



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI

R.G. 331-2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione
Esperto stimatore - C.T.U.

Dott. Marco Piovano
Arch. Agostino Giamberduca

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 331/2022

Creditore Procedente :

Debitore Esecutato:

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Agostino GIAMBERDUCA

Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428

Cell. 338.9845789

e.mail : architetto.giamberduca@gmail.com

pec : a.giamberduca@pec.archrm.it



SOMMARIO

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione dei beni	2
Lotti - dal n. 1 al n.6.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza dei Lotti dal n. 1 al n. 6.....	8
Cronistoria dati catastali	10
Dati Catastali	10
Patti.....	13
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa Urbanistica	16
Regolarità edilizia - Abitabilità	17
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Conclusioni.....	25
Riepilogo bando d'asta	26
Lotti da 1 a 6	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 331/2022 del R.G.E.	27



All'III.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

Dott. Marco PIOVANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° 331/2022 pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'III.ma Giudice della Esecuzione Dott.ssa Caterina Liberati, in data 10/05/2023 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe e in data 15/05/2023 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - **procedure.it**.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Rignano Flaminio (Roma), in Via Evangelista Torricelli, snc censiti al NCEU al Foglio 4, particella 1014 sono costituiti dai seguenti immobili:

- 1) **Abitazione civile sub. 508**, categoria A/2, Edificio A, Interno 8, Piano 1, consistenza 5 vani;
- 2) **Box auto sub. 523**, categoria C/6, Edificio A, Interno 2, Piano S1, consistenza 17 mq;
- 3) **Posto auto scoperto sub. 545**, categoria C/6 Int.1, Piano Terra, consistenza 12 mq;
- 4) **Posto auto scoperto sub. 546**, categoria C/6, Int.2, Piano Terra, consistenza 12 mq;
- 5) **Locale soffitta sub. 567**, categoria C/2, Edificio B, Interno B, Piano 3, consistenza 57 mq;
- 6) **Locale soffitta sub. 568**, categoria C/2, Edificio B, Interno C, Piano 3, consistenza 80 mq;
- 7) **Box auto sub. 577**, categoria C/6, Edificio B Interno 9 Piano S1, consist.20 mq;

per l'esecuzione delle operazioni peritali presso il compendio pignorato **sono stati eseguiti 3 accessi**, di cui 2 a vuoto in data 21/7/23 e 6/9/23 ed il terzo in concomitanza dell'esecuzione dell'ordinanza di liberazione degli immobili con l'ausilio della forza pubblica e del fabbro; aperti gli immobili in data 15/01/2024 è stato possibile effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati.

È stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 18/01/24 per la verifica dei progetti e dei relativi titoli abilitativi rilasciati per l'edificazione dei fabbricati.

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune Rignano Flaminio (Roma), in Via Evangelista Torricelli, snc in zona semicentrale in vicinanza del centro urbano in zona ben collegata e con la dotazione dei servizi essenziali e di vari esercizi commerciali nelle vicinanze.

L'area in cui è sito il complesso dei due fabbricati "A" e "B" di cui le 7 unità immobiliari pignorate fanno parte è accessibile da una strada, Via Evangelista Torricelli che si collega direttamente con la Via Flaminia, tale strada nell'ultima parte di arrivo in prossimità degli edifici (A e B) è senza uscita, la zona nel suo complesso si presenta con caratteristiche di tipo prettamente residenziale.

I due edifici "A" e "B" sono stati costruiti nell'ambito dello stesso intervento edilizio, si tratta di due edifici uno di fronte all'altro suddivisi dalla strada comune; i due fabbricati sono composti da 4 piani fuori terra compreso il piano terra, di cui il terzo sottotetto/soffitte non abitabili oltre un piano interrato per box auto 6.

L'intervento edilizio è stato effettuato nell'anno 2008 con regolare permesso di costruire e successiva variante in corso d'opera, la comunicazione di fine lavori è stata presentata il 15/12/2008 e risulta rilasciato il certificato di agibilità per i due fabbricati. I beni immobili pignorati sono così ubicati: 2 nella palazzina "A", 3 nella palazzina "B" e 2 (i posti auto scoperti) al piano terra.

Nella palazzina "A" al piano primo si trova l'appartamento (sub.508) e al piano interrato un box auto (sub. 523); **nella palazzina "B"** al piano terzo rileviamo i 2 locali soffitta (sub 567 e 568) e al piano interrato un box auto (sub 577), infine al piano terra si trovano i 2 posti auto (sub 545 e 546).

Nei due fabbricati si accede dalla strada pubblica percorrendo 2 distinti vialetti condominiali pedonali, i portoni condominiali, gli androni, i vani scala e gli ascensori per tutti e due i fabbricati si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

I beni immobili su elencati si descrivono sinteticamente:

1- Appartamento, edificio A, interno 8 al piano 1°; nell'unità immobiliare si entra direttamente nel soggiorno dal pianerottolo condominiale di piano, l'abitazione è composta da soggiorno, cucina, due stanze da letto, due bagni e per concludere 2 balconi. L'appartamento è nuovo mai abitato e si trova in ottime condizioni di conservazione, pavimenti e rivestimenti realizzati in gres porcellanato, i bagni completi di sanitari e arredati con elementi di termoarredo scaldasalviette, l'impianto termico è autonomo, nel balcone grande si trova un piccolo vano-armadio dov'è posta la caldaia a gas, tutti gli impianti a vista risultano completi di tutti elementi necessari, anche se non è stato possibile reperire le relative certificazioni, gli infissi esterni sono in legno completi di vetrocamera ed anche le persiane, le porte interne in laminato color legno, il tutto nuovo e mai utilizzato.



Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici, per le necessarie verifiche catastali ed urbanistiche, lo sviluppo in pianta della superficie commerciale della u.i. è risultata pari a mq. 86,11, di cui utile mq. 60,56, oltre 11,82 di balconi e il box auto di mq. 17, come dai rilievi allegati.

2- Box auto, edificio A, interno 2, piano S1; nel piano interrato del fabbricato A, si accede da una rampa carrabile da Via Evangelista Torricelli, adiacente il vialetto pedonale. Il piano interrato è composto da box auto, al piano interrato si può accedere anche direttamente dai piani superiori tramite il vano scala e l'ascensore. Dal rilievo la superficie commerciale della u.i. verificata è pari a mq. 17,00 di cui utile mq. 16,50 come da rilievo allegato alla presente.

3- Posto auto scoperto, sub. 545, int.1, al piano Terra; si tratta di uno dei 3 posti auto scoperti ricavati nell'area condominiale residua rispetto alle aree di pertinenza in dotazione alle varie unità immobiliari del piano terra, tali posti auto sono raggiungibili da un vialetto pedonale condominiale che collega la Via Torricelli con la Via Aldo Moro. La superficie commerciale reale verificata del posto auto è pari a mq. 12,00.

4- Posto auto scoperto, sub. 546, int.2, al piano Terra; come sopra si tratta di uno dei 3 posti auto scoperti ricavati nell'area condominiale residua rispetto alle aree di pertinenza in dotazione alle varie unità immobiliari del piano terra, tali posti auto sono raggiungibili da un vialetto pedonale condominiale che collega la Via Torricelli con la Via Aldo Moro. La superficie commerciale reale verificata del posto auto è pari a mq. 12,00.

5- Locale soffitta, edificio B, interno B, piano 3; al piano 3° dell'edificio B sono stati ricavati dei locali sottotetto "soffitte", il locale interno "B" è nuovo mai utilizzato e risulta realizzato con gli stessi requisiti degli appartamenti che formano l'edificio. Gli impianti a vista risultano completi è presente anche la caldaia a gas per il riscaldamento e produzione acqua calda (fuori nel terrazzino), il bagno è completo di tutti i sanitari, si trova anche la parete rivestita in ceramica con la predisposizione degli attacchi per gli impianti compreso il gas, per l'angolo cottura. La pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno con vetrocamera, le porte interne in legno, il tutto in ottimo stato di conservazione ed è evidente che la u.i. non è mai stata utilizzata. Le persiane delle finestre in legno risultano un po' deteriorate dagli agenti meteo. Il locale è formato da un grande ambiente nel quale è presente la parete predisposta per l'angolo cottura, un terrazzo, un disimpegno, un altro ambiente e un bagno. L'altezza massima rilevata all'interno degli ambienti è di cm 223 quella minore 180 essendo il soffitto sottotetto formato da falde leggermente inclinate come da progetto autorizzato.

Dal rilievo la superficie lorda totale della u.i. è pari a mq. 66,50 di cui utile mq. 57,10, oltre il terrazzo di mq. 10,90 (10,90 x 0,25= mq.2,70 di sup. comm.) per un **totale di mq. 69,20 di sup. commerciale.**

6- Locale soffitta, edificio B, interno C, piano 3; confinante con la soffitta interno "b" su descritta



troviamo, il locale soffitta interno "C". Anche questo locale è stato realizzato con gli stessi criteri e requisiti degli appartamenti che formano l'edificio. A differenza di quello precedente il locale risulta arredato ed è stato utilizzato per uso abitazione anche se al momento dell'accesso è risultato disabitato da tempo.

Nel complesso a parte la grande confusione di oggetti e materiali vari, il locale soffitta non si presenta in cattive condizioni di conservazione, necessita comunque di un intervento minimo di manutenzione.

Tutti gli impianti a vista risultano completi è presente anche la caldaia a gas per il riscaldamento e produzione acqua calda (fuori nel terrazzino), il bagno è completo di tutti i sanitari, una stanza più piccola è adibita a cucina, un'altra stanza utilizzata come stanza da letto e la principale per uso soggiorno dov'è presente anche un camino.

La pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno con vetrocamera, le porte interne in legno laccato, il tutto in buono stato di conservazione. Le persiane delle finestre in legno risultano un po' deteriorate a causa degli agenti metereologici, inoltre il terrazzo al momento del sopralluogo è risultato parzialmente allagato per l'ostruzione di un chiusino di raccolta e smaltimento dell'acqua piovana.

