
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 341/2022**

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	12
Confini	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	16
Dati Catastali	17

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	17
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	21
Precisazioni	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	23
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	23
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	24
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	24
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	24
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	26
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	27
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	27
Provenienze Ventennali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	28
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	30
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	33

Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	34
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	34
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	35
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	38
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.....	41
Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto Unico.....	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 341/2022.....	49
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,00.....	49

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

INCARICO

In data 20/01/2023, con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.**
- **Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano T.**

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.**
- **Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano T.**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento, con annessi locale ad uso abitativo e cantina - descritti quali bene n. 2 - tutti ubicati nel Comune di Rignano Flaminio, provincia di Roma, nel centro storico del paese.

Il territorio del Comune di Rignano Flaminio è situato nella parte nord-ovest dell'area metropolitana romana ad una altitudine di 250 m. s.l.m. in una fascia collinare che si affaccia sulla bassa Valle del Tevere. Si estende su una superficie di circa 38 kmq e confina con i vicini comuni di Calcata (VT), Capena, Civitella San Paolo, Faleria (VT), Magliano Romano, Morlupo, Sant'Oreste (RM).

E' facilmente raggiungibile sia per mezzo dell'automobile, attraverso la Via Flaminia S.S. n. 3; sia per mezzo del treno - al centro del paese è posta la fermata della stazione della ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo; sia attraverso il trasporto pubblico locale della linea bus Cotral, che collega Rignano Flaminio con la Capitale e i paesi limitrofi.

DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: RIGNANO FLAMINIO

Codice catastale: H288

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DEL BASSO TEVERE

Publicazio
ripubblicazione o ripro

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 250 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

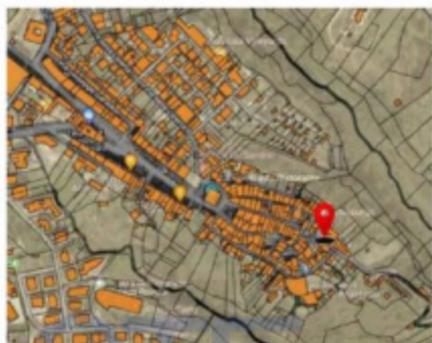
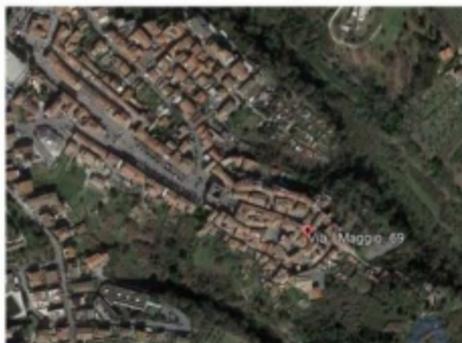
Zona: 3A

Rischio: Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 42.20753

Longitudine: 12.48576



Vi si accede percorrendo la S.S. 3 (Via Flaminia) in direzione Terni, fino all'altezza del km 40,000 circa, dove diparte Via Moretti, percorsa la quale si raggiunge il centro storico.

Si tratta di una zona ben urbanizzata dotata dei principali servizi e infrastrutture, quali scuole, farmacie, banche, chiesa.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto, essendo nel centro storico, è caratterizzata da nuclei edilizi di vecchissima edificazione, destinati quasi esclusivamente alla residenza, con fabbricati articolati su 2/4 piani.

La via dove è ubicato l'immobile è una strada a senso unico di circolazione, piuttosto stretta, con transito prevalentemente locale a bassa intensità di traffico, quindi con scarsa rumorosità.

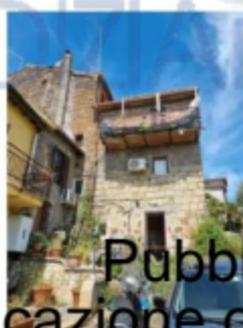
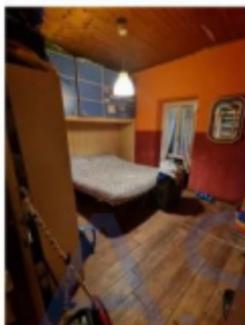
L'immobile pignorato è parte di un edificio sviluppatosi su quattro livelli (P.L. S), privo di ascensore. E' posto al primo piano ed è privo di numero di interno.

Publicazione o riproduzione
ripubblicazione o ripro



L'ingresso avviene attraverso un cancello in metallo individuato dal civico n. 69 di Via I Maggio, che immette nell'androne condominiale e alla scala comune che conduce ai singoli ingressi delle varie unità immobiliari ricomprese nell'edificio.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo e si articola su unico livello. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e un piccolo bagno, più un balcone a livello - non segnalato sulla planimetria catastale - avente accesso da una delle camere da letto.



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Unitamente all'appartamento di cui sopra vengono venduti anche dei locali accatastati come cantina, posti al piano terra e seminterrato (quest'ultimo abusivamente realizzato), che verranno descritti quale bene n. 2.

Tutti gli immobili vengono venduti in un unico lotto in quanto l'impiantistica idrica ed elettrica è unica per entrambe le porzioni immobiliari.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, per come in seguito descritto.

La vendita del bene non è soggetta a IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.

In data 02/03/2023 la scrivente, unitamente al Custode nominato, Avv. Federico Lolli Lusignano, ha effettuato l'accesso presso gli immobili staggiti, alla presenza del sig. **** Omissis ****, eseguito.

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un locale uso abitazione con annessa cantina, catastalmente censito come cantina, sito nel Comune di Rignano Flaminio, provincia di Roma, alla Via I Maggio n.69, nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1.



L'immobile pignorato si articola su due livelli - piano terra e piano seminterrato - ed ha accesso sia dall'androne condominiale che dal terreno distinto in catasto come p.la 22 del foglio 011/001/001 appartenente alla famiglia dell'esecutato. E' privo di numero di interno e il suo ingresso avviene dalla prima porta che si incontra entrando nell'edificio, fornendo un il cancello n. 111 - gr. 150.

