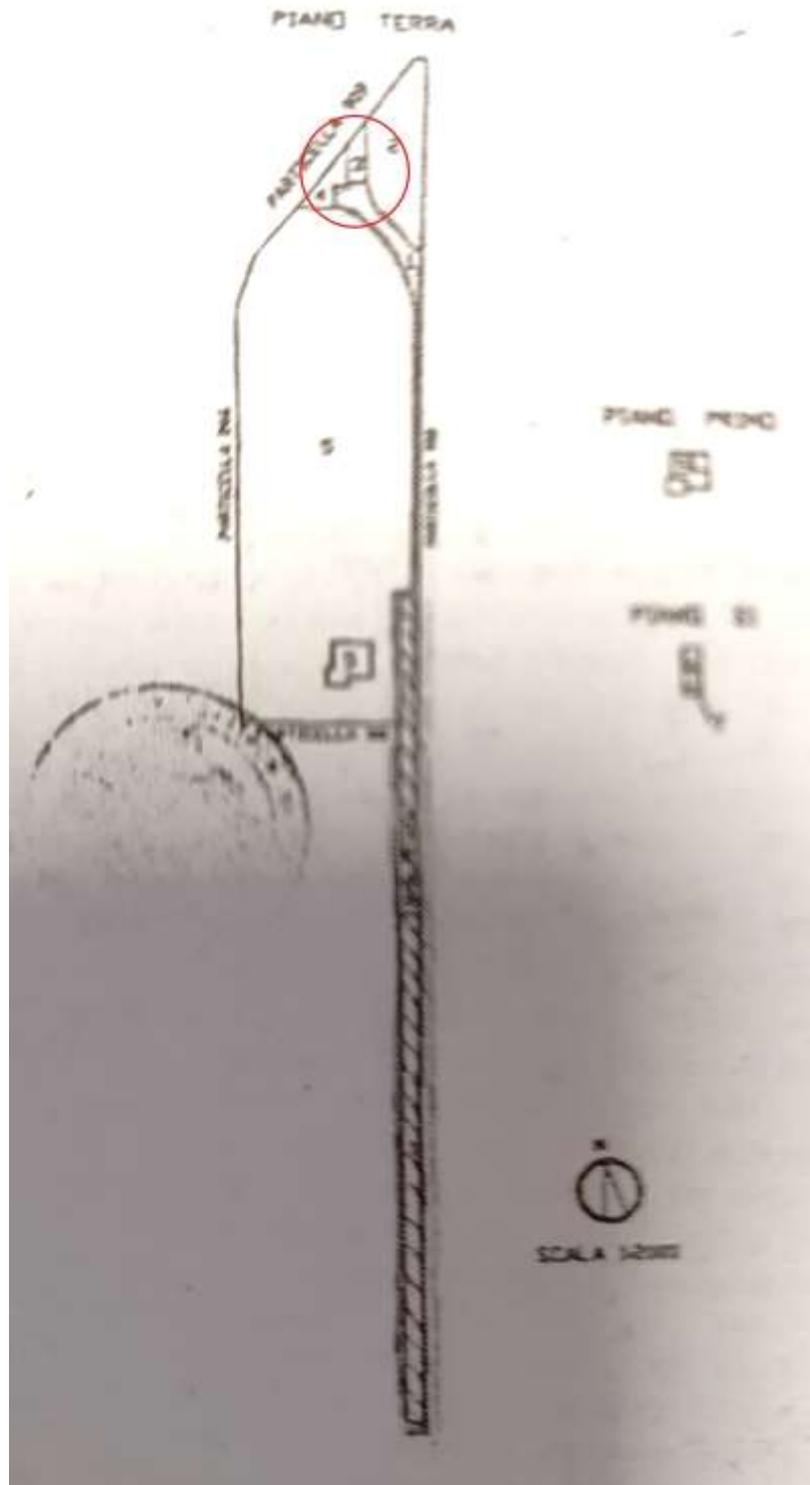
<b>Cod.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Quantità</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Prezzo totale</b>
<b>a</b>	Demolizione Manufatto in muratura	mc	40,00	€ 24,00	€ 960,00
	Rimozione tettoia in legno	mq	30,00	€ 22,00	€ 660,00
	Carico, trasporto in pubblica discarica inerti	mc	40,00	€ 49,00	€ 1.960,00
<b>b</b>	Oneri discarica pubblica inerti	t	40,00	€ 18,00	€ 720,00
<b>c</b>	Scavo a sezione obbligata	ml	100/120	€ 45,00 E € 250,00	€ 17.700,00
<b>d</b>	alloggiamento tubi fognatura con pozzetti di ispezione.	ml	100/120		
<b>e</b>	Rinterro dello scavo con getto in calcestruzzo.	ml	100/120		
<b>f</b>	alloggiamento tubi allaccio idrico	ml	100/120	€ 700,00 primi 4 ml e € 30,00 per ogni metro in più	€ 4.180,00
<b>g</b>	Costi allaccio utenze acqua e fogna	Cad.	2	€ 190	€ 480,00
<b>h</b>	Nuovo contatore Enel da 3KW	Cad.	/	/	€ 500,00
	<b>TOTALE</b>				<b><u>27.160,00</u></b>

# RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CATASTO URBANO

## BENE 1



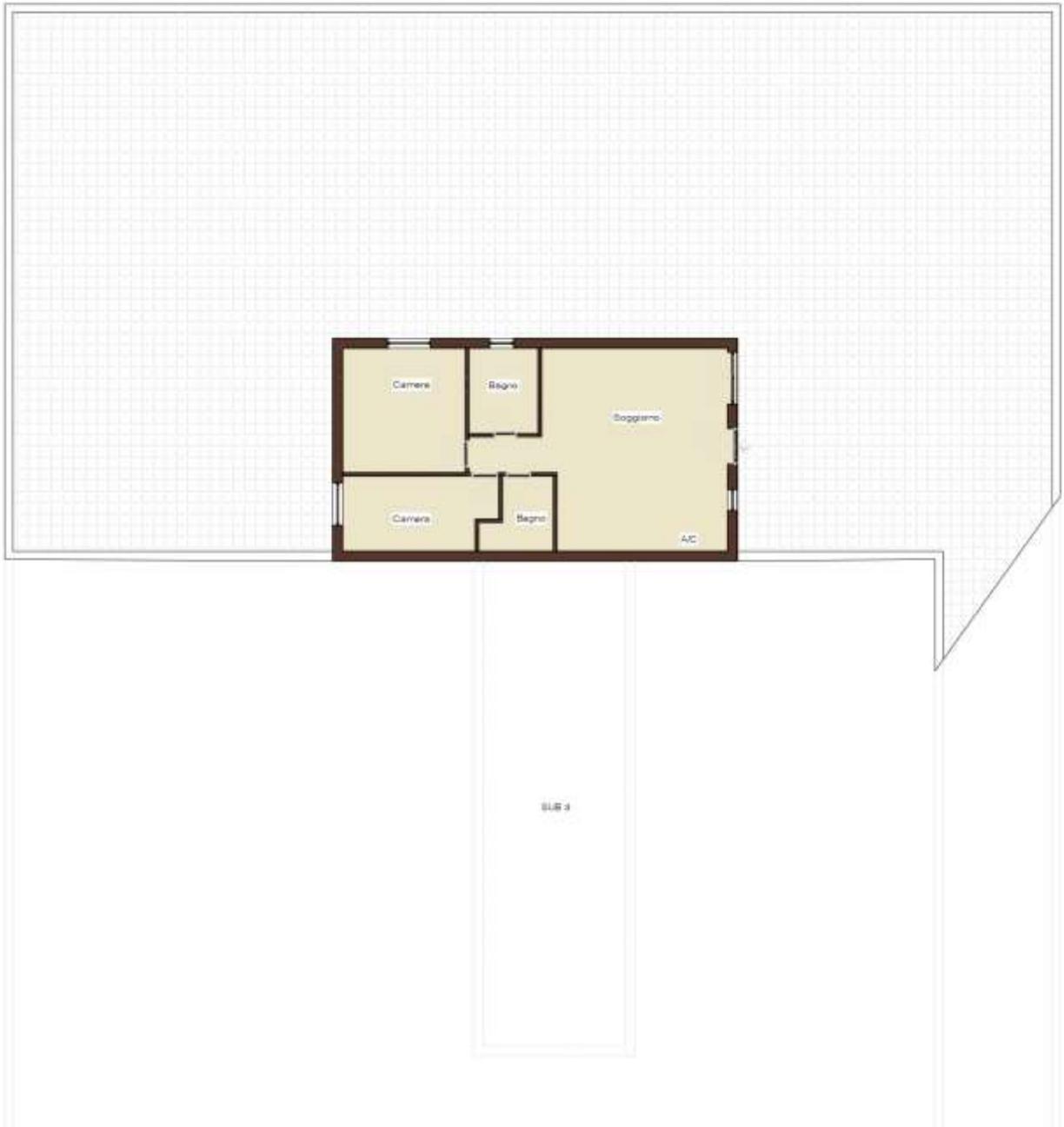
# BENE 2



DISTACCO SU PARTICELLA 04

DISTACCO SU PARTICELLA 07

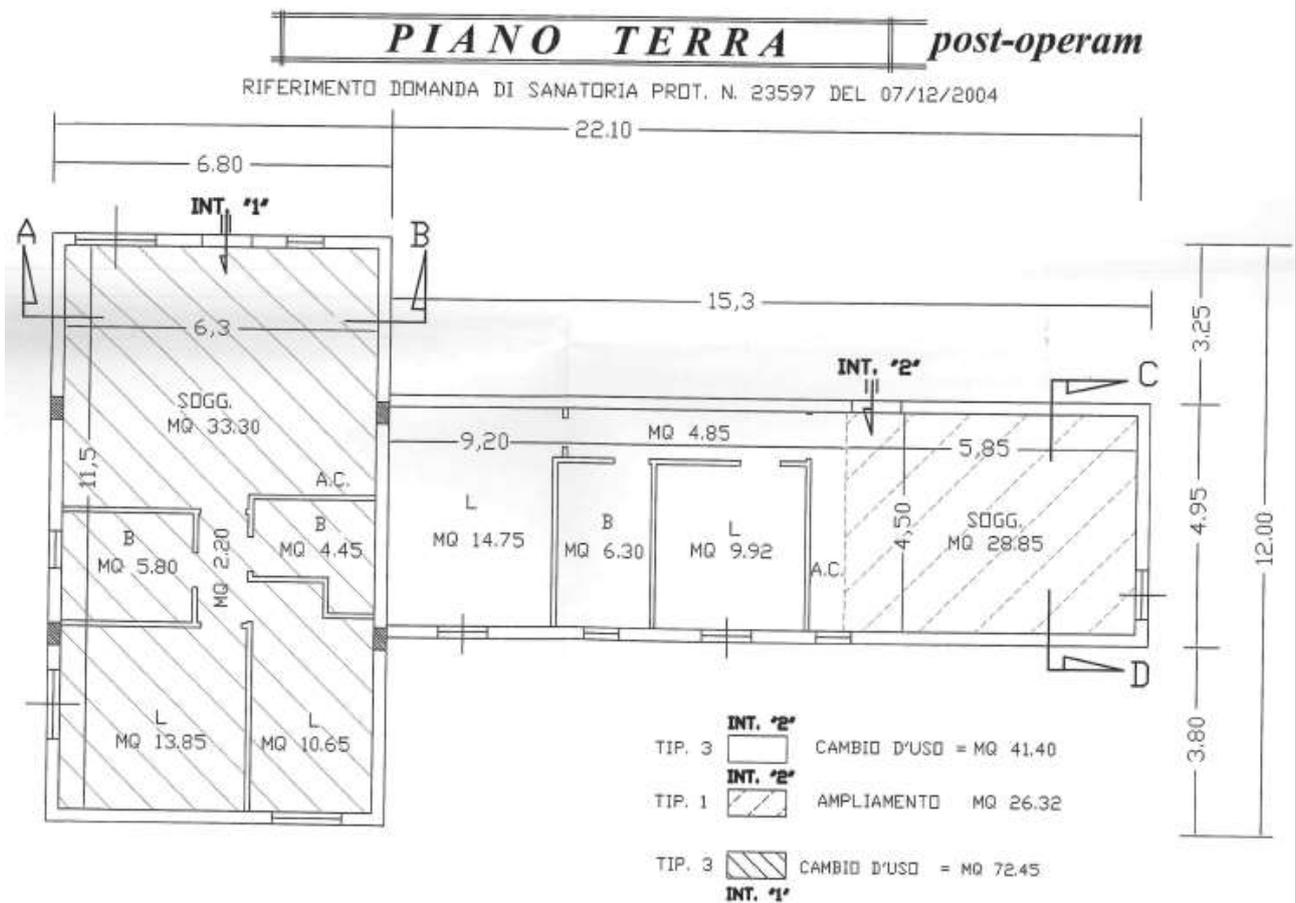
BUS 1



## RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RILIEVO METRICO STATO DEI LUOGHI



**Rappresentazione Grafica Concessione in sanatoria N. 1472 del 20/09/2018**



## CONCLUSIONI CTU



## **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 27.04.2023 in occasione del primo accesso al fabbricato.

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

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

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

Per l'interno: individuazione dei diversi locali

## **CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

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

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2023 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 1 semestre 2023 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Fonte Nuova (RM), contemplati tutti i fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