L'altezza massima rilevata all'interno degli ambienti è di cm 223 quella minore 180 essendo il soffitto sottotetto formato da falde leggermente inclinate come da progetto autorizzato.

Dal rilievo la superficie lorda totale della u.i. è pari a mq. 84,60 di cui utile mq. 72,80, oltre i terrazzi di mq. 6 e 30 (36 x 0,25= mq.9 di sup. comm.) per **un totale di mq. 93,60 di sup. commerciale.**

7- Box auto, edificio B, interno 9, piano S1; nel piano interrato del fabbricato B, si accede da una rampa carrabile da Via Evangelista Torricelli. Il piano interrato è composto dai box auto, al piano interrato si può accedere anche dai piani superiori tramite il vano scala e l'ascensore. Dal rilievo la superficie commerciale della u.i. verificata è pari a mq. 19,90 di cui utile mq. 18,60 come da rilievo allegato alla presente.

Tutte le unità immobiliari descritte risultano conformi sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Per quanto riguarda le due soffitte che risultano accatastate ed autorizzate urbanisticamente con la destinazione d'uso **locali deposito C/2,** di fatto sono state realizzate con tutti i requisiti di un'abitazione **per cui in netto contrasto rispetto a quanto autorizzato,** i bagni di cui sono dotate le due unità immobiliari "soffitte", sul progetto e sulle planimetrie catastali risultano **lavatoi.**

Pertanto occorre ripristinare la regolarità dei due immobili ricostituendo le condizioni di progetto.

A tal fine dovrà essere eliminato il bagno (wc, doccia, bidet) che deve essere un semplice lavatoio come da progetto, dovrà essere rimosso l'impianto termico, compresa la caldaia a gas ed eliminare l'angolo cottura (attacchi per impianto idrico di adduzione, di scarico e gas).



Per l'esecuzione dei lavori atti alla regolarizzazione dei due locali soffitta, ai fini della stima verrà valutato un importo pari ad €. 7.500,00 per unità immobiliare, tale importo verrà decurtato dal prezzo di stima in considerazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle unità immobiliari.

Inoltre solo ai fini informativi si segnala che potrebbe essere ipotizzabile una eventuale possibilità di regolarizzazione delle due unità "locali soffitta" con il cambio d'uso in abitazione tramite la presentazione di un progetto redatto ai fini dell'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti, ma tale evenienza è soggetta ad idonei approfondimenti per le verifiche di fattibilità e dei costi, che esulano dai compiti del sottoscritto.

- ✓ La vendita dei beni non è soggetta IVA.
- ✓ Per i beni in questione è stato effettuato un accesso forzoso con la liberazione degli immobili.

LOTTI

In funzione delle caratteristiche dei beni immobili elencati e descritti il sottoscritto ha individuato i seguenti lotti formati dai seguenti beni:

LOTTO N. 1

Appartamento per civile abitazione e Box Auto, siti nel Comune di Rignano Flaminio (RM) Via Evangelista Torricelli, snc, così composto:

- **BENE N°1 – appartamento di civile abitazione**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 508**, categoria A/2, classe 3, Edificio A, Interno 8, Piano 1°, consistenza 5 vani, rendita catastale €. 645,57;
- **BENE N°2 – box auto**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 523**, categoria C/6, classe 8, Edificio A, Interno 2, Piano S1, superficie totale mq. 18, rendita catastale €. 23,71.

LOTTO N. 2

- **BENE N°3 - Posto auto scoperto** in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 545**, categoria C/6, classe 6, Interno 1, Piano Terra, superficie totale mq. 12, rendita catastale €. 11,78;

LOTTO N. 3

- **BENE N°4 - Posto auto scoperto** in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 546**, categoria C/6, classe 6, Interno 2, Piano Terra, superficie totale mq. 12, rendita catastale €. 11,78;

LOTTO N. 4

- **BENE N°5 - Locale soffitta**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 567**, categoria C/2, classe 7, Edificio B, Interno B, Piano 3, superficie totale mq. 63, rendita catastale €. 117,75;

LOTTO N. 5

- **BENE N°6 - Locale soffitta**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 568**, categoria C/2, classe 7, Edificio B, Interno C, Piano 3, superficie totale mq. 86, rendita catastale €. 165,27;

LOTTO N. 6

- **BENE N°7 - box auto**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 577**, categoria C/6, classe 8, Edificio B, Interno 9, Piano S1, superficie totale mq. 20, rendita catastale €. 26,49.



- Valore di stima del **LOTTO N. 1** - €. **105.000,00**
- Valore di stima del **LOTTO N. 2** - €. **3.500,00**
- Valore di stima del **LOTTO N. 3** - €. **3.500,00**
- Valore di stima del **LOTTO N. 4** - €. **26.500,00**
- Valore di stima del **LOTTO N. 5** - €. **36.500,00**
- Valore di stima del **LOTTO N. 6** - €. **14.000,00**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITA'

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

- ✓) – diritto di proprietà 1/1;

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

- ✓) - Proprietà 1/1;

CONFINI

LOTTO N. 1 (BENE 1 + BENE 2)

Bene n.1 – appartamento (sub. 508), interno 8 al piano primo dell'edificio "A", confina con appartamento interno 9 (sub 509), appartamento interno 7 (sub 507), vano scala, verso l'esterno distacco verso particella 1019 e distacco verso Via Evangelista Torricelli costituito da giardino/corte dei sub. 502 al piano terra, salvo altri;

Bene n.2 – Box auto (sub.523), interno 2 al piano interrato (S1) dell'edificio "A", confina con vano scala condominiale, area di manovra, box auto interno 1 (sub.522), salvo altri.

LOTTO N. 2

Bene n.3 – Posto auto scoperto (sub.545), interno 1, piano terra, confina con posto auto interno 2 (sub.546), corte/giardino (sub 505), piccola area urbana (sub 590) adiacente Via Aldo Moro, vialetto pedonale condominiale (sub.595), salvo altri.

LOTTO N. 3

Bene n.4 – Posto auto scoperto (sub.546), interno 2, piano terra, confina con posto auto interno 1 (sub.546), corte/giardino (sub 505), posto auto interno 3 (sub.547), piccola area urbana (sub 590) adiacente Via Aldo Moro, salvo altri.

LOTTO N. 4

Bene n.5 – Locale soffitta (sub.567), interno B al piano terzo dell'edificio "B", confina con locale soffitta interno C (sub.568), vano scala, locale soffitta interno A (sub.603), verso l'esterno distacco condominiale (rampa sub.600) verso particella 1015, salvo altri.

LOTTO N. 5

Bene n.6 – Locale soffitta (sub.568), interno C al piano terzo dell'edificio "B", confina con locale soffitta interno B (sub.567), vano scala, locale condominiale (sub.602), verso l'esterno distacco condominiale (rampa sub.600) verso particella 1015, e corte (sub.549) verso particella 507, salvo altri.

LOTTO N. 6

Bene n.7 – Box auto (sub.577), interno 9 al piano interrato (S1) dell'edificio "B", confina con vano scala condominiale e area di manovra (sub. 599), salvo altri.



CONSISTENZA

Individuazione delle superfici commerciali dei beni immobili:

LOTTO N. 1

Bene 1 + bene 2

BENE N.1 – Appartamento Vani abitazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
soggiorno	17.11	19.32	1	11,20	2,70	1°
cucina	7.87	10.20	1	11,20	2,70	1°
Corridoio/disimpegno	2.85	3.20	1	5,17	2,70	1°
bagno	4.24	4.83	1	8,12	2,70	1°
bagno	4.54	5.48	1	8,12	2,70	1°
stanza da letto	14.00	16.14	1	14,50	2,70	1°
stanza da letto	9.95	12.60	1	20,57	2,70	1°
Totale superficie coperta	60.56	71.77		71.77		
balcone	4.10	4.10	0,35	1,89		1°
balcone	7.72	7.72	0,35	3,99		1°
Totale superficie balconi	11.82	11.82		4,14		
Superfici Totali	72.38	83.59		75,91		
BENE N.2 – BOX AUTO	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Box auto cat. C/6 SUB. 523	16.50	17.00	0,60	10,20	2,70	S1
Totale superficie convenzionale (commerciale) LOTTO 1 mq.				86,11	BENE 1+BENE 2	

LOTTO N. 2

Bene n.3 – Posto auto scoperto (sub.545), interno 1 piano terra. La superficie commerciale effettiva rilevata sul posto è pari a **mq. 12,00** (mt.2,50 x 4,80).

LOTTO N. 3

Bene n.4 – Posto auto scoperto (sub.546), interno 2 piano terra. La superficie commerciale effettiva rilevata sul posto è pari a **mq. 12,00** (mt.2,50 x 4,80).