Publicazione o riproduzione

Catastalmente i locali hanno destinazione d'uso di cantina/magazzino, ma allo stato e da planimetria d'impianto, che ne attesta la legittimità urbanistico-edilizia, il piano terra è ad uso misto (residenziale e cantina), mentre il piano seminterrato, inesistente sulla planimetria di impianto, è stato abusivamente realizzato ed è a uso cantina.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

La vendita del bene non è soggetta a IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 02/03/2023 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Federico Lolli Lusignano, ha effettuato l'accesso presso gli immobili staggiti, alla presenza del sig. **** Omissis ****, eseguito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

- **** Omissis **** (Proprietà 9/16)

- **** Omissis **** (Proprietà 7/16)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/16)

- **** Omissis **** (Proprietà 7/16)

e dunque per l'intera piena proprietà.

Da quanto si evince dalla relazione notarile agli atti, gli esecutati risultano essere proprietari dei beni staggiti complessivamente per l'intero.

Questi, infatti, hanno acquisito gli immobili *de quibus* in parte in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonino Privitera del 14/11/2011, rep. n. 50732/31750 (7/16 dell'intero per ciascun comproprietario) quando l'immobile risultava censito come sub 505 e in parte in forza di denuncia di successione a **** Omissis **** e **** Omissis **** (2/16 dell'intero al solo **** Omissis **** quale bene personale - cfr. allegato n. 6) quando l'immobile riportava ancora il vecchio identificativo di impianto ovvero il sub 5, soppresso a far data dall'11/08/2011 e dalla cui soppressione sono stati generati gli attuali sub 505 e 506.

Al momento dell'acquisto dei beni i debitori erano sposati, avendo contratto matrimonio a Rignano Flaminio in data 26/10/1997 come da certificato di matrimonio che si allega (cfr. allegato n. 7).

Non è stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni, in quanto trattandosi di bene pignorato nella sua interezza, si ritiene che il regime patrimoniale prescelto sia indifferente ai fini della procedura esecutiva e della bontà di quanto pignorato, che rimane complessivamente sempre l'intero.

Da quanto verificato dalla scrivente attraverso l'acquisizione e lo studio delle planimetrie attuali e di quelle di impianto e le verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.LL. di Roma 2 e Roma 3, si ritiene tuttavia che la ricostruzione operata dal Notaio circa la provenienza dei beni non sia del tutto corretta. Il tutto per come meglio spiegato nel paragrafo "dati catastali" a pag. 18.

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 7/16)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 9/16)
- **** Omissis **** (Proprietà 7/16)

e dunque per l'intera piena proprietà.

Gli esecutati risultano essere proprietari dei beni taggiti complessivamente per l'intero.

Questi, infatti, hanno acquisito gli immobili *de quibus* in parte in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonino Privitera del 14/11/2011, rep. n. 50732/31750 (7/16 dell'intero per ciascun comproprietario) quando l'immobile risultava censito come sub 506 e in parte in forza di denuncia di successione a **** Omissis **** e **** Omissis **** (2/16 dell'intero al solo **** Omissis **** quale bene personale) (cfr. allegato n. 6) quando l'immobile riportava ancora il vecchio identificativo di impianto ovvero il sub 5, soppresso a far data dall'11/08/2011 e dalla cui soppressione sono stati generati gli attuali sub 505 (appartamento) e 506 (cantina).

Al momento dell'acquisto dei beni i debitori erano sposati, avendo contratto matrimonio a Rignano Flaminio in data 26/10/1997 come da certificato di matrimonio che si allega (cfr. allegato n. 7).

Non è stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni, in quanto trattandosi di bene pignorato nella sua interezza, si ritiene che il regime patrimoniale prescelto sia indifferente ai fini della procedura esecutiva e della bontà di quanto pignorato, che rimane complessivamente sempre l'intero.

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I
MAGGIO, 69, PIANO 1**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'appartamento *de quo* confina con distacco verso p.lle 242-22, vano scala condominiale, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Il locale *de quo* confina con androne condominiale, p.lle 242-22 del fg 8, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	variabile	1
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni sono stati pignorati ad entrambi gli esecutati e nella loro interezza, pertanto non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità degli stessi.

Si rappresenta che nella superficie commerciale non si è tenuto conto di quella del balcone, in quanto non sanabile.

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale uso abitazione	24,60 mq	32,10 mq	1,00	32,10 mq	2,70 m al controsoffitto	PT
Cantina	7,00 mq	12,30 mq	0,20	2,46 mq	2,80 m	PT
Totale superficie convenzionale:				34,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,56 mq		

I beni sono stati pignorati ad entrambi gli esecutati e nella loro interezza, pertanto non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità degli stessi.

Relativamente alla consistenza del bene si è tenuto conto esclusivamente dei locali al piano terra e non delle superfici del piano seminterrato, in quanto detto livello è stato realizzato *sine titulo* (cfr. paragrafo regolarità edilizia).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico al 23/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. B, Part. 244, Sub. 5 Categoria A5 C.L. Cons. 4,5 vani Rendita € 0,20 Piano T-1
Dal 23/12/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. B, Part. 244, Sub. 5 Categoria A5 C.L. Cons. 4,5 vani Rendita € 0,20 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 29/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. B, Part. 244, Sub. 5 Categoria A5 C.L. Cons. 4,5 vani Rendita € 105,92 Piano T-1

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dal 29/12/2008 al 11/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 5 Categoria A5 Cl.I, Cons. 4,5 vani Rendita € 105,92 Piano T-1
Dal 11/08/2011 al 14/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 505 Categoria A4 Cl.I, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,09 Piano 1
Dal 14/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 505 Categoria A4 Cl.I, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,09 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 28/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 505 Categoria A4 Cl.I, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 278,09 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico al 23/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 5 Categoria A5 Cl.I, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,20 Piano T-1
Dal 23/12/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 5 Categoria A5 Cl.I, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,20 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 29/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 5 Categoria A5 Cl.I, Cons. 4,5 vani Rendita € 105,92 Piano T-1

