

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2022 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro spa

Codice fiscale: 09339391006

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

All'udienza del 10/07/2022, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Manzoni, 4, interno 7, piano 1°

Foglio 7 part.lla 538 sub 7 cat. A/2 classe 3 vani 6 rendita €. 774,69 (**Allegato 1**)

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione posta al piano primo di un edificio composto da n. 5 piani, il fabbricato è provvisto di ascensore, è posto su via Manzoni al civico n. 4, (in catasto identificato con via Flaminia sn) l'accesso al condominio avviene tramite un camminamento pedonale posto su strada, che conduce al portone di ingresso. L'abitazione è composta da un vano soggiorno/ pranzo, due camere da letto, un vano cucina e due vano bagno, l'abitazione è provvista di un balcone che si affaccia sul vano soggiorno, e un balcone che si affaccia sul vano cucina. I parcheggi sono garantiti dai parcheggi pubblici presenti nella zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Manzoni, 4, interno 7, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Si precisa che il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà con atto di donazione con il quale il padre donava alla figlia minore l'abitazione oggetto di procedura, la donazione è stata stipulata dal notaio Francesco Marino in data 11/02/2016 rep. 93258 trascritto presso l'Agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Roma2 il 12/02/2016 al reg. generale n. 6337 e reg. particolare 4301. **(allegato 2).**

CONFINI

L'abitazione confina a nord-ovest con abitazione int. 8, a sud-ovest con abitazione int. 6 e nord-est con distacco su via Manzoni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Plano
Abitazione	129,53 mq	149,40 mq	1	149,40 mq	3,00 m	1°
Balcone	27,79 mq	27,79 mq	0,25	6,95 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				156,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1981 al 28/07/2004		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 538, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 147 mq Rendita € 774,69

Dal 28/07/2004 al 02/07/2008	Piano 1° Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 538, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 147 mq Rendita € 774,69 Piano 1°
Dal 02/07/2008 al 11/02/2016	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 538, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 147 mq Rendita € 774,69 Piano 1°
Dal 11/02/2016 al 12/06/2025	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 538, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 147 mq Rendita € 774,69 Piano 1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	538	7		A/2	3	6	147 mq	774,69 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi. Nell'abitazione sono state realizzate delle nuove tramezzature, in particolare è stato ampliato il vano cucina inglobando il ripostiglio, è stato ampliato il vano bagno, e sono state realizzate nuove aperure sulle tramezzature interne.

Sussiste altresì corrispondenza tra gli identificativi catastali in atti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La toponomastica riportata in catasto annovera l'abitazione staggita su via Flaminia, mentre la toponomastica corretta e riportata anche nei certificati anagrafici riporta Via Manzoni civico 4.

Si fa presente che il bene staggito è censito al catasto fabbricati sulla particella 538, ad oggi detto identificativo non trova riscontro con le mappe del catasto terreni, attualmente il fabbricato su cui ricade l'abitazione staggita risulta correlato con la particella 938 come indicato nella visura della particella 938. Dalla sovrapposizione delle mappe catastali con l'orto foto satellitare (**allegato 4**) si può notare che il fabbricato su cui ricade l'abitazione staggita ricade su parte della particella 1134, detta particella risulta esser intestata al Comune di Rignano Flaminio a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità rep. 1/2015/139 nel quale il comune di

Rignano Flaminio accorpava le aree occupate dalle strade al proprio demanio stradale, il decreto è trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari il 15/05/2015 al reg. gen 19043 reg. part. 13832. A parere della scrivente detta trascrizione risulta errata in quanto la particella 1134 risulta edificata, e solo parzialmente risulta occupata dagli spazi pubblici, nella trascrizione viene riportata la consistenza della particella espropriata con mq. 74, la particella oggetto di esproprio risulta essere di dimensioni estremamente diverse pari a mq. 3406, per cui si doveva predisporre il frazionamento delle aree pubbliche e trascrivere solamente la particella derivata occupata da detti spazi per un consistenza di mq. 74.

(allegato 5)

PRECISAZIONI

nulla da dichiarare

PATTI

nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale; mentre per l'esterno del fabbricato risultano visibili alcuni distaccamenti dell'intonaco. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.

(allegato 6)

PARTI COMUNI

L'abitazione staggita ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni facente parte di un condominio costituito, le cui parti comuni sono caratterizzate dal vano scala, ascensore, e dal camminamento al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da evidenziare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato su cui ricade l'immobile staggito fa parte di un edificio di maggiore consistenza composto di n. 5 piani fuori terra, è realizzato in struttura portante in C.A., ed esternamente tamponato con mattoni in cortina. L'abitazione è esposta a nord/est sud/est. L'accesso all'edificio avviene tramite il camminamento di accesso pedonale che conduce al portone di ingresso condominiale. Come già detto, internamente l'appartamento versa in uno stato conservativo normale e vi si accede dalla scala condominiale provvista di ascensore, è costituita da un soggiorno/pranzo, una cucina, due bagni e due camere da letto, La pavimentazione interna è realizzata in gres, mentre gli infissi interni non sono provvisti di vetro camera ed il sistema oscurante è garantito da tapparelle in plastica. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas posta nel balcone della cucina, per la stessa non è presente libretto dell'impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'abitazione risulta occupata dalla sig.ra Bonelli I. in virtù del contratto di locazione stipulato con la sig.ra in data 01/05/2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma ufficio Territoriale di Roma3 in data 14/06/2023 al n.9303 serie 3T.