LOTTO N. 4

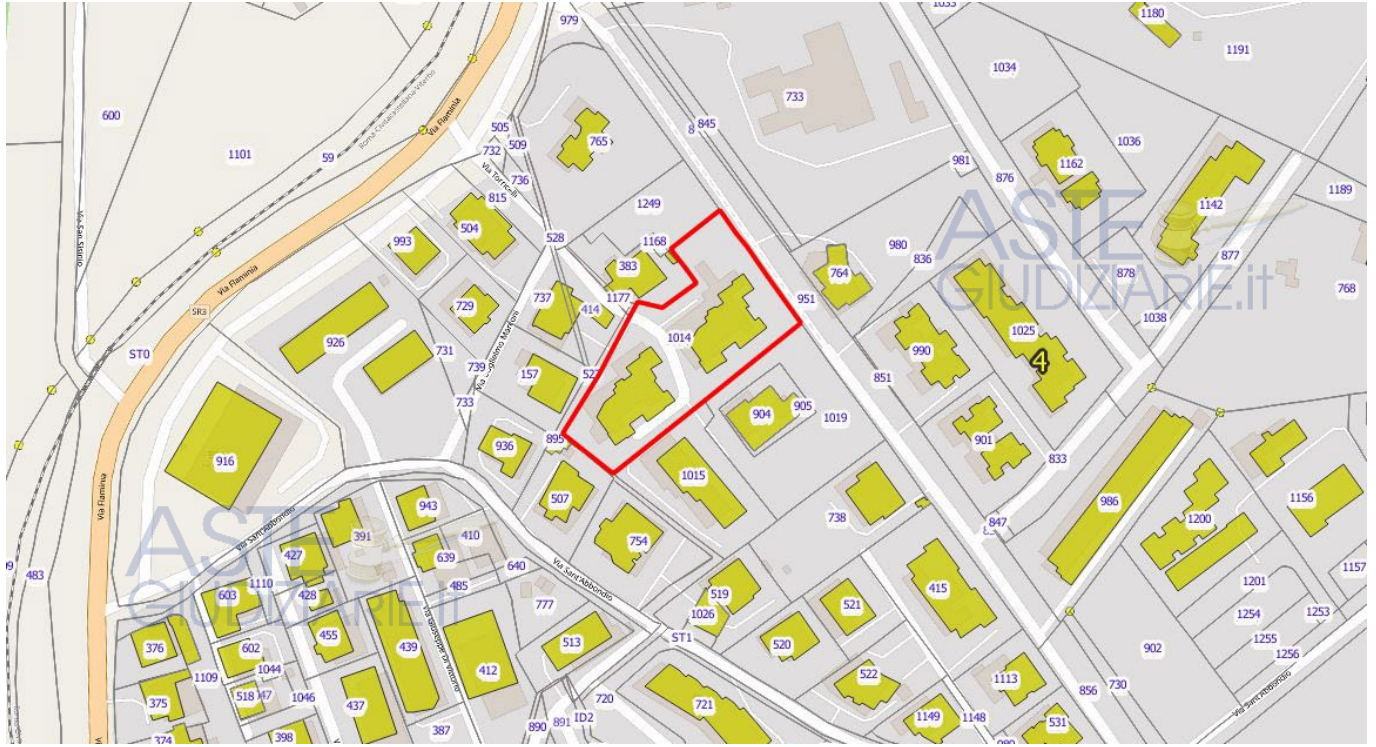
Bene n.5 – Locale soffitta (sub.567), interno B al piano terzo dell'edificio "B", la superficie totale rilevata è pari a mq. 57,10 utili (66,50 lordi), oltre terrazzo di mq.10,90x0,25= mq. 2,70 commerciali. La superficie commerciale effettiva è di **mq. 66,50 + 2,70 = 69,20.**

LOTTO N. 5

Bene n.6 – Locale soffitta (sub.568), interno C al piano terzo dell'edificio "B", la superficie complessiva rilevata è pari a mq.72,80 utili (84,60 lordi), oltre 2 terrazzi di mq.6+30=36,00x0,25=mq. 9,00 comm. La superficie commerciale effettiva è di **mq. 84,60 + 9,00 = 93,60.**

LOTTO N. 6

Bene n.7 – Box Auto (sub.577), interno 9 piano interrato (S1). La superficie commerciale effettiva rilevata sul posto è pari a **mq. 19,90** di cui utile mq. 18,60.



Estratto di mappa catastale per l'individuazione

17/2023
 Ufficio provinciale di Roma
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Roma

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rocchi Enrico	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Roma	N. 9
Comune di Rignano Flamminio	Sezione:	Foglio: 4	Particella: 1014	Pratonevina
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	17/06/2019 del
				Scala 1 : 500

17/2023 - Ufficio provinciale di Roma - Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio provinciale di Roma
 155920 - Richiedente: Telematiko
 numero di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



ELABORATO PLANIMETRICO CON EVIDENZIATI I BENI PIGNORATI

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 09/05/2003 al 26/05/2006 costituzione		<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio 4 Particella 413 Categoria F/1 Consistenza mq. 5080
dal 26/05/2006 al 11/09/2006		<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio 4 Particella 1014 Categoria F/1 Consistenza mq. 2495
dal 11/09/2006 al 04/11/2008		<u>Catasto Fabbricati</u> Foglio 4 Particella 1014 Categoria F/1 Consistenza mq. 2495
dal 04/11/2008		<u>Catasto Fabbricati</u> Immobili VIA EVANGELISTA TORRICELLI, snc BENE 1 - Foglio 4 Particella 1014 Sub. 508 - ed.A CAT.A/2, cl.3, 5 vani, p.1°, int.8, rend.€.645,57 BENE 2 - Foglio 4 Particella 1014 Sub. 523 - ed.A CAT.C/6, cl.8, mq.18, p.S1, int.2, rend.€.23,71 BENE 3 - Foglio 4 Particella 1014 Sub. 545 CAT.C/6, cl.6, mq.12, p.T, int.1, rend.€.11,78 BENE 4 - Foglio 4 Particella 1014 Sub. 546 CAT.C/6, cl.6, mq.12, p.T, int.2, rend.€.11,78 BENE 5 - Foglio 4 Particella 1014 Sub. 567 - ed.B CAT.C/2, cl.7, mq.63, p.3°, int.B, rend.€.117,75 BENE 6 - Foglio 4 Particella 1014 Sub. 568 - ed.B CAT.C/2, cl.7, mq.86, p.3°, int.C, rend.€.165,27 BENE 7 - Foglio 4 Particella 1014 Sub. 577 - ed.B CAT.C/6, cl.8, mq.20, p.S1, int.9, rend.€.26,49

DATI CATASTALI

BENE 01				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1014	508		A/2	3	5 vani	70 mq	€. 645,57	1	

BENE 02				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1014	523		C/6	8	17 mq	18 mq	€. 23,71	S1	

BENE 03				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1014	545		C/6	6	12 mq	12 mq	€. 11,78	T	

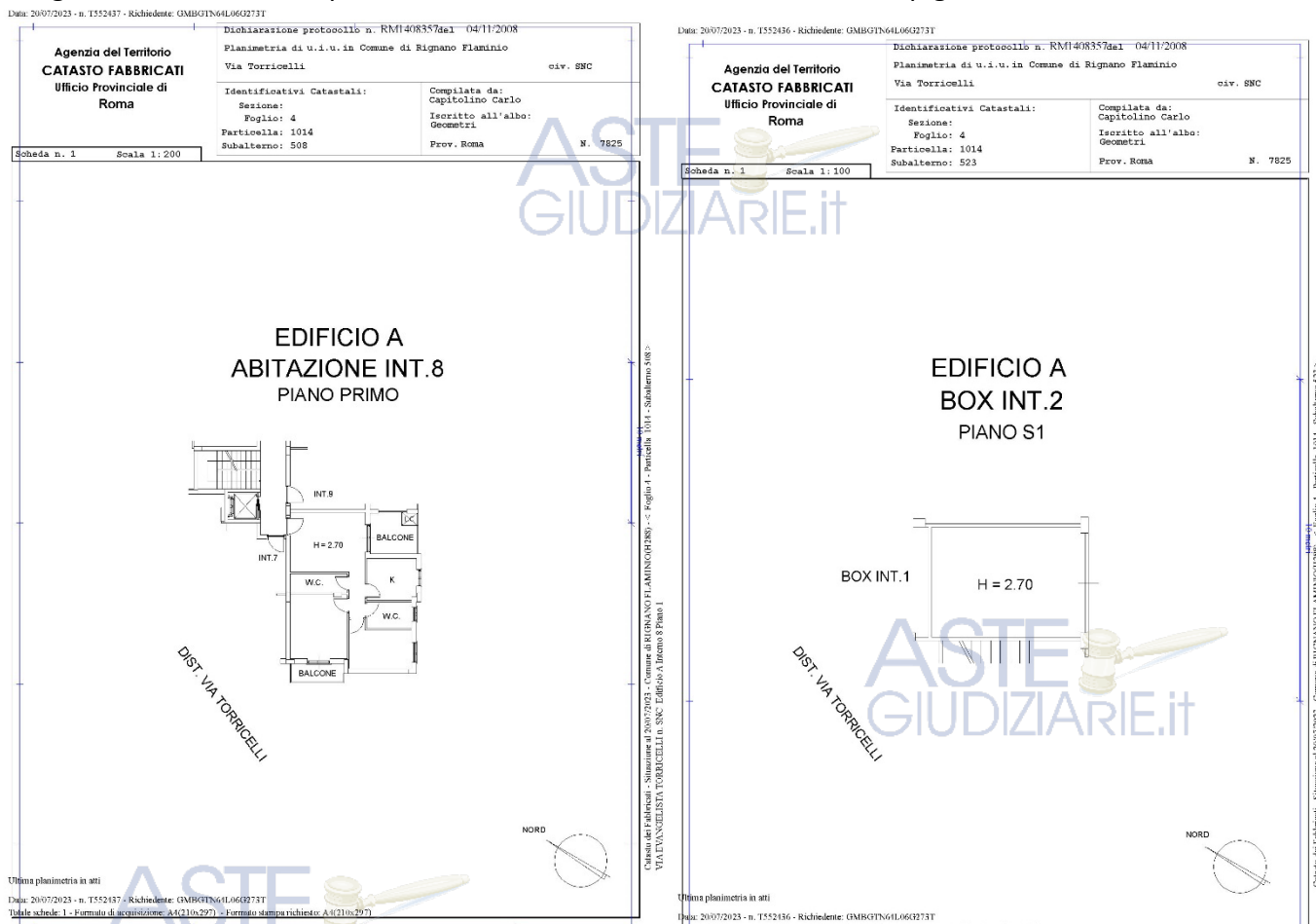
BENE 04 Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1014	546		C/6	6	12 mq	12 mq	€. 11,78	T	

BENE 05 Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1014	567		C/2	7	57mq	63 mq	€. 117,75	3	