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dal 29/12/2008 al 11/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 5 Categoria A5 Cl.I, Cons. 4,5 vani Rendita € 105,92 Piano T-1
Dal 11/08/2011 al 14/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 506 Categoria C2 Cl.A, Cons. 93 mq Rendita € 115,27 Piano T
Dal 14/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 506 Categoria C2 Cl.A, Cons. 93 mq Rendita € 115,27 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 244, Sub. 506 Categoria C2 Cl.A, Cons. 93 mq Superficie catastale 138 mq Rendita € 115,27 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	244	505		A4	1	4,5 vani	76 mq	€ 278,09	1	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Corrispondenza catastale

L'appartamento in oggetto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale, eccezion fatta per:

- manca la graficizzazione del balcone avente accesso dalla camera da letto posta a quota rialzata;
- la nicchia aperta sulla parete portante del bagno è più larga di quella graficizzata sulla planimetria catastale;
- il bagno è stato ampliato a discapito della camera da letto limitrofa;
- sopra il bagno e sopra il disimpegno antistante lo stesso, risulta realizzata una zona soppalcata che ha reso le altezze dei locali sottostanti inabitabili.



PLANIMETRIA CATASTALE P1



STATO DI FATTO P1



L'immobile in oggetto, come descritto nel paragrafo cronistoria catastale, risulta generato dalla soppressione del subalterno di impianto sub 5 - che è avvenuta in data 11/08/2011 - da cui sono stati generati entrambi i beni pignorati ad oggi identificati come sub 505 (appartamento) e sub 506 (locali cantine).

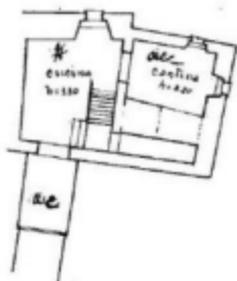
Avendo verificato l'esistenza della planimetria di impianto del sub 5, la scrivente ne ha richiesto copia all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto.

Confrontando detta planimetria di impianto (sub 5) con quella all'attualità (sub 505) è stato possibile verificare come l'immobile odierno corrisponda solo ad una parte del bene originario e ricomprenda invece nella sua consistenza un subalterno, il sub 8, intestato catastalmente a spogno. La presente procedura.

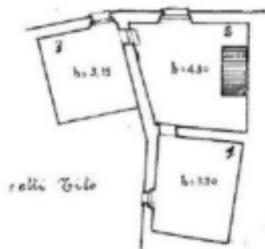
Publicazione o riproduzione

Nella planimetria di impianto, risalente al 1940, l'abitazione viene rappresentata come articolata su due livelli, PT e 1. Al piano terra sono ubicati l'ingresso, una cucina, più un vano cantina e un altro piccolo vano di forma stretta e allungata, rialzato rispetto alla quota della cucina.

Dalla cucina diparte una scala - di cui ad oggi non vi è traccia in loco - che conduceva al piano primo, articolato in tre camere.

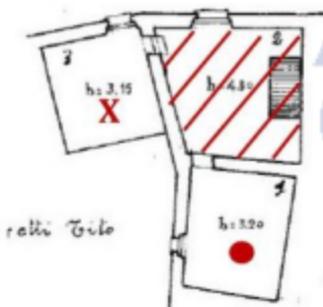


PLANIMETRIA DI IMPIANTO SUB 5 - PT



PLANIMETRIA DI IMPIANTO SUB 5 - P1

Di tali camere due corrispondono alle stanze separate dal servizio igienico e disimpegno presenti all'attualità nel sub 505, mentre la terza a parere della scrivente è ad oggi ricompresa in un altro appartamento estraneo alla procedura. Mancando la rappresentazione delle altre due stanze ovvero del soggiorno con angolo cottura e della camera rialzata dotata di balcone, la scrivente richiedeva le planimetrie di impianto dell'intero fabbricato e accertava che questi due ambienti, ad oggi ricompresi nel sub 505 pignorato, sono ancora 'vivi' catastalmente e corrispondono alla planimetria del sub 8, intestata - catastalmente - a soggetti terzi.



PLANIMETRIA DI IMPIANTO P1 - SUB 5



PLANIMETRIA CATASTALE P1 - SUB 505

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



PLANIMETRIA DI IMPIANTO P1 - SUB 8



PLANIMETRIA CATASTALE P1 - SUB 505

Al fine di verificare la proprietà di questa unità immobiliare la sottoscritta effettuava un'ispezione ipotecaria a nome dei soggetti intestatari del sub 8, che da visura risultavano intestatari del bene in virtù di successione - denuncia nei passaggi per causa di morte n.88019.1/1995 in atti dal 16/06/2000. L'ispezione ipo-catastale per nome non forniva risultati, per cui in data 20/04/2023 veniva inoltrata PEC all'Agenzia delle Entrate per acquisire la voltura e la denuncia di successione *de qua*. Detta successione - per la quale in data 24/05/2023 l'AdE con nota prot. NSD100974/2023 comunicava l'irreperibilità del documento - non risulta trascritta presso i pubblici uffici (Conservatoria RR.II.).

Dalla lettura della planimetria d'impianto si evinceva inoltre che il sub 8, alla data del 25/01/1940 risultava intestato a **** Omissis **** mentre il sub 5 a **** Omissis ****.

La scrivente effettuava quindi ricerche presso la Conservatoria dei RR. II. anche su detti nomi attraverso le quali accertava che con atto a rogito Notaio Eraldo Bellucci del 20/04/1970, rep. n.6043, la sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato, aveva acquistato dallo zio, **** Omissis ****, la casa di abitazione di vani due, in Via Principe Umberto (oggi via I Maggio) n.69, al NCEU al foglio 8, p.lla 244, sub 8, ovvero la porzione con cui il sub 5 di impianto risulta accorpato nell'attuale sub 505 (cfr. allegato n. 6).

Per quanto ricostruito pertanto il sub 505 è stato generato dalla fusione e frazionamento, mai regolarizzati né da un punto di vista catastale (il sub 8 è ancora 'vivo'), né da un punto di vista urbanistico-edilizio, dei subalterni 5 e 8.