Il contratto stipulato ha la durata di anni 4 dal 01/05/2023 al 30/04/2027, e si intende rinnovato per altri 4 anni, il Canone concordato dalle parti è di euro 6.000,00 annui più spese accessorie, da corrispondersi in 12 rate mensili di €. 500 cadauna più spese condominiali.

(allegato 7)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1981 al 28/07/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Eraldo Bellucci	21/03/1981	7695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	11/04/1981	10469	8653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			09/04/1981	18517	

Dal 28/07/2004 al
02/07/2008

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Barbarisi Fortunata Maria	28/07/2004	293505	3411

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	07/09/2004	50320	31134

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/07/2008 al
11/02/2016

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Marino francesco	02/07/2008	89930	12561

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	11/07/2008	41080	23465

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/02/2016

atto di donazione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Francesc Marino	11/02/2016		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	11/07/2008	41080	23465

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 07/09/2004
Reg. gen. 50321 - Reg. part. 12366
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: notaio Barbarisi Fortrunata Maria
Data: 28/07/2004
N° repertorio: 293506
N° raccolta: 3412
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 07/08/2024
Reg. gen. 45850 - Reg. part. 7315
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: notaio Barbarissi Fortunata Maria
Data: 28/07/2004
N° repertorio: 293506
N° raccolta: 3412

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 19/07/2011
Reg. gen. 39060 - Reg. part. 24388

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il pignoramento Reg. part. 39060 del 19/07/2011 è riferito alla procedura esecutiva RG 299/2011 la quale è stata dichiarata estinta per rinuncia (ex art 629) in data 03/09/2012.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 14/06/2019

Reg. gen. 29285 - Reg. part. 20387

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

- **Note: Il pignoramento Reg. part. 20387 del 14/06/2019 è stato dichiarato estinto a seguito del provvedimento del Giudice Valerio Medaglia del 03/07/2020, nel quale dichiarava la chiusura anticipata del processo esecutivo.**

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma2 il 17/07/2020

Reg. gen. 28125 - Reg. part. 19624

Quota: 1/1

A favore di AMCO spa asset Management Company

Contro

Formalità a carico dell'acquirente.

- **Note: L'immobile staggito è oggetto di domanda revocatoria ed ha per oggetto la declaratoria di inefficacia dell'atto di donazione con il quale il sig. _____ padre dell'esecutata ha trasferito a quest'ultima l'immobile pignorato. E' pendente presso il Tribunale di Tivoli procedimento di cui al RG 2125/2020 non ancora definito.**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 16/06/2022

Reg. gen. 34236 - Reg. part. 24515

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B/2 di PRG, secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav A e "Paesaggio degli insediamenti Urbani", mentre nella Tav. B ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato su cui ricade il bene staggito è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 264 del 29/08/1968, per esso è stata rilasciato autorizzazione di abitabilità il 19/10/1972. **(allegato 8-9)**

Per il fabbricato è presente il collaudo statico redatto in data 09/09/1971 e depositato presso la Prefettura il 20/09/1971 al n. 86548. **(allegato 10)**

L'immobile oggetto della presente trattazione rispetto a quanto autorizzato non risulta conforme, in quanto sono state apportate delle variazioni sulla diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre è stato variato il posizionamento delle finestre. Al fine della regolarizzazione delle variazioni apportate si rende necessario richiedere un titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR 380/2001 art. 36/bis. **(allegato 13)**

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.

Premesso che l'abitabilità del 19/10/1972 rilasciata fa riferimento, come già sopradetto, ai verbali di sopralluogo del 16/09/1972, detta abitabilità per l'unità immobiliare staggita, ad oggi non viene ritenuta valida dal CTU, in quanto rispetto a quanto realizzato con Licenza edilizia n. 264 del 29/08/1968, sono state apportate delle variazioni essenziali (diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica impianti) tali da modificare sull'assetto planimetrico/impiantistico iniziale dell'immobile, per cui, si rende necessaria una nuova richiesta di Agibilità, in virtù delle modifiche apportate (art. 24 comma 1, comma 2 lettera c del DPR 380/2021.)

(allegato 11)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il CTU in data 20/05/2025, ha inviato formale richiesta tramite e.mail all'amministratore del condominio informandolo della nomina del custode giudiziario e del CTU, chiedendo altresì il prospetto degli insoluti delle quote condominiali per gli anni 2024 e 2025 relativamente all'abitazione oggetto di trattazione, l'amministratore non ha fornito nessuna informazione a riguardo il CTU ha sollecitato telefonicamente l'amministratore senza ricevere riscontro.