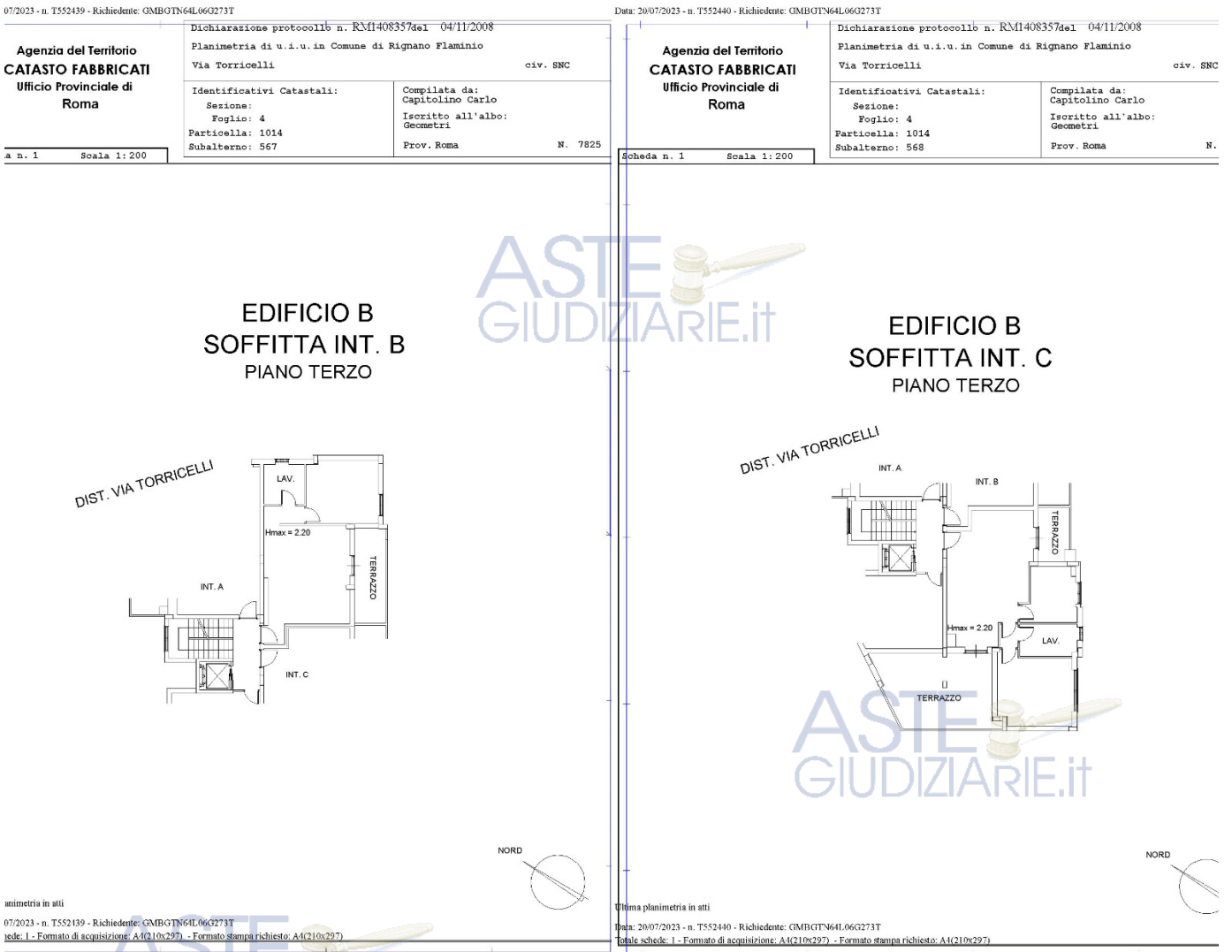
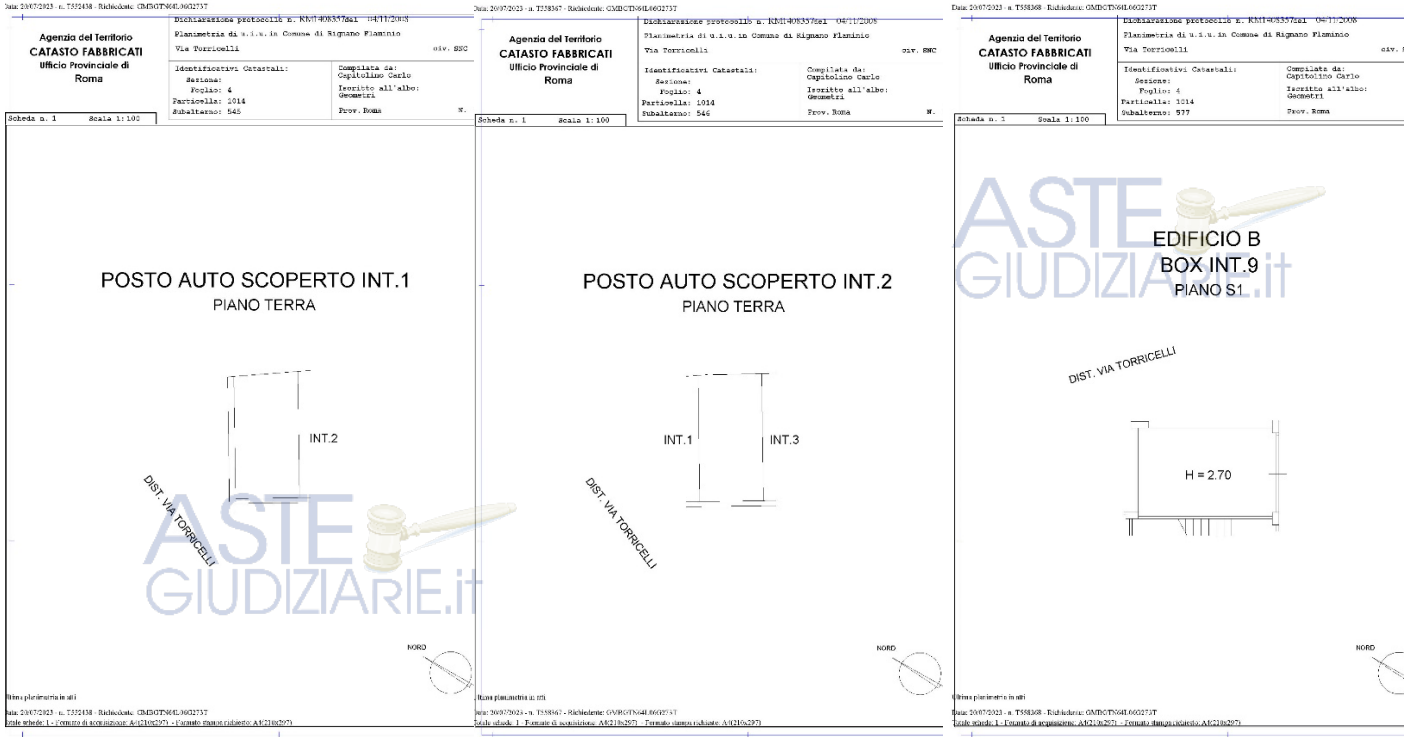
BENE 06 Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1014	568		C/2	7	80 mq	86 mq	€. 165,27	3	

BENE 07 Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1014	577		C/6	8	19 mq	20 mq	€. 26,49	S1	

A seguire si inseriscono le planimetrie catastali delle 7 unità immobiliari pignotate



Planimetrie catastali Bene 1 e Bene 2 che costituiscono il **LOTTO 1**



Planimetrie catastali degli altri 5 beni immobili corrispondenti ad altri 5 LOTTI



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di tutti i beni immobili, ad eccezione dei due locali soffitta che sono conformi per quanto riguarda la distribuzione interna delle tramezzature e delle pareti perimetrali, ma difformi in relazione alla destinazione d'uso reale dei locali soffitta che in pratica sono dei mini appartamenti completi di bagni e cucina o angolo cottura e quindi di fatto non si possono considerare locali deposito/soffitta. Si segnala che le schede catastali devono essere aggiornate dal punto di vista della toponomastica con i numeri civici.

PATTI

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

I due edifici in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate si trovano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. I beni immobili pignorati sia all'interno che all'esterno si presentano in buone condizioni di conservazione/manutenzione, pavimenti, rivestimenti, bagni, parti esterne, risultano ben curati e ottimamente mantenuti, i prospetti sono realizzati con rivestimento in cortina per 80% circa, le parti restanti rifinite con intonaco civile pitturato chiaro.

All'interno dei 2 box auto sono presenti alcuni materiali da rimuovere. Riassumendo per come relazionato l'appartamento è nuovo mai abitato, anche la soffitta "B" è nuova, la soffitta "C" è stata utilizzata come abitazione ma attualmente è risultata non utilizzata da tempo, i 2 box dotati di porte basculanti sono in buone condizioni, i due posti auto esterni anch'essi in buono stato.

Le parti condominiali sia quelle esterne che interne agli edifici si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione, come pure i giardini privati degli appartamenti al piano terra.