**Immobili siti in Comune di Fonte Nuova(RM), distinti al catasto fabbricati, al foglio 27, particella 909, sub 2 e al foglio 27, particella 812, sub 3; e precisamente appartamento posto al piano terra distinto con l'interno 1 e area urbana appartenente alla corte distinta con la lettera B.**

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto: mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona; a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -  
OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE**



**LOTTO UNICO**

**BENE 1**

**Appartamento sito in Via SALVATORETTO n. 162/ViIF, Comune di Fonte Nuova (RM)**

Abitazione posta al piano terra.			
<b>Fonti</b>	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
<b>O.M.I.</b>	1.000,00	1.500,00	1.250,00
<b>Borsino immobiliare della provincia di Roma</b>	943,00	1.349,00	1.146,00
<b>Mercato immobiliare Fonte Nuova (RM)</b>	/	/	1.700,00
<b>Valore Medio</b>	$1.250,00 + 1.146,00 + 1.700,00 = 4.096,00 : 3 =$		<b>1.360,00</b>

(valori riferiti al primo semestre 2023)

## **Quotazione immobiliare Comune di Fonte Nuova – Zona Periferica- stabili di 2 Fascia**

Età tra 21-40 anni

Stato di manutenzione= BUONO

Qualità= signorile

Parametro riduttivo = 0,75

**Valore € 1.360,00 x 0,75= € 1.020,00**

Superficie Commerciale = **mq 83,00**

**S.C. mq 1.020,00 x € 83,00 = € 84.660,00**

**VALORE DI MERCATO € 84.660,00**

### **A DETRARRE**

- Spese Opere di Ripristino+ allaccio Utenze **€ 27.160,00**