Il CTU in data 17/06/2025 ha effettuato nuovamente formale richiesta tramite email all'amministratore protempore del condominio nella persona della sig.ra chiedendo, rispetto all'abitazione oggetto di procedura le seguenti informazioni:

- 1) L'ammontare medio delle spese condominiali;
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute in corso, e nell'anno precedente,
- 3) L'eventuali spese straordinarie previste e deliberate.

Ad oggi l'amministratore non è stato collaborativo, e non ha fornito alcuna informazione al riguardo.
(allegato 12)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq. 1.200,00. Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il secondo semestre del 2024, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 900,00 ad un massimo di € 1.350,00 per abitazioni di tipo civile, in uno stato conservativo normale. Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media tra il valore di mercato e il valore OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad €/mq. 1.150,00; il CTU assegna un valore di €/mq. 1.100,00. Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Manzoni, 4, interno 7, piano 1
Trattasi di una abitazione posta al piano primo di un edificio composto da n. 5 piani, il fabbricato è provvisto di ascensore, è posto su via Manzoni al civico n. 4, (in catasto identificato con via Flaminia sn) l'accesso al condominio avviene tramite un camminamento pedonale posto su strada, che conduce al portone di ingresso. L'abitazione è composta da un vano soggiorno/ pranzo, due camere da letto, un vano cucina e due locali bagni, l'abitazione è provvista di un balcone che si affaccia sul vano soggiorno, e un balcone che si affaccia sul vano cucina. I parcheggi sono garantiti dai parcheggi pubblici presenti nella zona.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio. 7, Part. 538, Sub. 7, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 171.985,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - Via Manzoni, 4, interno 7, piano 1	156,35 mq	1.100,00 €/mq	€ 171.985,00	100,00%	€ 171.985,00
				Valore di stima:	€ 171.985,00

Valore di stima: € 171.985,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore di stima: € 150.786,50

Il valore finale di stima viene arrotondato ad €. 151.000,00

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.

Palestrina, li 23/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferracci Francesco

Allegato 1: Visura e planimetria foglio 7 part 538 sub 7

Allegato 2: Atto di provenienza

Allegato 3: visura foglio 7 part 938

Allegato 4: estratto di mappa e ortofoto satellitare

Allegato 5: Decreto di esproprio e nota di trascrizione

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Contratto di locazione

Allegato 8: Licenza edilizia n. 264/1968

Allegato 9: Progetto allegato alla licenza edilizia n. 264/1968

Allegato 10: Collaudo del 20/09/1971

Allegato 11: Autorizzazione di abitabilità del 19/10/1972

Allegato 12: email corrispondenza amministratore condominio

Allegato 13: Rilievo del CTU

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Manzoni, 4, interno 7, piano 1
Trattasi di una abitazione posta al piano primo di un edificio composto da n. 5 piani, il fabbricato è provvisto di ascensore, è posto su via Manzoni al civico n. 4, (in catasto identificato con via Flaminia sn) l'accesso al condominio avviene tramite un camminamento pedonale posto su strada, che conduce al portone di ingresso. L'abitazione è composta da un vano soggiorno/ pranzo, due camere da letto, un vano cucina e due locali bagni, l'abitazione è provvista di un balcone che si affaccia sul vano soggiorno, e un balcone che si affaccia sul vano cucina. I parcheggi sono garantiti dai parcheggi pubblici presenti nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 538, Sub. 7, Categoria A/2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B/2 di PRG, secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio approvato è classificato sulle Tav A e "Paesaggio degli insediamenti Urbani", mentre nella Tav. B ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico.

Prezzo base d'asta: € 151.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via Manzoni, 4, Interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 538, Sub. 7, Categoria A/2	Superficie	156,35 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in uno stato conservativo normale; mentre per l'esterno del fabbricato risultano visibili alcuni distaccamenti dell'intonaco. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Trattasi di una abitazione posta al piano primo di un edificio composto da n. 5 piani, il fabbricato è provvisto di ascensore, è posto su via Manzoni al civico n. 4, (in catasto identificato con via Flaminia sn) l'accesso al condominio avviene tramite un camminamento pedonale posto su strada, che conduce al portone di ingresso. L'abitazione è composta da un vano soggiorno/ pranzo, due camere da letto, un vano cucina e due locali bagni, l'abitazione è provvista di un balcone che si affaccia sul vano soggiorno, e un balcone che si affaccia sul vano cucina. I parcheggi sono garantiti dai parcheggi pubblici presenti nella zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 07/09/2004
Reg. gen. 50321 - Reg. part. 12366
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di AMCO spa asset Management Company
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: notaio Barbarisi Fortrunata Maria
Data: 28/07/2004
N° repertorio: 293506
N° raccolta: 3412
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 07/08/2024
Reg. gen. 45850 - Reg. part. 7315
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: notaio Barbarissi Fortunata Maria
Data: 28/07/2004
N° repertorio: 293506
N° raccolta: 3412
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 16/06/2022
Reg. gen. 34236 - Reg. part. 24515
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro
Formalità a carico della procedura