Nella documentazione fotografica è ben documentato quanto fin qui relazionato.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dei due edifici è realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, gli edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente sono composte da 4 piani fuori terra compreso il piano terra e un piano interrato per uso garage. I prospetti sono realizzati con rivestimento in cortina per 80% circa, le parti restanti rifinite con intonaco civile pitturato chiaro.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta libero, essendo stato oggetto di liberazione forzata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
dal 01/02/1964 al 11/09/2006	Diritto di: Proprietà 1/1 Terreno nella sua originaria consistenza	notaio Mario Lazzari di Civita Castellana (VT)	01.02.1964	28893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/02/1964	16332	11394
dal 11/09/2006	Diritto di: Proprietà 1/1 Acquisto terreno	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAMILLO VERDE	11/09/2003	19524	13513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	15/09/2003	12851	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 27.10.2022 ai nn. 60278/43000, nascente da verbale di pignoramento immobili del 28.09.2022, U.n.e.p. Tribunale di Tivoli, rep. n° 4101, a favore di
- codice fiscale
e contro la società
avente per oggetto quota dell'intero in

piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.508
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Monterotondo foglio 4 particella 1014 sub.523
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Monterotondo foglio 4 particella 1014 sub.545
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Monterotondo foglio 4 particella 1014 sub.546
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Monterotondo foglio 4 particella 1014 sub.567
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.568
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Monterotondo foglio 4 particella 1014 sub.577

ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 08.08.2006 ai nn. 55463/14495, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 24.07.2006 ai rogiti del Notaio Verde Camillo da Roma, rep. n°19436/13434, a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI RIETI S.P.A.** con sede in Rieti - codice fiscale 00042440578, domicilio ipotecario eletto Rieti Via Garibaldi N.262 e contro
, per un montante ipotecario di €.

4.200.000,00 ed un capitale di € 2.800.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà bene personale di Terreno in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06.02.2009 al n. 1499 di frazionamento in quota (non inerente)
- In data 06.02.2009 al n. 1500 di restrizione di beni(non inerente)
- In data 20.05.2009 al n. 5384 di restrizione di beni(non inerente)
- In data 20.05.2009 al n. 5385 di frazionamento in quota(non inerente)
- In data 30.06.2009 al n. 7117 di frazionamento in quota(non inerente)
- In data 30.06.2009 al n. 7118 di inizio ammortamento di parziale somma erogata

- In data 11.01.2010 al n. 261 di frazionamento in quota (non inerente)
- In data 01.03.2010 al n. 2633 di restrizione di beni (non inerente)
- In data 13.09.2010 al n. 9912 di restrizione di beni (non inerente)
- In data 13.09.2010 al n. 9916 di restrizione di beni (non inerente)
- In data 13.09.2010 al n. 9917 di frazionamento in quota (non inerente)
- In data 29.11.2010 al n. 12785 di restrizione di beni (non inerente)
- In data 29.11.2010 ai nn. 68816/12786 di frazionamento in quota

Frazione n. 1 per un montante di € 202.500,00 (€ 135.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.508
 foglio 4 particella 1014 sub.523
 Frazione n. 2 per un montante di € 127.500,00 (€ 85.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.510
 foglio 4 particella 1014 sub.533
 Frazione n. 3 per un montante di € 127.500,00 (€ 85.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.516
 foglio 4 particella 1014 sub.538
 Frazione n. 4 per un montante di € 165.000,00 (€ 110.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.517
 foglio 4 particella 1014 sub.528
 Frazione n. 5 per un montante di € 36.000,00 (€ 24.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.519
 foglio 4 particella 1014 sub.547
 Frazione n. 6 per un montante di € 42.000,00 (€ 28.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.520
 foglio 4 particella 1014 sub.525
 Frazione n. 7 per un montante di € 49.500,00 (€ 33.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.521
 foglio 4 particella 1014 sub.532
 Frazione n. 8 per un montante di € 165.000,00 (€ 110.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.564
 foglio 4 particella 1014 sub.573
 Frazione n. 9 per un montante di € 34.500,00 (€ 23.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.567
 foglio 4 particella 1014 sub.545
 Frazione n. 10 per un montante di € 49.500,00 (€ 33.000,00) attribuita a foglio 4 particella 1014 sub.568
 foglio 4 particella 1014 sub.577
 foglio 4 particella 1014 sub.546

- In data 29.11.2010 al n. 12787 di riduzione di somma
- In data 24.04.2012 al n. 3188 di erogazione parziale
- In data 15.05.2012 al n. 3697 di erogazione parziale
- In data 15.05.2012 al n. 3698 di restrizione di beni (non inerente)
- In data 15.05.2012 al n. 3699 di frazionamento in quota (non inerente)
- In data 27.05.2016 al n. 4002 di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi
- In data 03.08.2016 al n. 5462 di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi
- In data 28.03.2018 al n. 2055 di surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 16.11.2017 ai nn. 53456/9446, nascente da decreto ingiuntivo del 20.04.2017, Giudice Di Pace di Tivoli, rep. n° 768, a favore del

e contro la società

per un montante ipotecario di € 10.000,00 ed un

capitale di € 4.071,35 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.508
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.523
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.545
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.546
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.567
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.568
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.577

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 21.05.2018 ai nn. 23869/4024, nascente da decreto ingiuntivo del 29.03.2017, Tribunale Civile di Tivoli, rep. n° 1050, a favore del

e contro la società

, per un montante ipotecario di € 10.000,00 ed un

capitale di € 5.633,74 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.508
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.523
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.545
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.546
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.567
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.568
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014 sub.577

Si segnala inoltre la seguente FORMALITA':

TRASCRIZIONE del 23.06.2006 ai nn. 41730/24528, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12.06.2006 in notar Verde Camillo di Roma rep. n. 19027, a favore del **COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO** con sede in Rignano Flaminio (RM) - codice fiscale 80163710587 e contro la signora

, avente per oggetto:

- Terreno in Rignano Flaminio foglio 4 particella 1014

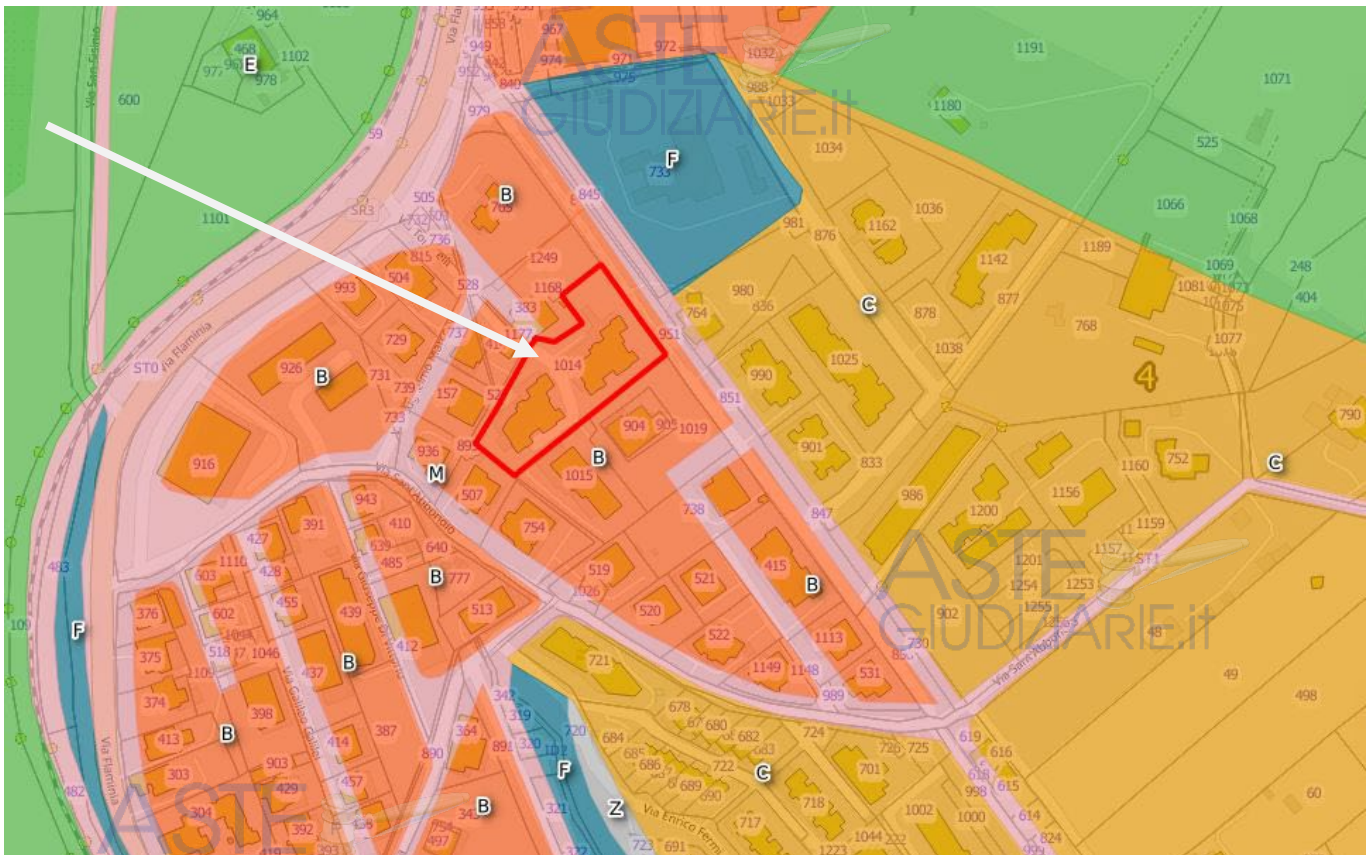
Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:-

La signora _____, per se medesima e per i suoi aventi causa si obbliga: a) ad asservire l'area edificabile sita in Comune di Rignano Flaminio, località Torricelli n.ro 5 distinto nel catasto al foglio 4, con particella 1014, descritto in atto ai costruendi immobili di cui in premessa dell'atto;- a mantenere e conservare permanentemente ed irrevocabilmente le destinazioni d'uso dell'immobile descritto in atto ai sensi dell'art. 13, comma 3, lettera e) delle vigenti norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale. le obbligazioni anzidette, da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, non potranno essere modificate senza il benestare del Comune di Rignano Flaminio, codice fiscale:80163710587. Non ottemperando la signora _____ all'impegno che con l'atto assume verso il Comune di Rignano Flaminio e che graverà come onere reale sulla sua proprietà, sarà in facoltà del Comune di Rignano Flaminio di provvedere a quanto forma oggetto dell'atto rivalendosi delle spese incontrate contro la comparente per se o aventi causa. Si richiedono le agevolazioni di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Rignano Flaminio (Roma) individuano l'immobile in oggetto in zona di P.R.G. all'interno della zona omogenea "B", sottozona "B2", zona di completamento che comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della legge 765/67 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi inedificati, in particolare la sottozona "B2" riguarda aree edificate solo parzialmente con indici di edificabilità di media intensità.