Nel contempo è stato acquisito anche l'atto di divisione a rogito Notaio Francesco Fenoaltea del 27.02.1960 e trascritto il 28/03/1960 al n. 12236 di formalità (cfr. allegato n. 6).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Alla luce di quanto sopra si ritiene che la storia della proprietà sia stata ricostruita attraverso gli atti acquisiti dalla scrivente (cfr. allegato n.6), ma che non ci sia coerenza relativamente alla ricostruzione della storia catastale del cespite pignorato, rispetto alla relazione notarile agli atti.
Ritiene inoltre sia necessario trascrivere l'accettazione tacita di eredità relativamente al sub 8, ai fini della continuità delle trascrizioni.

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	244	506		C2	4	93 mq	138 mq	€ 115,27	T	

Corrispondenza catastale

I locali in oggetto non corrispondono alla planimetria catastale all'attualità a seguito di:

PIANO TERRA

- il piano terra catastalmente risulta avere destinazione d'uso di cantina, ma allo stato è un'abitazione composta da una camera, cucinino e servizio igienico;
- la finestra del locale cantina è stata trasformata in un vano porta che affaccia su terreno distinto in CT al fg 8, p.lla 22.

PIANO SEMINTERRATO

- nel piano seminterrato è stata costruita una parete in cartongesso in aderenza all'arcata, per meglio separare i due ambienti di questo livello;
- è stato aperto un vano nel muro per accedere all'intercapedine laterale e realizzata una contro parete in legno sul muro di fondo, per isolare il manufatto creando una sorta di intercapedine.

Publicazio
ripubblicazione o ripro



PLANIMETRIE CATASTALI PT - S1 (abusivo)



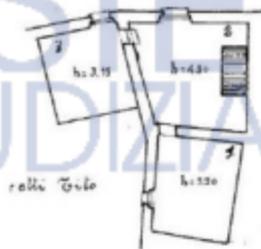
STATO DI FATTO PT

L'immobile in oggetto, come descritto nel paragrafo cronistoria catastale, risulta generato dalla soppressione del subalterno di impianto sub 5 - che è avvenuta in data 11/08/2011 - da cui sono stati generati entrambi i beni pignorati ad oggi identificati come sub 505 (appartamento) e sub 506 (locali *de quibus*).

Avendo verificato l'esistenza della planimetria di impianto del sub 5, la scrivente ne ha richiesto copia all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto. Confrontando detta planimetria di impianto (sub 5) con quella all'attualità (sub 506) è stato possibile verificare come l'immobile odierno abbia una maggiore consistenza rispetto al bene originario, per essere stato ampliato della porzione relativa al piano seminterrato.



PLANIMETRIA DI IMPIANTO SUB 5 - PT

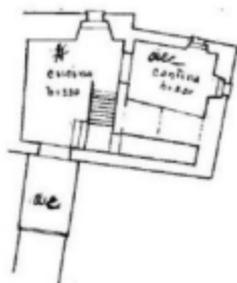


PLANIMETRIA DI IMPIANTO SUB 5 -P1

Nella planimetria di impianto, risalente al 1940, non solo il piano seminterrato è inesistente, ma il piano terra, esistente, viene rappresentato in modo diverso dalle zone coperte dall'attuale

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

una cucina (oggi corrispondente alla camera da letto, catastalmente cantina) più un vano cantina e un altro piccolo vano di forma stretta e allungata, rialzato rispetto alla quota della cucina, dove ad oggi insiste un bagnetto. Dalla cucina dipartiva una scala - di cui ad oggi non vi è traccia in loco - che conduceva al piano primo, e di cui si è ampiamente detto nel bene n.1.



Via Principe Umberto

PLANIMETRIA DI IMPIANTO PT - SUB 5



PLANIMETRIA CATASTALE PT - SUB 506

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

I beni staggiati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

STATO CONSERVATIVO

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Entrambi gli immobili versano in mediocri condizioni di manutenzione ed uso (cfr. allegato n.1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Gli immobili in oggetto, per come verificato presso il Comune di Rignano Flaminio, non risultano gravati da alcuno dei suddetti vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è un edificio di antica costruzione realizzato in muratura portante in conci tufacei, rifiniti in intonaco civile, con finestre e portale di ingresso inquadrati da cornici in pietra.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Si presenta in un mediocre stato di conservazione, mancando di intonaco in più punti, ed ha copertura a tetto coperto da manto di tegole.

Sorge all'interno del centro storico del Comune di Rignano Flaminio ed stato edificato anteriormente al 1900, essendo già censito nel Catasto Gregoriano, Viterbo 211, alla data di rilevamento del 1819.



Catasto Gregoriano, Rilievo del 1819 pubblicato tra il 1830 e il 1850

L'immobile pignorato ed oggetto di stima, è un appartamento ad uso residenziale posto al primo piano, non distinto da alcun numero di interno.

L'ingresso avviene attraverso un cancello in metallo individuato dal civico n. 69 di Via l' Maggio, che immette nell'androne condominiale e alla scala comune che conduce ai singoli ingressi delle varie unità immobiliari ricomprese nell'edificio.

L'appartamento, posto al piano primo, si articola su unico livello ed in parte è coperto a tetto e in parte da altro appartamento, ovvero quello posto al secondo piano.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e un piccolo bagno, più un balcone a livello - non segnalato sulla planimetria catastale - avente accesso da una delle camere da letto.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni: tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dell'angolo cottura e del servizio igienico che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica tipo mosaico; i pavimenti sono in grès/ceramica, di vario formato e colore. Alcune pareti e alcuni soffitti sono rivestiti in doghettato di legno, mentre altri presentano anche travetti a vista, sempre di tipo ligneo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Gli infissi sono in alluminio e di vecchia fattura, alcuni con scuri in legno e altri oscurati a mezzo di persiane in metallo. Le porte sono in legno tamburato. Il bagno è privo di finestra e dotato di areatore a vista.

Il bagno e il disimpegno antistante presentano altezze non abitabili, in quanto risulta realizzato - *sine titulo* - un soppalco.