### **Spese tecniche:**

- Progetto-Nulla osta urbanistico per apertura scavi **€ 1.200,00**
- Certificato Idoneità Statica **€ 1.500,00**
- Agibilità **€ 1.500,00**
- Ape **€ 250,00**

**Totale € 4.450,00**

**Valore al netto delle spese = € 84.660,00- € 31.610,00 = € 53.000,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO € 53.000,00**

**VALORE DI MERCATO € 53.000,00**

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 53.000,00 x 0.10 = € 5.300,00

€ 53.000,00 – € 5.300,00 = € 47.700,00

**VALORE IMMOBILE**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 47.700,00**



<b>REGOLARITA' URBANISTICA:</b> CONDONO LEGGE 326/2003	
<b>DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE:</b> TETTOIA IN LEGNO E MANUFATTO IN MURATURA	
<b>REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA':</b> RIMOZIONE ABUSI E REALIZZAZIONE ALLACCI IDRICO FOGNARIO ED ELETTRICO.	
<b>STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI:</b> BUONO	
<b>STATO DELL'IMMOBILE:</b> OCCUPATO DALLA [REDACTED] [REDACTED]	
<b>COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI:</b> COMMERCIALIZZABILE	
<b>LOTTO UNICO - VALORE TOTALE</b>	<b><u>€ 47.700,00</u></b>

#### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

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

**Tivoli 09.04.2024**

**In Fede il CTU**