Come regolato dalle N.T.A. del P.R.G. vigente in zona è ammesso l'intervento diretto con indice fondiario $I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$, altezza massima mt. 10,50, lotto minimo mq. 800.

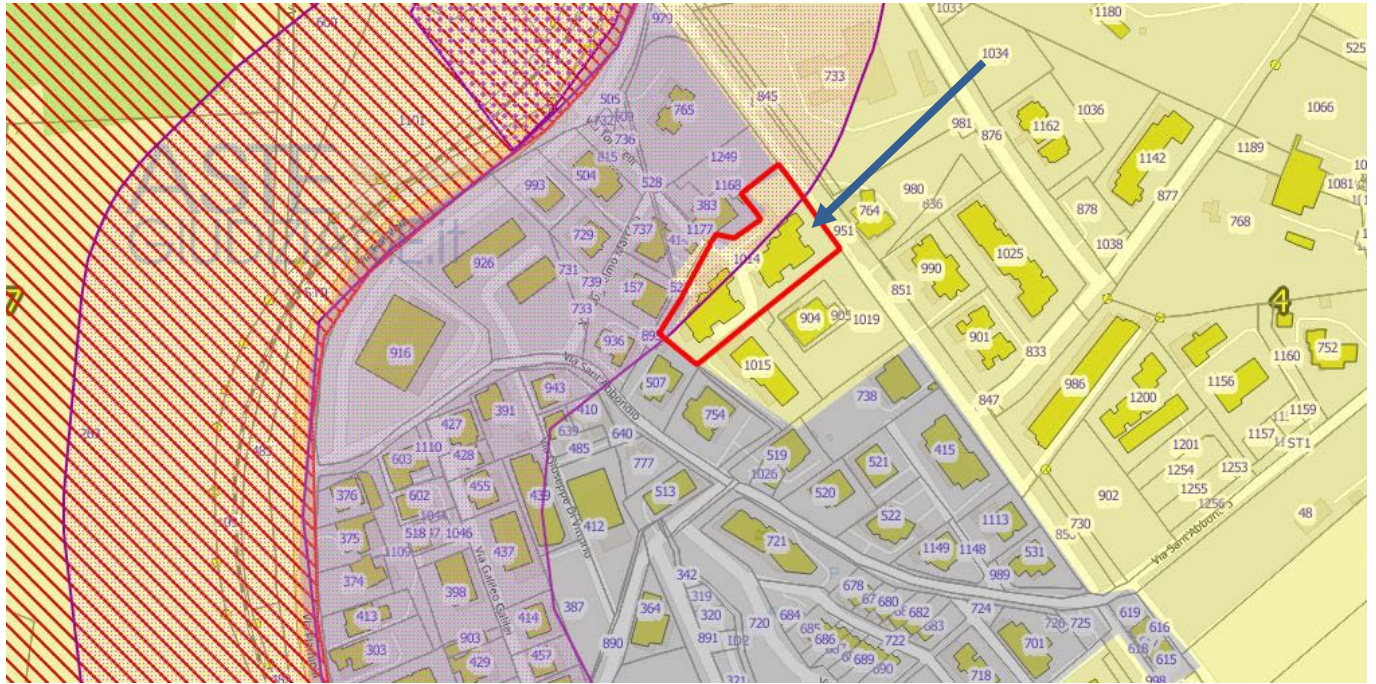


Stralcio del P.R.G. Comune di Rignano Flaminio – NCEU foglio 4, particella 1014



Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) dai controlli cartografici l'area su cui sorge il fabbricato è sita in area **"Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Valore"** e quindi risulta regolata dall'art. 25 delle Norme tecniche di attuazione L.R. 24/98.

Il lotto è sfiorato dal vincolo paesaggistico individuato con le tavole B del PTPR, e precisamente dal Vincolo: vincolo ricognitivo di pianoforte "linee archeo tipizzate" regolata dall'art. 45 delle N.T.A. del PTPR.



Stralcio del P.T.P.R. Tav. A + B

REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'

Gli edifici sono stati costruiti con regolari permessi di costruire precisamente:

- pratica edilizia n. 34/2006. Permesso di Costruire n. 35/2006 del 07/07/2006;
- pratica edilizia n. 1/2008 Permesso di Costruire di Variante n. 5/2008 del 01/02/2008;
- pratica edilizia n. 102/2008 Permesso di Costruire di Variante n. 81/2008 del 21/11/2008.

In data 16/12/2008 è stata presentata presso il Comune di Rignano Flaminio la comunicazione di fine lavori (prot.21408 del 16/12/08).

In data 16/12/2008 con domanda prot. 21409 la società richiedeva il rilascio del certificato di agibilità; in data 12/05/2009 il Comune di Rignano Flaminio rilasciava il Certificato di Agibilità numero 15/2009 (prot. n.7664).

In conclusione i due fabbricati denominati edificio A ed edificio B siti in Rignano Flaminio in Via E. Torricelli n. 5/6, distinti al catasto fabbricati al foglio 4, particella 1014, dal sub.501 al sub.602, risultano agibili e regolari dal punto di vista urbanistico.

A seguire si inserisce il certificato di agibilità, altra documentazione verrà allegata alla presente perizia.


COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO
PROVINCIA DI ROMA

AREA 3
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA - TOPONOMASTICA

Prot. n. 7664

Prot. rif. n. 5708

Agibilità n. 15/2009

Pratica Edilizia n. 34/2006 – Permesso di Costruire n. 35/2006 del 07.07.2006;

Pratica Edilizia n. 1/2008 – Permesso di Costruire di Variante n. 5/2008 del 01.02.2008;

Pratica Edilizia n. 81/2008 – Permesso di Costruire di Variante n. 81/2008 del 21.11.2008;

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL RESPONSABILE DELL' AREA 3

Vista la domanda presentata in data 16/12/2008 Protocollo n. 21409, dalla

tendente ad ottenere l' autorizzazione di Agibilità, ai sensi del Articolo 24 del D. P. R. del 6 giugno 2001, n. 380, di due fabbricati denominati edificio A e edificio B sito in Rignano Flaminio Via Torricelli n. 5/6, distinto presso l' Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio come, Foglio 4 Particella 1014 sub dal 501 al 589, per la quale è stato rilasciato Permesso di costruire n. 35/2006 del 07.07.2006 e Permesso di costruire di variante n. 5/2008 del 01.02.2008 e Permesso di costruire di variante n. 81/2008 del 21.11.2008;

Vista la ricevuta del versamento della tassa sulle Concessioni Comunali;

Dato atto che l'interessato ha prodotto le copie della ricevuta della Denuncia di Accatastamento dell'edificio denominato A e B, presentata a questo Comune in data 16.12.2008 con protocollo n. 21409 dell' Agenzia del Territorio di Roma, in atti con protocollo n. RM1408357, (art. 3, comma 6, del D. L. 13 settembre 1991, n. 299, convertito con modificazioni dalla legge 18 novembre 1991, n. 363);

Accertato, come richiesto dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) che le opere sono state realizzate nel rispetto della legge 9 gennaio 1989, n. 13,

1

recante " Disposizioni per favorire il superamento e l' eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati come da dichiarazione dell' Geom. Loreto D'Ottavio presentata a questo Comune in data 16.12.2008 al protocollo n. 21409;

Vista la documentazione prodotta ai sensi del D. M. 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quadecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici).

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge n. 17 del 2007, con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogati:

- il regolamento di cui al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;
- gli articoli da 107 a 121 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,
- la legge 5 marzo 1990, n. 46, ad eccezione degli articoli 8, 14 e 16, le cui sanzioni trovano applicazione in misura raddoppiata per le violazioni degli obblighi previsti dallo stesso regolamento, relativa alla sicurezza degli impianti elettrico, idrico, e termico;

Vista l'attestazione di rispondenza dei lavori eseguiti ai sensi della legge n. 10/1991, registrata da questo Ufficio al n. 27/2006 del 08.11.2006, pervenuta a questo Comune in pari data e Protocollocata al n. 17069;

Visto il Certificato di Collaudo Statico dell' Edificio A redatto dall' Ing. Adriano Pavese, depositato presso questo Comune in data 16.12.2008 con Protocollo n. 21409 e presso il competente Ufficio del Genio Civile della Regione Lazio in data 10.12.2008 con Protocollo pos. n. 2313 ai sensi della Legge n. 1086/1971;

Visto il Certificato di Collaudo Statico dell' Edificio B redatto dall' Ing. Adriano Pavese, depositato presso questo Comune in data 16.12.2008 con Protocollo n. 21409 e presso il competente Ufficio del Genio Civile della Regione Lazio in data 10.12.2008 con Protocollo pos. n. 2314 ai sensi della Legge n. 1086/1971;

Vista la dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori Geom. Loreto D'Ottavio sulla conformità al progetto approvato, l' avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti espressa il 16.12.2008 e pervenuta a questo Comune in pari data con Protocollo n. 21409;

Vista l' Autorizzazione allo Scarico in Fognatura con Recapito Finale nel Depuratore Comunale, n. 3/2009 rilasciata in data 11.02.2009 con Prot. n. 2188;

Visto che l'Immobile risulta regolarmente allacciato all'acquedotto comunale esistente in zona;

Visto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Roma il data 05.07.2006 con Protocollo n. 171101, pervenuto a questo comune il 16.12.2008 e registrato al n. 21409;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l' Agibilità di un due fabbricati denominati edificio A e edificio B sito in Rignano Flaminio in Via Torricelli n. 5/6, distinto presso l' Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati come segue :

2

FOGLIO 4 PARTICELLA 1014 SUB 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589

Beni Comuni non Censibili:

FOGLIO 4 PARTICELLA 1014 SUB 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602

Area Urbana:

FOGLIO 4 PARTICELLA 1014 Sub. 590 - 591.