La camera da letto matrimoniale presenta una finestra piuttosto piccola, che non rispetta gli attuali requisiti di abitabilità (D.M. 05/07/1975) ma essendo l'edificio già esistente al 1819, si ritiene che la stessa sia legittimamente abitabile in quanto le prime prescrizioni in materia di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione furono impartite con le Istruzioni Ministeriali del 20/06/1896 e dunque successivamente all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia.

L'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia a gas, anche se c'è la predisposizione per l'installazione dello scaldabagno.

Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale.

L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia. L'impianto termico è di tipo autonomo con terminali (radiatori) in alluminio alimentati dalla suddetta caldaia.

Da quanto riferito dalla parte esecutata l'impiantistica è unica sia per detta unità immobiliare che per i locali accatastati come cantine, posti al piano sottostante, che verranno messi in vendita congiuntamente a tale bene e che verranno descritti quale bene n.2.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto autorizzato, il tutto per come verrà descritto nel paragrafo regolarità edilizia.

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è lo stesso edificio descritto per il bene n.1 al quale si rimanda.

L'immobile pignorato ed oggetto di stima, è un locale uso abitazione, catastalmente destinato a cantina, non distinto da alcun numero di interno.

L'ingresso avviene attraverso un cancello in metallo individuato dal civico n. 69 di Via I Maggio, che immette nell'androne condominiale e di qui nei locali pignorati.

Allo stato l'immobile si articola su due livelli, piano terra e piano seminterrato, ma, in base a quanto si è appreso nel paragrafo regolarità edilizia, solo il piano terra è legittimamente edificato.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Si compone, al piano terra, di ingresso utilizzato come cucinino, una camera e un piccolo bagno, più un vano con scala/cantina che conduce al piano seminterrato, dove si trovano due ampi vani ad uso cantina abusivi.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni: il vano di ingresso ad uso cucina presenta il controsoffitto puntellato a seguito di un cedimento dello stesso; le pareti degli ambienti sono in parte rivestite con doghettato di legno e in parte intonacate e tinteggiate, tranne alcune porzioni dell'angolo cottura e il servizio igienico che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in grès/ceramica, di vario formato e colore. Gli infissi sono in alluminio e di vecchia fattura, oscurati a mezzo di persiane in metallo. Le porte sono in legno tamburato. Il bagno è privo di finestra e dotato di areatore.

Il vano con scala che conduce al piano seminterrato ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti allo stato grezzo. Presenta una scala in parte lignea, in parte in battuto di cemento, priva dei requisiti di sicurezza.

Il piano seminterrato a cui si accede dalla scala sopra descritta consta invece di due grandi ambienti ad uso cantina, voltati a botte, separati da una grande arcata in pietra, in aderenza alla quale risulta realizzata, per una migliore suddivisione, una parete in cartongesso.

Per quanto concerne l'impiantistica, come dichiarato dall'esecutato in seno di accesso, questa è unica con l'appartamento soprastante descritto quale bene n.1, che verrà venduto unitamente a questo bene, in unico lotto.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto autorizzato, il tutto per come verrà descritto nel paragrafo regolarità edilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Ad oggi gli immobili sono occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1960 al 23/12/1983	**** Ommissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Fenoaltea	27/02/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	28/03/1960		12236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/04/1970 al 23/12/1983	**** Ommissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Eraldo Bellucci	20/04/1970			6043	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA RR. II. ROMA2	01/06/1970			49536	34006
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1983 al 29/12/2008	**** Ommissis ****			Dichiarazione di successione e [REDACTED]	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	03/01/2008		234
		Registrazione			

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Roma	08/11/2007	19	569
Dal 29/12/2008 al 14/11/2011	**** Ommissis ****	Accettazione tacita di eredità di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	22/11/2011		38472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2011	**** Ommissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	14/11/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. IL ROMA2	22/11/2011		38471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2023	**** Ommissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. ROMA2	02/02/2023	5534	3728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2023	**** Ommissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Roma2	02/02/2023	5533	3727
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della continuità delle trascrizioni si rappresenta che in data 02/02/2023 con formalità n.3727 e n.3728 è stata trascritta dalla procedura l'accettazione di eredità di **** Omissis ****, deceduta in data [REDACTED], relativamente agli attuali cespiti pignorati subb 505 e 506.

Si rappresenta tuttavia che la relazione notarile, a parere della scrivente, dovrà essere integrata con tutte le ispezioni sul sub 8 (ad oggi inglobato nella consistenza del sub 505) e che ai fini della continuità delle trascrizioni, si dovrà procedere anche a trascrivere l'accettazione di eredità relativamente al sub 8 che è ricompreso nell'attuale sub 505. Il tutto per come meglio spiegato a pag. 21.

Dalle visure effettuate non risultano atti di compravendita successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr allegato n.10).

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/02/1960 al	**** Omissis ****	Atti di Donazione

Publicazione
ripubblicazione o ripro

23/12/1983		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Francesco Fenualta	27/02/1960			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II. Roma2	28/03/1960		12236	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 23/12/1983 al 29/12/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di [REDACTED]				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II. Roma2	03/01/2008		234	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio Registro di Roma	08/11/2007	19	569			
Dal 29/12/2008 al 14/11/2011	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità di [REDACTED]				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Antonino Privitera				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II. Roma2	22/11/2011		30472	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/11/2011	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Antonino Privitera	14/11/2011			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
CONSERVATORIA RR.II. 2	22/11/2011		30471			

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2023	**** Ommissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. ROMA2	02/02/2023	5534	3728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2023	**** Ommissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	02/02/2023	5533	3727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma2 il 22/11/2011
Reg. gen. 60723 - Reg. part. 11571
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Antonino Privitera
Data: 14/11/2011

Note:

Da segnalare che l'ipoteca è stata iscritta per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà mentre i debitori posseggono 7/16 **** Omissis **** e 9/16 **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 15/12/2022
Reg. gen. 70796 - Reg. part. 50459
Quota: 7/16 di **** Omissis **** e 9/16 di **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si rappresenta che la relazione notarile agli atti, che ricostruisce la storia ipocatastale del bene staggito, copre esclusivamente l'attuale sub 505 e il sub 5 di impianto, ma non il sub 8 incorporato nell'attuale consistenza del bene e di proprietà della dante causa dell'esecutato, ma mai caduto in successione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Roma2 il 22/11/2011
Reg. gen. 60723 - Reg. part. 11571
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Antonino Privitera
Data: 14/11/2011