Dalla Residenza Municipale Li 12.05.2009

IL RESPONSABILE DELL' AREA 3
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA - TOPONOMASTICA
(Geom. Gian Cristiano RASI)



[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 15/2008



Immagine satellitare - vista dall'alto volo





vista dall'alto volo



viste degli edifici da Via Torricelli – le 2 foto in alto edificio A – la foto in basso Edificio B



LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento per civile abitazione e Box Auto,

BENE N°1 – appartamento di civile abitazione, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 508**, categoria A/2, classe 3, Edificio A, Interno 8, Piano 1°, consistenza 5 vani, rendita catastale €. 645,57;

- **BENE N°2 – box auto**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 523**, categoria C/6, classe 8, Edificio A, Interno 2, Piano S1, superficie totale mq. 18, rendita catastale €. 23,71.

LOTTO N. 2

- **BENE N°3 - Posto auto scoperto** in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 545**, categoria C/6, classe 6, Interno 1, Piano Terra, superficie totale mq. 12, rendita catastale €. 11,78;

LOTTO N. 3

- **BENE N°4 - Posto auto scoperto** in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 546**, categoria C/6, classe 6, Interno 2, Piano Terra, superficie totale mq. 12, rendita catastale €. 11,78;

LOTTO N. 4

- **BENE N°5 - Locale soffitta**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 567**, categoria C/2, classe 7, Edificio B, Interno B, Piano 3, superficie totale mq. 63, rendita catastale €. 117,75;

LOTTO N. 5

- **BENE N°6 - Locale soffitta**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 568**, categoria C/2, classe 7, Edificio B, Interno C, Piano 3, superficie totale mq. 86, rendita catastale €. 165,27;

LOTTO N. 6

- **BENE N°7 - box auto**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 577**, categoria C/6, classe 8, Edificio B, Interno 9, Piano S1, superficie totale mq. 20, rendita catastale €. 26,49.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dei beni

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- E' stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il certificato di abitabilità/agibilità.
- Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico.
- Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico.
- Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di due edifici condominiali, per cui sono soggetti ad oneri e spese per parti comuni, esiste un contenzioso con i rispettivi condomini delle due palazzine per un totale di circa €.10.000,00 relativo a due ipoteche giudiziali gravanti sui beni. Per quanto riguarda le altre spese correnti che regolarmente non vengono pagate in via cautelativa verranno detratti alcuni importi dalla stima finale valutati in €.1.800,00 per l'appartamento, €. 1.000,00 per le soffitte, €. 800,00 per i box auto ed €.200,00 per i posti auto scoperti.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

RELAZIONE DI STIMA

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di RIGNANO FLAMINIO in area urbana, in buona posizione semicentrale, adiacente ai servizi essenziali, in vicinanza del centro urbano.

Gli edifici risultano ben collocati, l'area gode di tutti i servizi principali e secondari, il contesto urbano in cui si trova l'immobile risulta ordinato e piacevole.

Per cui sono stati indagati i vari riferimenti utili e sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., il bene immobile (appartamento) nel contesto del mercato immobiliare e si colloca in una fascia media/alta in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione per l'appartamento che oscilla da un **valore medio di €.1.230,00 ad un valore massimo di €. 1.530,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori **(€.1230+1530)/2= €. 1.380,00.**



Determinato il valore di riferimento si procede alla stima dei singoli lotti:

LOTTO N.1

Appartamento per civile abitazione e Box Auto, siti nel Comune di Rignano Flaminio (RM) Via Evangelista Torricelli, snc, così composto:

BENE N°1 – appartamento di civile abitazione, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 508**, categoria A/2, classe 3, Edificio A, Interno 8, Piano 1°, consistenza 5 vani, rendita catastale €. 645,57;

BENE N°2 – box auto, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 523**, categoria C/6, classe 8, Edificio A, Interno 2, Piano S1, superficie totale mq. 18, rendita catastale €. 23,71.

A pagina 8 è stata calcolata la consistenza dell'appartamento più il box auto ed è stata determinata una superficie utile dell'unità abitativa di m² 60,56 più i due balconi della superficie totale di m² 11,82, la superficie lorda dell'appartamento compresa la superficie in percentuale dei balconi dà un risultato di m² 75,91 alla quale si somma la superficie commerciale del box auto pari a m² 10,20 (17x0,60), per cui la somma dei due beni determina una **superficie totale del lotto di mq. 86,11**.

Nel caso specifico trattandosi di immobili nuovi non verranno applicati coefficienti di merito, per cui si procede direttamente al calcolo del valore del lotto 1:

Sintesi della stima sintetica:

- ✓ **superficie commerciale complessiva mq. 86,11**
- ✓ **valore di riferimento determinato € 1.380,00 al mq**
mq. 86,11 x 1.380,00 €/mq = € 118.831,80

dal valore su determinato devono essere detratti:

- ✓ le spese condominiali valutate dal sottoscritto pari ad €. 1.800,00

VALORE DI STIMA AGGIORNATO: €. 118.831,80 – 1.800,00 = €. 117.031,80

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate per i costi di cui sopra bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 117.031,80 – (€. 117.031,80 x 0,10) = €. 105.328,62 si arrotonda ad €. 105.000,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO 1 : € 105.000,00 (centocinquemila/00)**

LOTTO N. 2

- **BENE N°3 - Posto auto scoperto** in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 545**, categoria C/6, classe 6, Interno 1, Piano Terra, superficie totale mq. 12, rendita catastale €. 11,78;

Sintesi della stima sintetica:

- ✓ **superficie commerciale complessiva mq. 12,00**
- ✓ **valore di riferimento determinato € 1.380,00 x 0,25 = 345,00 al mq**
mq. 12,00 x 345,00 €/mq = € 4.140,00

dal valore su determinato devono essere detratti:

- ✓ le spese condominiali valutate dal sottoscritto pari ad €. 200,00

VALORE DI STIMA AGGIORNATO: €. 4.140,00 – 200,00 = €. 3.940,00

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate di cui sopra bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 3.940,00 – (€. 3.940,00 x 0,10) = €. 3.546,00 si arrotonda ad €. 3.500,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO 2 : € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)**

LOTTO N. 3

- **BENE N°3 - Posto auto scoperto** in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 545**, categoria C/6, classe 6, Interno 1, Piano Terra, superficie totale mq. 12, rendita catastale €. 11,78;

Sintesi della stima sintetica:

- ✓ **superficie commerciale complessiva** posto auto scoperto **mq. 12,00**
- ✓ **valore di riferimento determinato** **€1.380,00 x 0,25 = 345,00 al mq** (0,25 coefficiente di incidenza)
mq. 12,00 x 345,00 €/mq = € 4.140,00

dal valore su determinato devono essere detratti:

- ✓ le spese condominiali valutate dal sottoscritto pari ad €. 200,00
VALORE DI STIMA AGGIORNATO: €. 4.140,00 – 200,00 = €. 3.940,00

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate di cui sopra bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 3.940,00 – (€ 3.940,00 x 0,10) = € 3.546,00 si arrotonda ad €. 3.500,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO 3 : € 3.500,00** (tremilacinquecento/00)

LOTTO N. 4

- **BENE N°5 - Locale soffitta**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 567**, categoria C/2, classe 7, Edificio B, Interno B, Piano S1, superficie totale mq. 63, rendita catastale €. 117,75;

Sintesi della stima sintetica:

- ✓ **superficie commerciale complessiva** locale soffitta **mq. 69,20**
- ✓ **valore di riferimento determinato** **€1.380,00 x 0,40 = 552,00 al mq** (0,40 coefficiente di incidenza)
mq. 69,20 x 552,00 €/mq = € 38.198,40

dal valore su determinato devono essere detratti:

- ✓ le spese condominiali valutate dal sottoscritto pari ad €. 1.000,00
- ✓ le spese per il ripristino del locale come da progetto autorizzato €. 7.500,00
VALORE DI STIMA AGGIORNATO: €. 38.198,40 – 8.500,00 = €. 29.698,40

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate di cui sopra bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 29.698,40 – (€ 29.698,40 x 0,10) = € 26.728,56 si arrotonda ad €. 26.500,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO 4 : € 26.500,00** (ventiseimilacinquecento/00)

LOTTO N. 5

- **BENE N°6 - Locale soffitta**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 568**, categoria C/2, classe 7, Edificio B, Interno C, Piano S1, superficie totale mq. 86, rendita catastale €. 165,27;

Sintesi della stima sintetica:

- ✓ **superficie commerciale complessiva** locale soffitta **mq. 93,60**
- ✓ **valore di riferimento determinato** **€1.380,00 x 0,40 = 552,00 al mq** (0,40 coefficiente di incidenza)
mq. 93,60 x 552,00 x 0,95 (coeff.di conservazione e manutenzione) **€/mq = € 49.083,84**

dal valore su determinato devono essere detratti:

- ✓ le spese condominiali valutate dal sottoscritto pari ad €. 1.000,00
- ✓ le spese per il ripristino del locale come da progetto €. 7.500,00
VALORE DI STIMA AGGIORNATO: €. 49.083,84 – 8.500,00 = €. 40.583,84

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate di cui sopra bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 40.583,84 – (€ 40.583,84 x 0,10) = € 36.525,46 si arrotonda ad €. 36.500,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO 5 : € 36.500,00** (trentaseimilacinquecento/00)

LOTTO N. 6

- **BENE N°7 - box auto**, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 577**, categoria C/6, classe 8, Edificio B, Interno 9, Piano S1, superficie totale mq. 20, rendita catastale €. 26,49.