Note:

Da segnalare che l'ipoteca è stata iscritta per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà mentre i debitori posseggono 7/16 **** Omissis **** e 9/16 **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma2 il 15/12/2022
Reg. gen. 70796 - Reg. part. 50459
Quota: 7/16 di **** Omissis **** e 9/16 di **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Rignano Flaminio (RM) individuano le porzioni immobiliari in questione in parte all'interno della Zona A - centro storico, sottozona A1 ricompresa nel Piano Particolareggiato e soggetta all'art. 20 delle NTA e in parte in zona G - verde pubblico e privato, sottozona G1 - verde pubblico di quartiere e impianti sportivi, soggetta all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Articolo 20 - ZONA A - CENTRO STORICO

Tale zona è suddivisa in due sottozone: A1 (conservazione e risanamento) e A2 (ristrutturazione).

SOTTOZONA A1 (conservazione e risanamento)

1. La sottozona A1 interessa il vecchio nucleo edilizio di Rignano Flaminio e il territorio circostante che concorre a formare un unico insieme di valore ambientale.

2. Nella zona A1 il PRG si attua esclusivamente attraverso il risanamento e il restauro dell'edilizia esistente.

Per questa zona deve essere redatto il Piano Attuativo di cui all'art.10 con il quale gli edifici esistenti devono essere classificati in relazione ai valori monumentali, storico-artistici e tipologici.

Prima dell'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti dall'art. 31 della legge 457/78, come modificato dalla legge 179 del 17.2.1992, con il divieto di alterare le strutture portanti, fatta eccezione dell'apertura di indispensabili vani porta di larghezza non superiore a ml 1.20.

Sono altresì consentiti i mutamenti delle destinazioni nell'ambito delle singole unità immobiliari agibili aventi la stessa categoria ai fini della legge n.10/78 e semprechè non comportino modifiche di destinazione fra volumi accessori e volumi principali.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

----- Omissis -----

Articolo 27 - ZONA G - VERDE PUBBLICO E PRIVATO

----- Omissis -----

1. La zona è destinata alla creazione e mantenimento del verde.
2. In questa zona il PRG si attua per intervento diretto.
3. La sottozona G è suddivisa nelle seguenti due sottozone.

Sottozona G1 - Verde pubblico di quartiere e impianti sportivi.

4. Questa sottozona è destinata alla creazione del verde pubblico di quartiere e delle attrezzature sportive. In sede di formazione di progetti estesi a territori di opportuna dimensione, saranno definite le singole destinazioni quali ad esempio giardini pubblici, aree per il gioco, parchi pubblici, attrezzature sportive, ecc.
5. Gli impianti sportivi possono essere realizzati e gestiti temporaneamente anche da privati, tramite convenzione da approvare con deliberazione consiliare, con la quale devono essere fissate le modalità d'uso e la durata della convenzione medesima.

----- Omissis -----

In base al PTPR l'immobile ricade in:

TAVOLA A

parte

- Sistema ed Ambiti del Paesaggio
- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici.

parte

- Sistema ed Ambiti del Paesaggio
- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Fascia di Rispetto Centri e Nuclei Storici 150 mt.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro

parte

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
 - Sistema del Paesaggio Insediativo
 - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

TAVOLA B

parte

- Beni Paesaggistici
 - Vincoli Ricognitivi di Piano
 - Insediamenti urbani storici
 - Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04

parte

- Beni Paesaggistici
 - Vincoli Ricognitivi di Piano
 - Fascia di rispetto centri storici 150 mt

parte

- Beni Paesaggistici
 - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
 - Aree Urbanizzate

Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

TAVOLA A

- Paesaggi
 - Paesaggi dei Centri e dei Nuclei Storici
 - Fascia di Rispetto dei centri storici Paesaggi
- Paesaggi
 - Paesaggi dei Centri e dei Nuclei Storici
 - Fascia di Rispetto dei centri storici

TAVOLA B

- Beni ricognitivi di piano

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- Centri storici
- Beni ricognitivi di piano
 - Centri storici
 - Fascia di Rispetto dei centri storici
- Paesaggio degli Insedimenti Urbani
 - Aree Urbanizzate

TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale
 - Tessuto urbano
- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale
 - Sistema agrario a carattere permanente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è presente il certificato di agibilità.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico comunale e presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato come l'immobile sia stato edificato prima del 1942, pertanto prima che venisse istituito l'obbligo di richiedere la Licenza Edilizia per le costruzioni.

La planimetria catastale di impianto, presentata in data 25/01/1940 (cfr. allegato n. 4) comprova l'esistenza dell'immobile a detta data e ne attesta la legittimità.

Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi a nome degli esecutati o dei loro danti causa.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria di impianto, che costituisce la legittimità per gli immobili realizzati ante 1942, sono emerse le seguenti difformità:

- l'immobile ha una diversa consistenza rispetto alla planimetria di impianto e ingloba al suo interno il sub B, senza che sia stata effettuata una fusione dei due subalterni, tanto che allo stato il sub B è ancora 'vivo' catastalmente e censito in maniera autonoma;

- la scala di collegamento tra il vano ad uso cucina al PT e il piano primo è stata demolita/rimossa ed il solaio interpiano chiuso, con conseguente frazionamento abusivo dell'immobile, ratificato però catastalmente (soppressione sub 5, costituzione sub 505);

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e risulta realizzato un bagno con disimpegno a discapito di una delle camere da letto;

- al di sopra del bagno e del disimpegno sopra descritti è stato costruito, *sine titulo*, un soppalco che ha reso gli ambienti sottostanti inabitabili in quanto con altezze utili (ml 2.23) inferiori a quelle previste dalle normative vigenti;

- la porta della camera da letto matrimoniale è stata spostata e quella originaria chiusa con un tramezzo;

- è presente un balcone avente accesso dalla camera da letto posta a quota rialzata, che risulta realizzato senza le necessarie autorizzazioni, ma di cui si ignora l'epoca di realizzazione.