Sintesi della stima sintetica:

- ✓ **superficie commerciale complessiva box auto mq. 19,90**
- ✓ **valore di riferimento determinato €1.380,00 x 0,60 = 828,00 al mq** (0,60 coefficiente di incidenza)
mq. 19,90 x 828,00 €/mq = €. 16.477,20

dal valore su determinato devono essere detratti:

- ✓ le spese condominiali valutate dal sottoscritto pari ad €. 800,00
VALORE DI STIMA AGGIORNATO: €. 16.477,20 – 800,00 = €. 15.677,20

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate di cui sopra bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 15.677,20 – (€. 15.677,20 x 0,10) = €. 14.109,48 si arrotonda ad €. 14.000,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO 6 : € 14.000,00** (quattordicimila/00)

CONCLUSIONI:

Il valore complessivo di stima del lotto 1, è pari ad € 105.000,00

Il valore complessivo di stima del lotto 2, è pari ad € 3.500,00

Il valore complessivo di stima del lotto 3, è pari ad € 3.500,00

Il valore complessivo di stima del lotto 4, è pari ad € 26.500,00

Il valore complessivo di stima del lotto 5, è pari ad € 36.500,00

Il valore complessivo di stima del lotto 6, è pari ad € 14.000,00

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

Nel mese di Aprile 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Architetto Agostino Giamberduca

Elenco allegati :

1. All.001-documentazione fotografica
2. All.002-Rilievi CTU - Elaborati grafici
3. All.003-PlanimCat-Fg4-Part1014-Sub508
4. All.004-PlanimCat-Fg4-Part1014-Sub523
5. All.005-PlanimCat-Fg4-Part1014-Sub545
6. All.006-PlanimCat-Fg4-Part1014-Sub546
7. All.007-PlanimCat-Fg4-Part1014-Sub567
8. All.008-PlanimCat-Fg4-Part1014-Sub568
9. All.009-PlanimCat-Fg4-Part1014-Sub577
10. All.010-ElaboratoPlanimetrico
11. All.011-AttoProvenienza
12. All.012-VisStoricaCatast-Fg4-Part1014-Sub508
13. All.013-VisStoricaCatast-Fg4-Part1014-Sub523
14. All.014-VisStoricaCatast-Fg4-Part1014-Sub545
15. All.015-VisStoricaCatast-Fg4-Part1014-Sub546
16. All.016-VisStoricaCatast-Fg4-Part1014-Sub567
17. All.017-VisStoricaCatast-Fg4-Part1014-Sub568
18. All.018-VisStoricaCatast-Fg4-Part1014-Sub577
19. All.019-DocumUrbanistica
20. All.020-P.ED 102_2008 PROGETTO ED A
21. All.021-P.ED 102_2008 PROGETTO ED B
22. All.022-P.ED 102_2008 PROGETTO ED A-ED.B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento per civile abitazione e Box Auto,

BENE N°1 – appartamento di civile abitazione, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 508**, categoria A/2, classe 3, Edificio A, Interno 8, Piano 1°, consistenza 5 vani, rendita catastale €. 645,57; confina con appartamento interno 9 (sub 509), appartamento interno 7 (sub 507), vano scala, verso l'esterno distacco verso particella 1019 e distacco verso Via Evangelista Torricelli costituito da giardino/corte del sub. 502 al piano terra, salvo altri;

BENE N°2 – box auto, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 523**, categoria C/6, classe 8, Edificio A, Interno 2, Piano S1, superficie totale mq. 18, rendita catastale €. 23,71; ", confina con vano scala condominiale, area di manovra, box auto interno 1 (sub.522), salvo altri.

LOTTO N. 2

BENE N°3 - Posto auto scoperto in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 545**, categoria C/6, classe 6, Interno 1, Piano Terra, superficie totale mq. 12, rendita catastale €. 11,78; confina con posto auto interno 2 (sub.546), corte/giardino (sub 505), piccola area urbana (sub 590) adiacente Via Aldo Moro, vialetto pedonale condominiale (sub.595), salvo altri.

LOTTO N. 3

BENE N°4 - Posto auto scoperto in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 546**, categoria C/6, classe 6, Interno 2, Piano Terra, superficie totale mq. 12, rendita catastale €. 11,78; confina con posto auto interno 1 (sub.546), corte/giardino (sub 505), posto auto interno 3 (sub.547), piccola area urbana (sub 590) adiacente Via Aldo Moro, salvo altri.

LOTTO N. 4

BENE N°5 - Locale soffitta, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 567**, categoria C/2, classe 7, Edificio B, Interno B, Piano 3, superficie totale mq. 63, rendita catastale €. 117,75; confina con locale soffitta interno C (sub.568), vano scala, locale soffitta interno A (sub.603), verso l'esterno distacco condominiale (rampa sub.600) verso particella 1015, salvo altri.

LOTTO N. 5

BENE N°6 - Locale soffitta, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 568**, categoria C/2, classe 7, Edificio B, Interno C, Piano 3, superficie totale mq. 86, rendita catastale €. 165,27; confina con locale soffitta interno B (sub.567), vano scala, locale condominiale (sub.602), verso l'esterno distacco condominiale (rampa sub.600) verso particella 1015, e corte (sub.549) verso particella 507, salvo altri.

LOTTO N. 6

BENE N°7 - box auto, in Via Evangelista Torricelli, snc, distinto al catasto fabbricati di Rignano Flaminio al foglio 4, particella 1014, **sub. 577**, categoria C/6, classe 8, Edificio B, Interno 9, Piano S1, superficie totale mq. 20, rendita catastale €. 26,49, confina con vano scala condominiale e area di manovra, salvo altri.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 331/2022 R.G.E.**

LOTTO N. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene da n° 1 a 2 - appartamento con box auto			
Ubicazione:	RIGNANO FLAMINIO - Via Evangelista Torricelli, snc - Appartamento al Piano primo, edificio A - interno 8. Box Auto - interno 2 al piano S1 dell'edificio A		
Diritto reale:	diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificativi Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1014, Sub. 508 Cat. A/2 Fg. 4, Part. 1014, Sub. 523 Cat. C/6	Superficie lorda commerciale	86,11 mq
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione mai abitato, al piano primo in palazzina A interno 8, sito nel Comune di Rignano Flaminio (RM) Via Evangelista Torricelli snc; Box auto al piano interrato nello stesso edificio di mq. 17,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'immobile è libero a seguito di accesso forzato, nella disponibilità della procedura..		

LOTTO N. 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00

Bene n° 3 - posto auto scoperto			
Ubicazione:	RIGNANO FLAMINIO - Via Evangelista Torricelli, snc - Posto auto scoperto al Piano Terra - interno 1		
Diritto reale:	diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificativi Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1014, Sub. 545 Cat. C/6	Superficie lorda commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto in Via Evangelista Torricelli, snc, Interno 1, Piano Terra, superficie totale mq. 12,; confina con posto auto interno 2 (sub.546), corte/giardino (sub 505), piccola area urbana (sub 590) adiacente Via Aldo Moro, vialetto pedonale condominiale (sub.595), salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'immobile è libero, nella disponibilità della procedura.		

LOTTO N. 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00

Bene n° 4 - posto auto scoperto			
Ubicazione:	RIGNANO FLAMINIO - Via Evangelista Torricelli, snc - Posto auto scoperto al Piano Terra - interno 2		
Diritto reale:	diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificativi Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1014, Sub. 546 Cat. C/6	Superficie lorda commerciale	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto in Via Evangelista Torricelli, snc, Interno 2, Piano Terra, superficie totale mq. 12,; confina con posto auto interno 1 (sub.546), corte/giardino (sub 505), posto auto interno 3 (sub.547), piccola area urbana (sub 590) adiacente Via Aldo Moro, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'immobile è libero, nella disponibilità della procedura.		

LOTTO N. 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.500,00

Bene n° 5 - Locale soffitta - non abitabile			
Ubicazione:	RIGNANO FLAMINIO - Via Evangelista Torricelli, snc - Locale soffitta al Piano terzo, edificio B- interno B		
Diritto reale:	diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificativi Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1014, Sub. 567 Cat. C/2	Superficie lorda commerciale	69,20 mq
Descrizione:	Locale soffitta , in Via Evangelista Torricelli, snc, Rignano Flaminio al piano terzo, palazzina B, interno B ; confina con locale soffitta interno C (sub.568), vano scala, locale soffitta interno A (sub.603), verso l'esterno distacco condominiale (rampa sub.600) verso particella 1015, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'immobile è libero a seguito di accesso forzato, nella disponibilità della procedura.		

LOTTO N. 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.500,00

Bene n° 6 - Locale soffitta - non abitabile			
Ubicazione:	RIGNANO FLAMINIO - Via Evangelista Torricelli, snc - Locale soffitta al Piano terzo, edificio B- interno C		
Diritto reale:	diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificativi Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1014, Sub. 568 Cat. C/2	Superficie lorda commerciale	93,60 mq
Descrizione:	Locale soffitta , in Via Evangelista Torricelli, snc, Rignano Flaminio al piano terzo, palazzina B, interno C; confina con locale soffitta interno B (sub.567), vano scala, locale condominiale (sub.602), verso l'esterno distacco condominiale (rampa sub.600) verso particella 1015, e corte (sub.549) verso particella 507, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'immobile è libero a seguito di accesso forzato, nella disponibilità della procedura.		

LOTTO N. 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene n° 7 - posto auto scoperto			
Ubicazione:	RIGNANO FLAMINIO - Via Evangelista Torricelli, snc - Box Auto al Piano S1 - interno 9 - Palazzina B		
Diritto reale:	diritto di proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificativi Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1014, Sub. 577 Cat. C/6	Superficie lorda commerciale	12,00 mq
Descrizione:	BOX AUTO in Via Evangelista Torricelli, snc, Interno 9, Piano S1, Palazzina B, superficie totale mq. 19,90; confina con vano scala condominiale e area di manovra (sub 599), salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	L'immobile è libero a seguito di accesso forzato, nella disponibilità della procedura.		