Alcune delle difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate, mentre altre sono insanabili e dovrà essere ripristinato lo stato *quo ante* dei luoghi.

Il frazionamento tra il PT ed il primo, non potrà essere sanato in quanto la superficie del piano terra è inferiore a quella minima prevista dalle norme vigenti, pertanto l'eventuale aggiudicatario del bene dovrà procedere con il ripristino della scala e la riapertura del vano nel solaio abusivamente chiuso. Lo stesso dicasi per il soppalco realizzato sopra al wc e al disimpegno, che dovrà essere demolito ripristinando le altezze abitabili. Identico discorso per il balcone esterno, di cui non si conosce l'epoca di realizzazione.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'originario sub 5 e il sub 8, anche se catastalmente già accorpati, dovranno essere fusi dal punto di vista urbanistico-edilizio con apposita pratica edilizia e si dovrà congiuntamente procedere alla soppressione catastale del sub 8 ancora esistente. Dovendo essere sanate anche le modifiche alle murature portanti (allargamento nicchia e spostamento vano porta) e la diversa distribuzione degli spazi interni, potrà essere presentata un'unica SCIA in sanatoria con relazione da parte di tecnico strutturista che attesti l'idoneità strutturale dell'intervento.

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è presente il certificato di agibilità.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico comunale e presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato come l'immobile sia stato edificato prima del 1942, pertanto prima che venisse istituito l'obbligo di richiedere la Licenza Edilizia per le costruzioni.

La planimetria catastale di impianto, presentata in data 25/01/1940 (cfr. allegato n. 4) comprova l'esistenza dell'immobile a detta data e ne attesta la legittimità.

A nome degli eseguiti e dei loro danti causa non sono stati rinvenuti titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto tra la planimetria d'impianto dell'originario sub 5 e quella all'attualità (sub 506) sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- la cucina presente sulla planimetria di impianto ad oggi è una camera da letto, mentre l'ingresso è un cucinino;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- nel vano stretto e di forma allungata presente sulla planimetria del 1940 è stato realizzato un servizio igienico;
- nel vano uso cantina risultano realizzati dei gradini che conducono ad un ulteriore livello sottostante (piano seminterrato) non presente in planimetria di impianto e vi è una parete in cartongesso per meglio delimitare il vano;
- sulla planimetria di impianto è presente una scala di collegamento tra il piano terra e primo di cui non vi è traccia in loco, con chiusura del solaio interpiano che ha determinato un frazionamento abusivo dei locali;
- la finestra posta sul muro perimetrale destro della cantina è stata trasformata in un vano porta che affaccia sulla p.lla 22 - terreno di proprietà della famiglia dell'esecutato.

PIANO SEMINTERRATO

- i locali posti al piano seminterrato sono inesistenti nella planimetria d'impianto e per come accertato presso l'Ufficio Tecnico sono stati realizzati *sine titulo*.

Le difformità sopra descritte, eccezion fatta per i locali al piano seminterrato e il frazionamento *sine titulo*, potranno essere regolarizzate a mezzo della SCIA in sanatoria di cui si è detto per il bene n.1.

Il costo presunto per tutte le attività sopra descritte, comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni, variazione catastale, ripristini etc, può essere quantificato forfettariamente in € 30.000,00 che saranno decurtati dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO 1

BENE N° 2 - LOCALE USO ABITAZIONE CON ANNESSA CANTINA, UBICATO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA I MAGGIO, 69, PIANO TERRA

Come dichiarato dalla parte, gli immobili *de quibus* non sono ricompresi in condominio.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.**

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento con con annessi locali ad uso abitativo e cantina, descritti quali bene n. 2, ubicati nel Comune di Rignano Flaminio, provincia di Roma, a circa 40 chilometri dalla capitale.

Il cespite è ubicato nel centro storico del paese, alla Via I Maggio n. 69, è posto al primo piano ed è privo di numero di interno.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e un piccolo bagno, più un balcone a livello - non segnalato sulla planimetria catastale - avente accesso da una delle camere da letto.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio - **Fg. 8, Part. 244, Sub. 505, Categoria A4**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario ricompreso tra 850,00 - 1.100,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato settembre 2022: Casa.it

"Appartamento indipendente nel centro storico cinquecentesco, 300 mt dalla stazione treni Roma Nord collegata direttamente con il bus locale Flaminio, composto da soggiorno con cucina e

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

vista e camino, salotto, camera, bagno, mansarda abitabile, mt 2,40 collegata da scala interna, riscaldamento autonomo, tripla esposizione con vista. Armadio a muro, cabina armadio. Montascale. - € 87.000,00 - mq 90"

Parametro medio unitario: €/mq 966,66

2) Dato marzo 2023: Vista Immobiliare

"Nel cuore di Rignano, proponiamo in vendita appartamento bilocale di comoda metratura. L'immobile è posto al primo piano e composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. Riscaldamento autonomo. Nessuna spesa condominiale - € 43.000,00 - mq 40"

Parametro medio unitario: €/mq 1.075,00

3) Dato aprile 2023: Trova casa.it

"Nel caratteristico borgo antico di Rignano Flaminio, servito dal treno che porta al centro di Roma, (stazione Flaminio). Proponiamo in vendita un appartamento di 100 m2, composto da ampio ingresso, grande e luminoso soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e soffitta abitabile, al momento adibita a camera a letto matrimoniale. L'appartamento è molto luminoso dotato di mura spesse. L'appartamento è ubicato in una zona silenziosa del centro storico. L'immobile si presenta da ristrutturare - € 88.000,00 - mq 100"

Parametro medio unitario: €/mq 880,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agencia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 850,00 - 1.200,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - Il semestre 2022, territorio del Comune di Rignano Flaminio, fascia centrale, zona centro abitato (Corso Umberto I - abitazioni civili).

Dettagli Via 1 Maggio, 60, 02068 R.

Valori OMI 2022

Categoria	Indirizzo	Superficie (mq)	Valore (€)
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000
Abitazione	Via 1 Maggio, 60	90	87.000

Ricerca Compravendite

Non è stato possibile recuperare i dati del database dell'Agencia delle Entrate. Riprovare il refresh o riprovare più tardi.

Fabbricato: **Terreno**

Compravendite in zona

Publicazio
ripubblicazione o ripro

In considerazione di quanto premesso, tenuto conto della posizione dell'immobile, ubicato in pieno centro storico, in posizione tranquilla e poco distante dai principali servizi, delle condizioni di manutenzione e dell'impiantistica, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 850,00 commerciale.

- **Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano T.**

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un locale uso abitazione con annessa cantina, catastralmente censito come cantina, sito nel Comune di Rignano Flaminio, provincia di Roma, alla Via I Maggio n.69, nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1.

L'immobile pignorato si articola su due livelli - piano terra e piano seminterrato - ed è privo di numero di interno. Catastralmente i locali hanno destinazione d'uso di cantina/magazzino, ma allo stato e da planimetria d'impianto che ne attesta la legittimità urbanistico-edilizia, il piano terra è ad uso misto (residenziale e cantina), mentre il piano seminterrato, inesistente sulla planimetria di impianto, è stato abusivamente realizzato ed è a uso cantina.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio

- **Fig. 8, Part. 244, Sub. 506, Categoria C2**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa utilizzando le stesse quotazioni reperite per il bene di cui sopra.

In considerazione di quanto premesso, tenuto conto della posizione dell'immobile, ubicato in pieno centro storico, in posizione tranquilla e poco distante dai principali servizi, delle condizioni di manutenzione e dell'impiantistica, del piano e delle finiture, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 750,00 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1	79,00 mq	850,00 €/mq	€ 67.150,00	100,00%	€ 67.150,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Bene N° 2 - Locale uso abitazione e cantina Rignano Flaminio (RM) - Via 1 Maggio, 69, piano T	34,56 mq	750,00 €/mq	€ 25.920,00	100,00%	€ 25.920,00
Valore di stima:					€ 93.070,00

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi complessivi per il ripristino/regolarizzazione dello stato dei luoghi quantificati in € 30.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima:

€ 93.070,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - **€ 30.000,00** (ripristino/regolarizzazione)
= € 53.763,00 arrotondato a € 54.000,00

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

Guidonia Montecelio, li 25/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Certificati vari
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1.**

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento con con annessi locali ad uso abitativo e cantina, descritti quali bene n. 2, ubicato nel Comune di Rignano Flaminio, provincia di Roma, a circa 40 chilometri dalla capitale.

E' ubicato nel centro storico del paese, alla Via I Maggio n. 69.

E' posto al primo piano ed è privo di numero di interno. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e un piccolo bagno, più un balcone a livello - non segnalato sulla planimetria catastale - avente accesso da una delle camere da letto.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio - **Fig. 8, Part. 244, Sub. 505, Categoria A4**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Rignano Flaminio (RM) individuano la porzione immobiliare in questione in parte all'interno della Zona A - centro storico, sottozona A1 ricompresa nel Piano Particolareggiato e soggetta all'art. 20 delle NTA e in parte in zona G - verde pubblico e privato, sottozona G1 - verde pubblico di quartiere e impianti sportivi, soggetta all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2 - Locale uso abitazione con annessa cantina ubicato nel Comune di Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano T.**

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un locale uso abitazione con annessa cantina, catastalmente censito come cantina, sito nel Comune di Rignano Flaminio, provincia di Roma, alla Via I Maggio n.69, nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'immobile pignorato si articola su due livelli - piano terra e piano seminterrato - ed è privo di numero di interno. Catastalmente i locali hanno destinazione d'uso di cantina/magazzino, ma allo stato e da planimetria d'impianto che ne attesta la legittimità urbanistico-edilizia, il piano terra è ad uso misto (residenziale e cantina), mentre il piano seminterrato, inesistente sulla planimetria di impianto, è stato abusivamente realizzato.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio

- **Fig. 8, Part. 244, Sub. 506, Categoria C2**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Rignano Flaminio (RM) individuano la porzione immobiliare in questione in parte all'interno della Zona A - centro storico, sottozona A1 ricompresa nel Piano Particolareggiato e soggetta all'art. 20 delle NTA e in parte in zona G - verde pubblico e privato, sottozona G1 - verde pubblico di quartiere e impianti sportivi, soggetta all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 54.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 341/2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. B, Part. 244, Sub. 505, Categoria A4	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in mediocri condizioni di manutenzione ed uso (cfr. allegato n.1).		
Descrizione:	<p>La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento ubicato nel Comune di Rignano Flaminio, provincia di Roma, all'interno del centro storico. L'immobile pignorato è parte di un edificio sviluppatosi su quattro livelli PT-1-2-S1, privo di ascensore. E' posto al primo piano ed è privo di numero di interno. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere e un piccolo bagno, più un balcone a livello - non segnalato sulla planimetria catastale - avente accesso da una delle camere da letto.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accertato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Bene N° 2 - Locale ad uso abitazione con annessa cantina			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio, 69, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale uso abitazione con annessa cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. B, Part. 244, Sub. 506, Categoria C2	Superficie	34,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in mediocri condizioni di manutenzione ed uso (cfr. allegato n.1).		
Descrizione:	<p>La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un locale uso abitazione con annessa cantina, catastalmente censito come cantina, sito nello stesso fabbricato descritto per il bene n.1. L'immobile pignorato si articola su due livelli - piano terra e piano seminterrato - ed è privo di numero di interno. Catastalmente i locali hanno destinazione d'uso di cantina/magazzino, ma allo stato di fatto il piano terra d'impianto che ne attesta la legittimità urbanistico-edilizia, il piano terra è ad uso misto (abitazione e cantina), mentre il piano seminterrato, inesistente sulla planimetria di impianto, è stato abusivamente</p>		

Publicazione
ripubblicazione o ripro

	realizzato. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione