

## TRIBUNALE DI TIVOLI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Virna Colle

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

### PROCEDURA EI RGE 229/2024

*promossa da* ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop., Codice fiscale: 01275240586, Viale Giuseppe Mazzini n. 96  
00195 - Roma (RM)**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **contro**

#### IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE SITI NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM)



- Casa di Abitazione Civile Interno 1/A (Cat. A/2)
- N. 1 Posto auto scoperto (Cat. C/6)
- Accessibilità da Strada Privata G. Valadier n. 12, Comune di Rignano Flaminio (RM) (immagine scattata ad ottobre 2024).

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	8
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	15

Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	18
Stato di occupazione.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	21
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	22
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....	26

Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo.....</b>	<b>27</b>
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>31</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2024 del R.G.E.....	32
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.188,00.....</b>	<b>32</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo .....</b>	<b>33</b>
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra .....</b>	<b>33</b>



In data 26/07/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce, 3 - 00019 - Tivoli (RM), email [antonio.fratini1969@libero.it](mailto:antonio.fratini1969@libero.it), PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE® **PREMESSA****ASTE**  
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra

**UBICAZIONE:** Immobili siti in Strada G. Valadier N. 12, Rignano Flaminio (RM)

**DESCRIZIONE****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale articolato su tre livelli fuori terra. Appartamento distinto col numero interno 1/A.

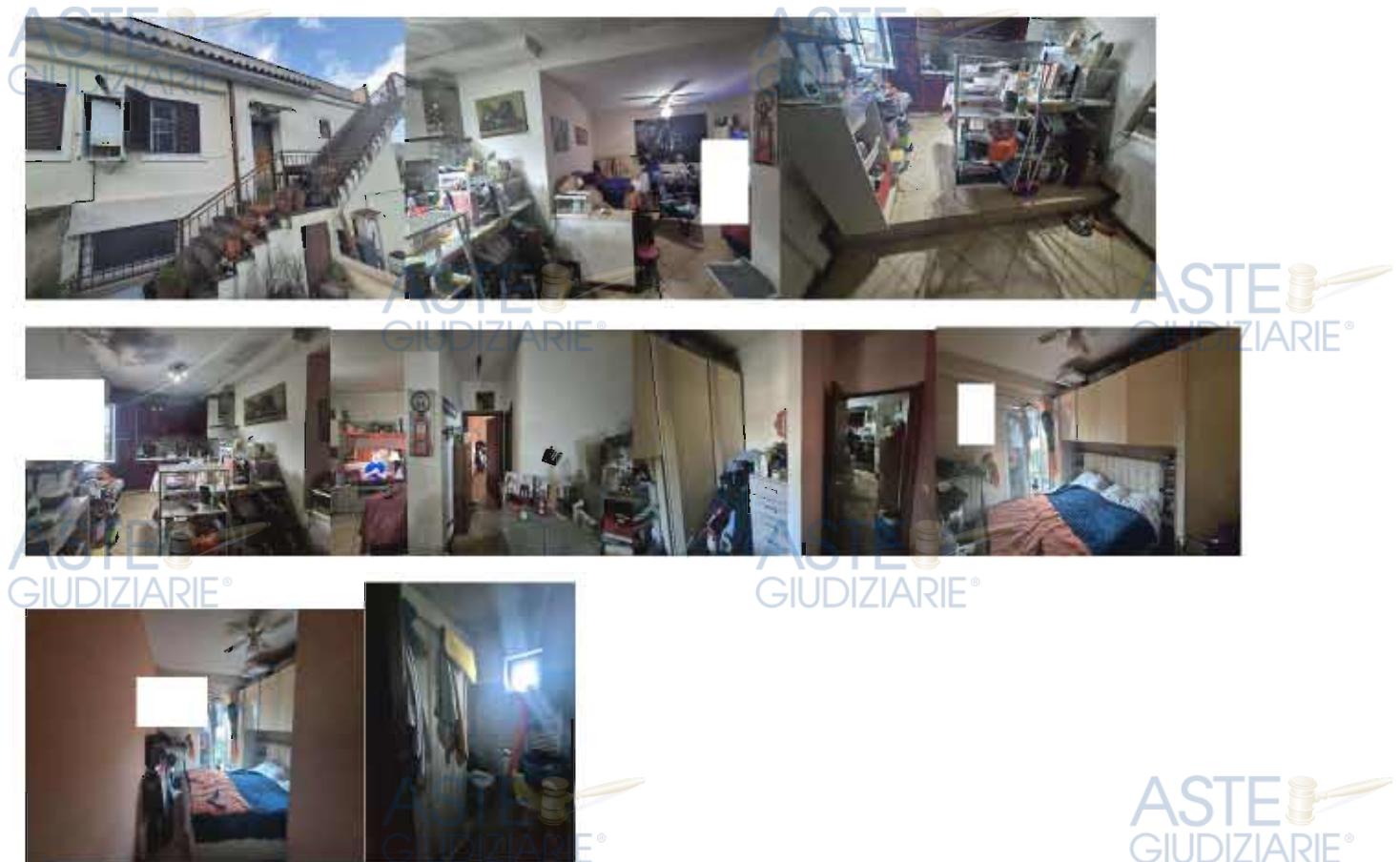
Partendo da una scala esterna si arriva all'ingresso dell'appartamento che è composto da:

Ingresso; Soggiorno/Pranzo; Cucina; disimpegno notte; una camera da letto matrimoniale; un bagno ed un balcone.

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.



## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA

Trattasi di un Posto auto scoperto delle dimensioni standard di circa = Mq 11,00

Il fabbricato sito in Via VALADIER n. 38 ha un'area scoperta condominiale sulla quale sono stati realizzati dei posti auto.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, 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 A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In Virtù di Atto di Compravendita per Atto a Rogito Notar Edmondo Maria CAPECELATRO del 08/04/2016 repertorio 84691, l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare passa da [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà in Regime di separazione dei beni.

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

The logo for ASTE (Agenzia di Stato per le Trasformazioni Economiche) is displayed. The word 'ASTE' is written in large, bold, blue capital letters. Below it, the word 'GIUDICARIE' is written in a smaller, blue, sans-serif font. To the right of the text, there is a graphic element consisting of a wooden gavel and a white scale, symbolizing justice and law.

# ASTE GIUDIZIARIE®

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

(Proprietà 1/1)

## Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

# ASTE GIUDIZIARIE®

**In Virtù di Atto di Compravendita per Atto a Rogito Notar Edmondo Maria CAPECELATRO del 08/04/2016**  
repertorio 84691, l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare passa da a [REDACTED]  
[REDACTED] per la piena proprietà in Regime di separazione dei beni.

CONFINI

# ASTE GIUDIZIARIE®

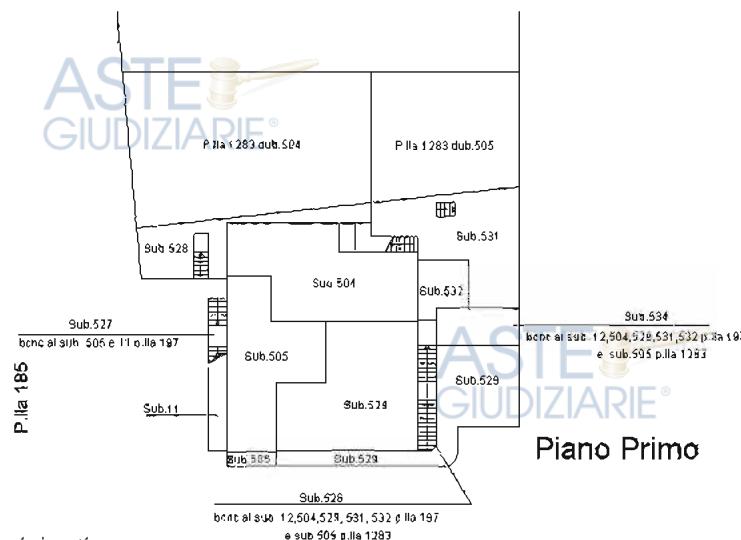
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

L'appartamento oggetto di relazione estimativa distinto al catasto fabbricati del Comune di Rignano Flaminio al foglio 16, particella 197, sub 505 confina con:

-L'appartamento con il sub 504

-L'appartamento con il sub 529

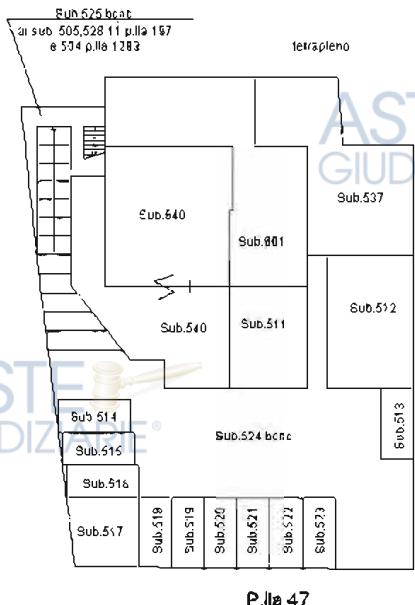
-Alla scala esterna bene comune non censibile sub 527



Si precisa che il posto auto scoperto contraddistinto con il SUB 516 confina con:

- Il posto auto scoperto con il SUB 515
- Il posto auto scoperto con il SUB 517
- con la corte bene comune non censibile SUB 524

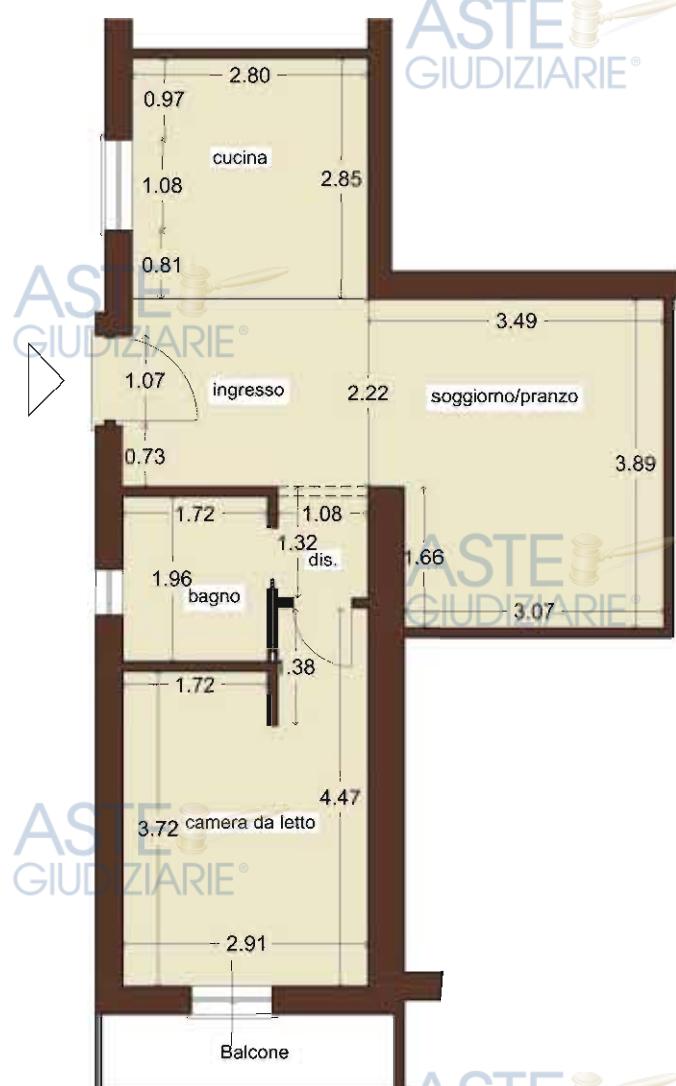
e con la particella 185 confinante.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIERN. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,80 m	primo
Balcone scoperto	3,30 mq	3,44 mq	0,25	0,86 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>						<b>50,86 mq</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>						<b>0,00 %</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						<b>50,86 mq</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12,  
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>						
<b>Incidenza condominiale:</b>						
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						




**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/2004 al 20/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 197, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.226,59 Piano primo
Dal 20/09/2011 al 10/01/2014		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 197, Sub. 505 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 322,79 Piano primo
Dal 10/01/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 197, Sub. 505 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 51,00 mq Rendita € 322,79 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 08/04/2016		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 197, Sub. 505 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 51,00 mq Rendita € 322,79 Piano primo
Dal 08/04/2016 al 24/02/2025	Titolare 	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 197, Sub. 505 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 51,00 mq Rendita € 322,79 Piano primo

Si precisa che i Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In Base a nota di variazione del 10/01/2013 n. 3526.1/2013 Pratica N. RM0019048 la particella 197/13 del foglio 16 viene frazionata e soppressa dando origine anche alla particella 197/505 dello stesso foglio 16.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2013 al 01/03/2013		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 197, Sub. 516 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11,00 mq Rendita € 6,25

Dal 01/03/2013 al 08/04/2016	Piano terra
	<p><b>Catasto Fabbricati</b>            Fg. 16, Part. 197, Sub. 516            Categoria C6            Cl.3, Cons. 11,00 mq            Superficie catastale 11,00 mq            Rendita € 6,25            Piano Terra</p>
Dal 08/04/2016 al 24/02/2025	<p><b>Catasto Fabbricati</b>            Fg. 16, Part. 197, Sub. 516            Categoria C6            Cl.3, Cons. 11,00 mq            Superficie catastale 11,00 mq            Rendita € 6,25            Piano terra</p>

Si Precisa che i Titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
 Unità Afferenti edificate si aree di corte del 11/01/2013 Pratica N. RM0022207.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIERN N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	197	505		A2	3	2,5 vani	51,00 mq	322,79 €	primo		

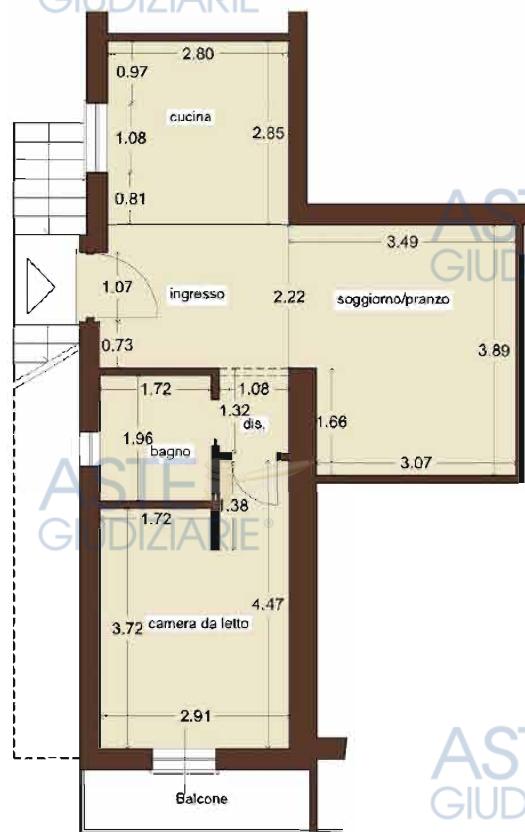
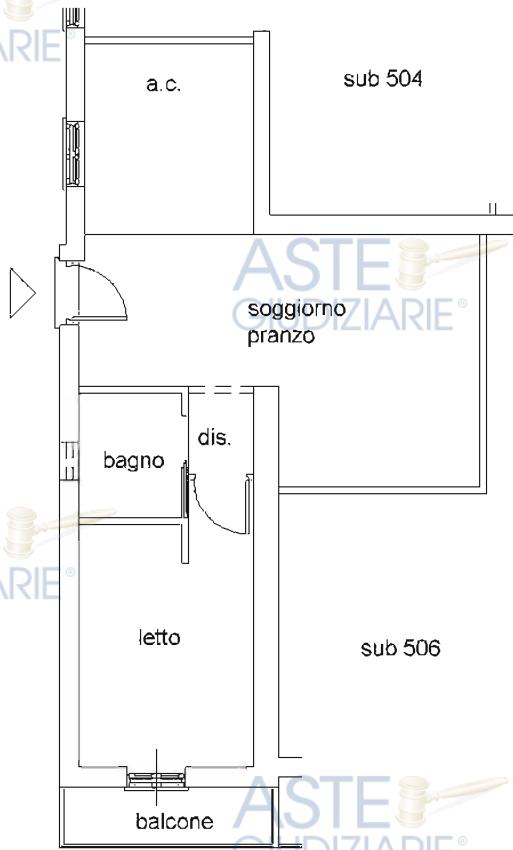
### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria è depositata nel Catasto fabbricati, in ditta sub 13).

Il piano primo ex Sub 13 di un edificio a Blocco destinato a civile abitazione è stato frazionato da una a tre unità immobiliari tra cui il sub 505 oggetto di pignoramento immobiliare.

al Foglio 16, particella 197, sub 505 (già



Planimetria catastale

Planimetria stato dei luoghi

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12,  
PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano		
	16	197	516		C6	3	11,00 mq	11,00 mq	6,25 €	terra		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



p.lla 185

p.a

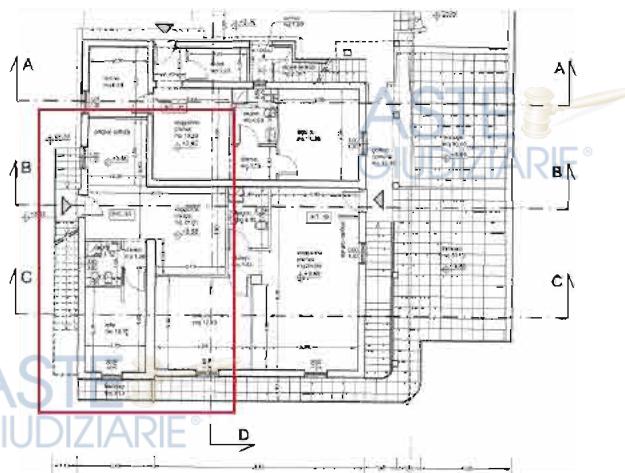
sub 524 bcnc

sub 517

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

Si Precisa che La planimetria catastale in Atti dal 10/01/2013 non riporta chiaramente la scala esterna (identificata con Sub 527 non oggetto di procedura) accatastata come bene comune non censibile ai Sub 505 (oggetto di Procedura) e Sub 11 (non oggetto di procedura). Come riportato dall'elaborato planimetrico in atti dal 06/02/2024 Protocollo n. RM0069722.

Si precisa che sulla strada privata di accesso insiste una Servitù di progetto, come riportano gli allegati planimetrici degli ultimi Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Rignano Flaminio (RM).



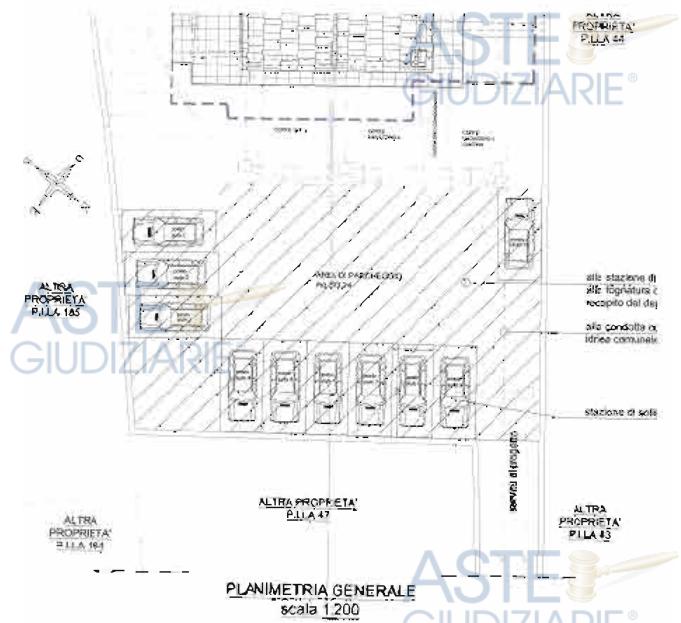


Linea rossa = Servitù di progetto

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA

Si precisa che la planimetria del Posto auto scoperto contraddistinto con il Sub 516, è stata presentata in data 11/01/2013 protocollo N. RM0022207.

Si precisa che sulla strada privata di accesso alla corte comune, insiste una Servitù di progetto, come riportano gli allegati planimetrici degli ultimi Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Rignano Flaminio (RM).



## STATO CONSERVATIVO

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIERN. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare versa in uno stato di conservazione Pessimo: Il Bagno, la zona giorno e la camera da letto sono interessate da infiltrazioni di acqua proveniente dal terrazzo soprastante identificato con il Sub 11.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA

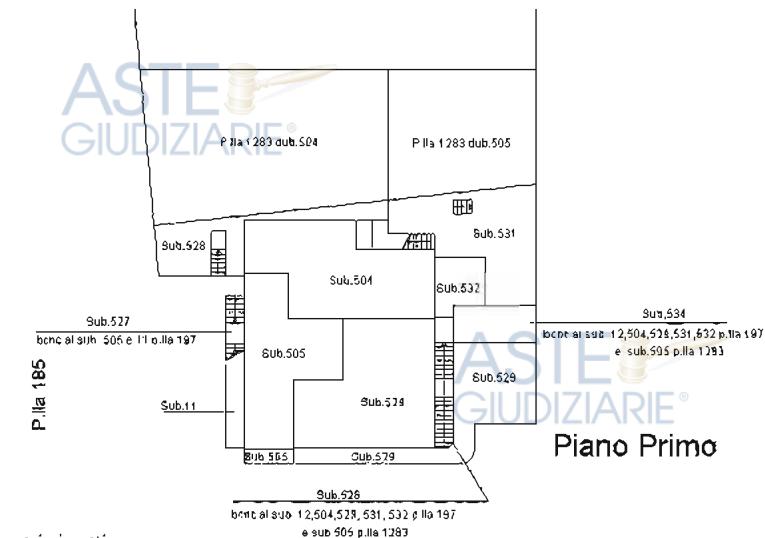
Si precisa che il manto di calcestruzzo armato del posto auto scoperto versa in buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO

Le parti comuni sono identificate con i seguenti SUB:

- Il Sub 527 bene comune ai sub 505 e sub 11
- Il Sub 525 bene comune ai sub 505, 528, 11 particella 197
- Il Sub 524 corte esterna con spazi di manovra per parcheggiare auto ai posti di pertinenza esclusiva



## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA

Le parti comuni sono identificate con i seguenti SUB:

- Il Sub 527 bene comune ai sub 505 e sub 11
- Il Sub 525 bene comune ai sub 505, 528, 11 particella 197
- Il Sub 524 corte esterna con spazi di manovra per parcheggiare auto ai posti di pertinenza esclusiva



**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.  
E' presente una servitù di progetto su una strada privata di accesso.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA**

Si precisa che il posto auto scoperto oggetto di Procedura esecutiva immobiliare, non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

Fondazioni: in C.A.

Strutture verticali portanti: misto blocchi di tufo spessore cm 40 e Calcestruzzo armato

Solai: travetti prefabbricati precompressi

Altezza interna utile: ml 2.80

Copertura: a due Falde con struttura in latero-cemento

Manto di copertura: a tegole portoghesi con grondaie e discendenti in rame

Pareti esterne: in muratura piena

Pareti interne: in laterizio

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi interni: in alluminio

Infissi esterni: persiane in alluminio

Soglie Finestre: in travertino

Scala esterna in comune: in cemento armato rivestito in lastre di peperino

Impianti obsoleti

Impianto elettrico del tipo sfilabile

Impianto termico a caldaia a gas GPL e caloriferi in alluminio

Impianto Gas a GPL

Allaccio alla rete fognaria comunale

Dotazioni condominiali: corte comune

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA**

Il Bene 2 è un Posto auto scoperto realizzato su area condominiale. Il manto stradale di cui è composto sia il posto auto che la corte condominiale di accesso e manovra è realizzato in calcestruzzo armato tirato a regolo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

A seguito dell'accesso eseguito in data 26 luglio 2024 il sottoscritto CTU ha accertato insieme al Custode giudiziario AVV. VIRNA Colle che l'immobile oggetto della custodia risulta abitato dai coniugi [REDACTED] anche se risultava assente al momento del sopralluogo.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA**

A seguito dell'accesso eseguito in data 26 luglio 2024 il sottoscritto CTU ha accertato insieme al Custode giudiziario AVV. VIRNA Colle che l'immobile oggetto della custodia risulta abitato dai coniugi [REDACTED] anche se risultava assente al momento del sopralluogo.

A seguito dell'accesso eseguito in data 26 luglio 2024 il sottoscritto CTU ha accertato insieme al Custode giudiziario AVV. VIRNA Colle che l'immobile oggetto della custodia risulta abitato dai coniugi [REDACTED] anche se risultava assente al momento del sopralluogo.

### **PROVENIENZE VENTENNIALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2011 al 08/04/2016		Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	20/09/2011		

  	  	<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/10/2011		32645
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPECELATRO Edmondo Maria	08/04/2016	84691	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/04/2016		11189
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si Precisa che non ci sono Atti successivi al Pignoramento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12  
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 20/09/2011 al 08/04/2016		<b>Decreto di Trasferimento</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Roma	20/09/2011			
		<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	07/10/2011		32645	



Dal 08/04/2016

Titolare [REDACTED]  
Codice Fiscale/P.IVA:

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Maria CAPECELATRO	08/04/2016	84691	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/04/2016		11189
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non ci sono Atti successivi al Pignoramento.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a Roma il 08/04/2016  
Reg. gen. 16479 - Reg. part. 2636  
Quota: 100%  
Importo: € 152.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 76.000,00



## Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 11/07/2024   
Reg. gen. 38707 - Reg. part. 28550  
Quota: 100%  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12,  
PIANO TERRA®**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Roma il 08/04/2016  
Reg. gen. 16479 - Reg. part. 2636  
Quota: 100%  
Importo: € 152.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Rom  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 76.000,00  
Rogante: CAPECENTRO EDMONDO Maria  
Data: 08/04/2016

## **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 11/07/2024  
Reg. gen. 38707 - Reg. part. 28550  
Quota: 100%  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

Si precisa che l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova in ZONA E-E1 di PRG del Comune di Rignano Flaminio (RM).

La particella oggetto di procedura esecutiva immobiliare secondo il Vigente Piano Regolatore Generale (Delib. G.R. n° 5041 del 05/10/1999) e la Variante al PRG adottata dal C.C. in data 29/11/2004 ricade in Zona E, sottozona E1- AGRICOLA NON VINCOLATA, non ricadente nel PTP Ambito n. 4- Valle del Tevere-Ambito G7-valle del Treja.

Secondo il PTPR la particella ricade in zona classificata come paesaggio agrario di valore ovvero non ricadente in aree con Vincolo Paesaggistico.

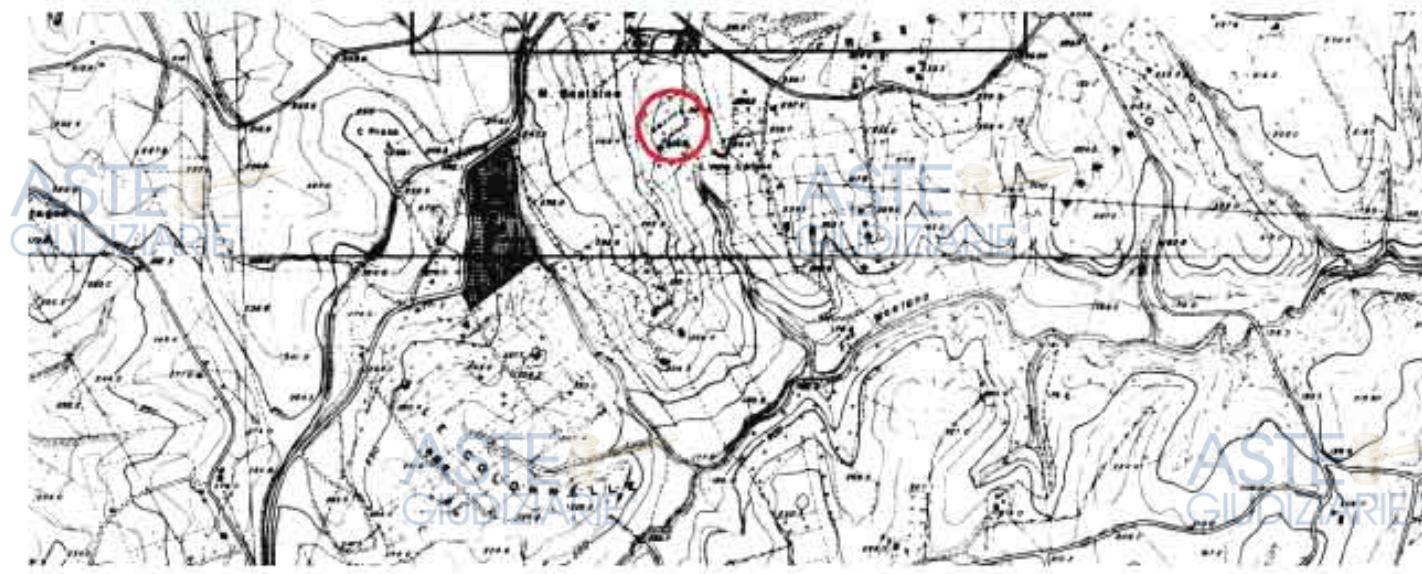
**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA.**

Si precisa che l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova in ZONA E-E1 di PRG del Comune di Rignano Flaminio (RM).

La particella oggetto di procedura esecutiva immobiliare secondo il Vigente Piano Regolatore Generale (Delib. G.R. n° 5041 del 05/10/1999) e la Variante al PRG adottata dal C.C. in data 29/11/2004 ricade in Zona E, sottozona E1- AGRICOLA NON VINCOLATA, non ricadenti nel PTP Ambito n. 4- Valle del Tevere-Ambito G7-valle del Treja. Secondo il PTPR la particella ricade in zona classificata come paesaggio agrario di valore ovvero non ricadente in aree con Vincolo Paesaggistico.



caratteristica	periodizzazione	detto magazzino	risultato min.	risultato max.	col. qualsiasi	risultato classificazione
centro storico	soft.ne	1				pauro
centro storico	soft.ne	2				pauro
centro storico	soft.ne	3				pauro
complettamento	soft.ne	1-BI	300	600	12.80	4 CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	1-BI	2.5	300	10.50	3 CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	2	0.80	1000	1.00	2 CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	3				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	4				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	5				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	6				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	7				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	8				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	9				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	10				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	11				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	12				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	13				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	14				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	15				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	16				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	17				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	18				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	19				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	20				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	21				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	22				CONCESSIONE
complettamento	soft.ne	23				CONCESSIONE
agricola	soft.ne	1				
agricola	soft.ne	2				
agricola	soft.ne	3				
servizi	soft.ne	f1				
servizi	soft.ne	f2				
servizi	soft.ne	f3				
servizi	soft.ne	f4				
servizi	soft.ne	f5				
veicolo di	soft.ne	g1				
veicolo di	soft.ne	g2				
veicolo di	soft.ne	g3				
veicolo di	soft.ne	g4				
veicolo di	soft.ne	g5				
veicolo di	soft.ne	g6				
veicolo di	soft.ne	g7				
veicolo di	soft.ne	g8				
veicolo di	soft.ne	g9				
veicolo di	soft.ne	g10				
veicolo di	soft.ne	g11				
veicolo di	soft.ne	g12				
veicolo di	soft.ne	g13				
veicolo di	soft.ne	g14				
veicolo di	soft.ne	g15				
veicolo di	soft.ne	g16				
veicolo di	soft.ne	g17				
veicolo di	soft.ne	g18				
veicolo di	soft.ne	g19				
veicolo di	soft.ne	g20				
veicolo di	soft.ne	g21				
veicolo di	soft.ne	g22				
veicolo di	soft.ne	g23				
veicolo di	soft.ne	g24				
veicolo di	soft.ne	g25				
veicolo di	soft.ne	g26				
veicolo di	soft.ne	g27				
veicolo di	soft.ne	g28				
veicolo di	soft.ne	g29				
veicolo di	soft.ne	g30				
veicolo di	soft.ne	g31				
veicolo di	soft.ne	g32				
veicolo di	soft.ne	g33				
veicolo di	soft.ne	g34				
veicolo di	soft.ne	g35				
veicolo di	soft.ne	g36				
veicolo di	soft.ne	g37				
veicolo di	soft.ne	g38				
veicolo di	soft.ne	g39				
veicolo di	soft.ne	g40				
veicolo di	soft.ne	g41				
veicolo di	soft.ne	g42				
veicolo di	soft.ne	g43				
veicolo di	soft.ne	g44				
veicolo di	soft.ne	g45				
veicolo di	soft.ne	g46				
veicolo di	soft.ne	g47				
veicolo di	soft.ne	g48				
veicolo di	soft.ne	g49				
veicolo di	soft.ne	g50				
veicolo di	soft.ne	g51				
veicolo di	soft.ne	g52				
veicolo di	soft.ne	g53				
veicolo di	soft.ne	g54				
veicolo di	soft.ne	g55				
veicolo di	soft.ne	g56				
veicolo di	soft.ne	g57				
veicolo di	soft.ne	g58				
veicolo di	soft.ne	g59				
veicolo di	soft.ne	g60				
veicolo di	soft.ne	g61				
veicolo di	soft.ne	g62				
veicolo di	soft.ne	g63				
veicolo di	soft.ne	g64				
veicolo di	soft.ne	g65				
veicolo di	soft.ne	g66				
veicolo di	soft.ne	g67				
veicolo di	soft.ne	g68				
veicolo di	soft.ne	g69				
veicolo di	soft.ne	g70				
veicolo di	soft.ne	g71				
veicolo di	soft.ne	g72				
veicolo di	soft.ne	g73				
veicolo di	soft.ne	g74				
veicolo di	soft.ne	g75				
veicolo di	soft.ne	g76				
veicolo di	soft.ne	g77				
veicolo di	soft.ne	g78				
veicolo di	soft.ne	g79				
veicolo di	soft.ne	g80				
veicolo di	soft.ne	g81				
veicolo di	soft.ne	g82				
veicolo di	soft.ne	g83				
veicolo di	soft.ne	g84				
veicolo di	soft.ne	g85				
veicolo di	soft.ne	g86				
veicolo di	soft.ne	g87				
veicolo di	soft.ne	g88				
veicolo di	soft.ne	g89				
veicolo di	soft.ne	g90				
veicolo di	soft.ne	g91				
veicolo di	soft.ne	g92				
veicolo di	soft.ne	g93				
veicolo di	soft.ne	g94				
veicolo di	soft.ne	g95				
veicolo di	soft.ne	g96				
veicolo di	soft.ne	g97				
veicolo di	soft.ne	g98				
veicolo di	soft.ne	g99				
veicolo di	soft.ne	g100				
veicolo di	soft.ne	g101				
veicolo di	soft.ne	g102				
veicolo di	soft.ne	g103				
veicolo di	soft.ne	g104				
veicolo di	soft.ne	g105				
veicolo di	soft.ne	g106				
veicolo di	soft.ne	g107				
veicolo di	soft.ne	g108				
veicolo di	soft.ne	g109				
veicolo di	soft.ne	g110				
veicolo di	soft.ne	g111				
veicolo di	soft.ne	g112				
veicolo di	soft.ne	g113				
veicolo di	soft.ne	g114				
veicolo di	soft.ne	g115				
veicolo di	soft.ne	g116				
veicolo di	soft.ne	g117				
veicolo di	soft.ne	g118				
veicolo di	soft.ne	g119				
veicolo di	soft.ne	g120				
veicolo di	soft.ne	g121				
veicolo di	soft.ne	g122				
veicolo di	soft.ne	g123				
veicolo di	soft.ne	g124				
veicolo di	soft.ne	g125				
veicolo di	soft.ne	g126				
veicolo di	soft.ne	g127				
veicolo di	soft.ne	g128				
veicolo di	soft.ne	g129				
veicolo di	soft.ne	g130				
veicolo di	soft.ne	g131				
veicolo di	soft.ne	g132				
veicolo di	soft.ne	g133				
veicolo di	soft.ne	g134				
veicolo di	soft.ne	g135				
veicolo di	soft.ne	g136				
veicolo di	soft.ne	g137				
veicolo di	soft.ne	g138				
veicolo di	soft.ne	g139				
veicolo di	soft.ne	g140				
veicolo di	soft.ne	g141				
veicolo di	soft.ne	g142				
veicolo di	soft.ne	g143				
veicolo di	soft.ne	g144				
veicolo di	soft.ne	g145				
veicolo di	soft.ne	g146				
veicolo di	soft.ne	g147				
veicolo di	soft.ne	g148				
veicolo di	soft.ne	g149				
veicolo di	soft.ne	g150				
veicolo di	soft.ne	g151				
veicolo di	soft.ne	g152				
veicolo di	soft.ne	g153				
veicolo di	soft.ne	g154				
veicolo di	soft.ne	g155				
veicolo di	soft.ne	g156				
veicolo di	soft.ne	g157				
veicolo di	soft.ne	g158				
veicolo di	soft.ne	g159				
veicolo di	soft.ne	g160				
veicolo di	soft.ne	g161				
veicolo di	soft.ne	g162				
veicolo di	soft.ne	g163				
veicolo di	soft.ne	g164				
veicolo di	soft.ne	g165				
veicolo di	soft.ne	g166				
veicolo di	soft.ne	g167				
veicolo di	soft.ne	g168				
veicolo di	soft.ne	g169				
veicolo di	soft.ne	g170				
veicolo di	soft.ne	g171				
veicolo di	soft.ne	g172				
veicolo di	soft.ne	g173				
veicolo di	soft.ne	g174				
veicolo di	soft.ne	g175				
veicolo di	soft.ne	g176				
veicolo di	soft.ne	g177				
veicolo di	soft.ne	g178				
veicolo di	soft.ne	g179				
veicolo di	soft.ne	g180				
veicolo di	soft.ne	g181				
veicolo di	soft.ne	g182				
veicolo di	soft.ne	g183				
veicolo di	soft.ne	g184				
veicolo di	soft.ne	g185				
veicolo di	soft.ne	g186				



## PTPR LAZIO: Tavola B



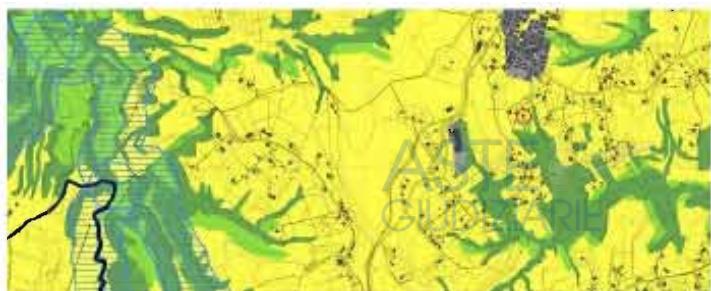
**CARTOGRAFIA P.T.P.R. PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE  
INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLI INTERESSE  
PUBBLICO - L.R. 37/83, ART. 14, L.R. 24/98 ART 134 CO. 1 LETTERA n, D.L.VO 42/04 E  
ART 136 D.L.VO 42/04  
TAV. B BENI PAESAGGISTICI SCALA 1:5000**

ART 136 D.L.V.O. 22/04



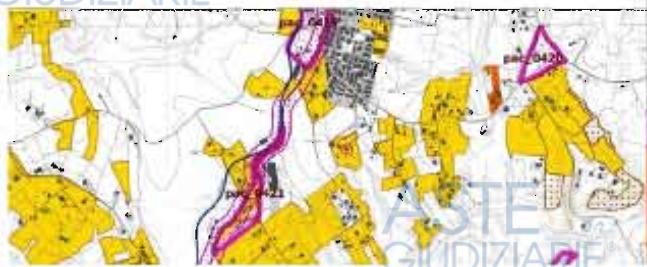
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Sistema del Paesaggio Agrario	
Paesaggio Agrario di Rilevanza Valore	
Paesaggio Agrario di Valore	
Paesaggio Agrario di Continuità	

**Tavola C**



Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale			
Art. 143 DLgs. 42/2004			
VIALE	Punti di vista		
	Percorsi panoramici	Art. 31 bis e 16 LR. 24/1998	
pac_001	Parchi archeologici e culturali	Art. 31 ter LR. 24/1998	
	Sistema agrario a carattere permanente	Art. 31 bis e 31 bis I LR. 24/1998	
ALTA SICUREZZA PERMANENTE	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	Art. 31 bis e 16 LR. 24/1998	
	Discariche, depositi, cave		



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'appartamento oggetto di Pignoramento immobiliare (sub 505) è stato edificato abusivamente ed originariamente occupava l'intero Piano Primo (sub 13);

Permesso di Costruire n. 18/2012 del 06/05/2012.

Poi è stato regolarizzato dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 19.638 dell'8 novembre 2012 (determinazione n. 18.262 del 18 ottobre 2012).

Certificato di Idoneità Statica protocollo n. 17215 del 22/10/2012, redatto dall'Ing. Maurizio Conte.

Il suo successivo abusivo frazionamento in tre unità immobiliari, tra cui quella oggetto di Procedura esecutiva immobiliare, è stato regolarizzato dal Permesso di Costruire in Sanatoria protocollo n. 3.338 del 21 febbraio 2013 (determinazione n. 21.595 del 6 dicembre 2012), vista la domanda di sanatoria protocollo n. 3793 del 29/02/2012.

Che con istanza, corredata da tutti i documenti necessari, protocollo n. 17.215 del 21 ottobre 2013 è stato chiesto il certificato di Agibilità del fabbricato.

Autorizzazione scarico in Fognatura del 17/12/2019 N. 16, Pratica 12/2012

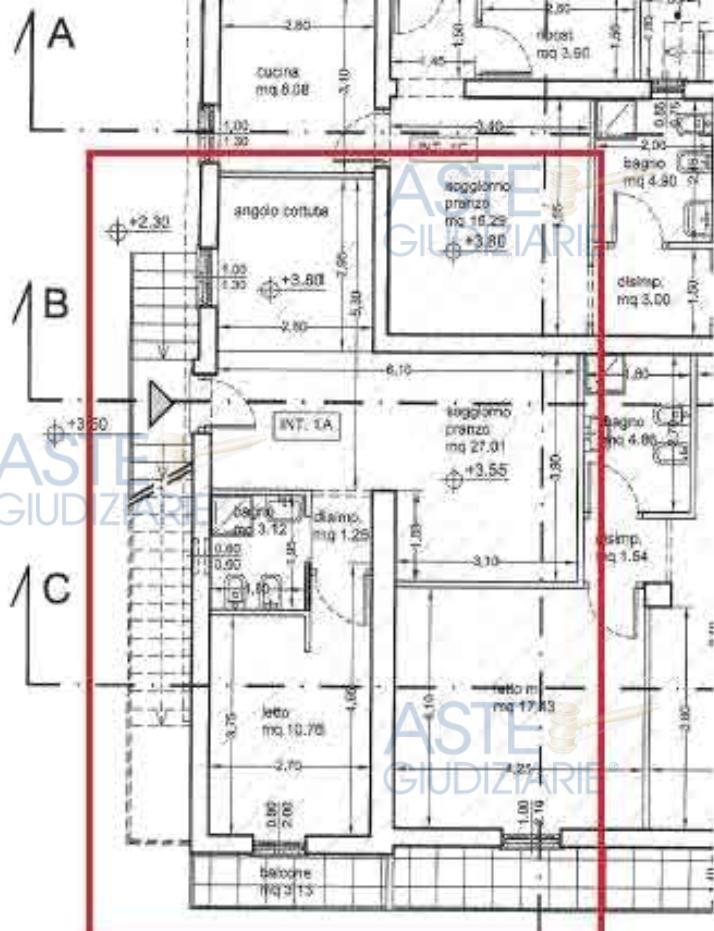
AGIBILITA' N. 3/2019 del 30/12/2019 - Protocollo n. 29814-Protocollo Rif. n. 29800.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Si precisa che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Rignano Flaminio (RM).

Il rilievo metrico effettuato in loco ha evidenziato che la superficie utile dell'appartamento risulta leggermente superiore rispetto a quanto indicato nel progetto allegato all'ultimo titolo edilizio. Tuttavia, tale incremento è di entità talmente contenuta da non configurare una violazione edilizia, in conformità a quanto previsto dall'art. 34-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001. Secondo tale disposizione, per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 metri quadrati, sono tollerate discrepanze fino al 5% rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo. Nel caso specifico, l'aumento rilevato rientra entro il limite del 5% consentito, pertanto non costituisce illecito edilizio.



Planimetria di progetto Superficie Utile mq 42.14



Planimetria attuale Superficie Utile mq 43.83

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12,  
PIANO TERRA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I Posti auto scoperti realizzati su area condominiale tra cui quello oggetto di pignoramento, sono stati realizzati dopo la presentazione al Comune di Rignano Flaminio (RM) della C.I.L.A. protocollo n. 22.157 del 17 dicembre 2012; I lavori sono terminati il 20 dicembre 2012.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO****Gli Oneri condominiali non pagati dalla sig.ra .****negli ultimi due anni sono i seguenti:**

Spettabile

di seguito riportiamo la Sua situazione rateale al 02/05/2025 per la/le unità INT/1 A, P.A./SUB 516.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	Residuo
05/01/2025	Es. CONDOMINIALE 2025			
05/01/2025	1^ rata GEN/FEB 2025	78,41	60,00	18,41
30/03/2025	Saldi prec.	174,39	50,00	124,39
31/03/2025	2^ rata MAR/APR25	54,43	0,00	54,43
01/05/2025	3^ rata MAG/GIU25	54,43	0,00	54,43
	Es. RIFACIMENTO PIANEROTTOLO CONDOMINIALE			
10/11/2024	Rata n. 1	69,64	69,64	0,00
05/12/2024	Rata n. 2	69,64	0,00	69,64
05/01/2025	Rata n. 3	69,64	0,00	69,64
05/02/2025	Rata n. 4	69,65	0,00	69,65
<b>TOTALE</b>		<b>640,23</b>	<b>179,64</b>	<b>460,59</b>

Dettaglio dei versamenti effettuati, che invito a verificare:

Data	Versato	Descrizione
10/03/2025	60,00	Es. CONDOMINIALE 2025
17/04/2025	50,00	Acconto quote (INT/1 A)
		Acconto quote (INT/1 A)
		Es. RIFACIMENTO PIANEROTTOLO CONDOMINIALE
14/01/2025	69,64	Rata n. 1
<b>TOTALE</b>	<b>179,64</b>	

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale articolato su tre livelli fuori terra. Appartamento distinto col numero interno 1/A. Partendo da una scala esterna si arriva all'ingresso dell'appartamento che è composto da: Ingresso; Soggiorno/Pranzo; Cucina; disimpegno notte; una camera da letto matrimoniale; un bagno ed un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 16, Part. 197, Sub. 505, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 56.098,58

**Provincia: ROMA**

**Comune: Rignano Flaminio**

**Fascia/zona Centro abitato CORSO UMBERTO I**

**Codice di zona: E1**

**Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente: Edilizia Civile**

**Destinazione: Residenziale**

**Il Semestre 2024**

Borsino immobiliare Provincia di Roma= MIN 831,00 € MED 1.079,00 € MAX 1.327,00 €

OMI= MIN 950,00 € MED 1.150,00 € MAX 1.400,00 €

Mercato immobiliare di Rignano Flaminio (RM)= MED 1.081,00 €

**VALORE MEDIO= 1.103,00 €**

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra  
Trattasi di un Posto auto scoperto delle dimensioni standard di circa = Mq 11,00 Il fabbricato sito in Via VALADIERn. 38 ha un'area scoperta condominiale sulla quale sono stati realizzai dei posti auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 197, Sub. 516, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.497,00

**Provincia: ROMA**

**Comune: Rignano Flaminio**

**Fascia/zona Centro abitato CORSO UMBERTO I**

**Codice di zona: E1**

**Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente: Edilizia Civile**

**Destinazione: Non Residenziale**

**Il Semestre 2024**

Borsino immobiliare Provincia di Roma= MIN 227,00 € MED 278,00 € MAX 328,00 €

**VALORE MEDIO= 227,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo	50,86 mq	1.103,00 €/mq	€ 56.098,58	100,00%	€ 56.098,58
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano	11,00 mq	227,00 €/mq	€ 2.497,00	100,00%	€ 2.497,00



terra			ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	Valore di stima:	€ 58.595,58
-------	--	--	----------------------	----------------------	------------------	-------------

**Valore di stima: € 58.595,58**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 42.188,00**

Qualità dell'immobile Civile

Età dell'immobile tra i 10 e i 20 anni

L'immobile versa in uno stato di manutenzione Pessimo;

Coefficiente di riduzione= -20%



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 29/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fratini Antonio



1 ALLEGATO – Verbale di Secondo accesso

2 ALLEGATO – Richiesta di Accesso agli Atti

3 ALLEGATO – Estratto di Mappa

4 ALLEGATO – Elaborato Planimetrico

5 ALLEGATO – Visure storiche catastali

6 ALLEGATO – Planimetrie catastali

7 ALLEGATO – Atto di Provenienza

8 ALLEGATO – Estratto di Matrimonio

9 ALLEGATO – Foto – Google MAPS

10 ALLEGATO – Inquadramento Urbanistico

11 ALLEGATO – PTPR Lazio – Tavole A-B-C

12 ALLEGATO - Trascrizioni Pregiudizievoli

13 ALLEGATO - Titoli Edilizi

14 ALLEGATO – Planimetria di Rilievo stato dei luoghi

15 ALLEGATO – Planimetria di Progetto

16 ALLEGATO – Rilievo fotografico

17 ALLEGATO – Oneri Condominiali



### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo  
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale articolato su tre livelli fuori terra. Appartamento distinto col numero interno 1/A. Partendo da una scala esterna si arriva all'ingresso dell'appartamento che è composto da: Ingresso; Soggiorno/Pranzo; Cucina; disimpegno notte; una camera da letto matrimoniale; un bagno ed un balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 197, Sub. 505, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si precisa che l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova in ZONA E-E1 di PRG del Comune di Rignano Flaminio (RM). La particella oggetto di procedura esecutiva immobiliare secondo il Vigente Piano Regolatore Generale (Delib. G.R. n° 5041 del 05/10/1999) e la Variante al PRG adottata dal C.C. in data 29/11/2004 ricade in Zona E, sottozona E1-AGRICOLA NON VINCOLATA, non ricadente nel PTP Ambito n. 4- Valle del Tevere-Ambito G7-valle del Treja. Secondo il PTPR la particella ricade in zona classificata come paesaggio agrario di valore ovvero non ricadente in aree con Vincolo Paesaggistico.
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra  
Trattasi di un Posto auto scoperto delle dimensioni standard di circa = Mq 11,00 Il fabbricato sito in Via VALADIER n. 38 ha un'area scoperta condominiale sulla quale sono stati realizzati dei posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 197, Sub. 516, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si precisa che l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare si trova in ZONA E-E1 di PRG del Comune di Rignano Flaminio (RM). La particella oggetto di procedura esecutiva immobiliare secondo il Vigente Piano Regolatore Generale (Delib. G.R. n° 5041 del 05/10/1999) e la Variante al PRG adottata dal C.C. in data 29/11/2004 ricade in Zona E, sottozona E1-AGRICOLA NON VINCOLATA, non ricadenti nel PTP Ambito n. 4- Valle del Tevere-Ambito G7-valle del Treja. Secondo il PTPR la particella ricade in zona classificata come paesaggio agrario di valore ovvero non ricadente in aree con Vincolo Paesaggistico.

**Prezzo base d'asta: € 42.188,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.188,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 197, Sub. 505, Categoria A2	<b>Superficie</b>	50,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare versa in uno stato di conservazione Pessimo: Il Bagno, la zona giorno e la camera da letto sono interessate da infiltrazioni di acqua proveniente dal terrazzo soprastante identificato con il Sub 11.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale articolato su tre livelli fuori terra. Appartamento distinto col numero interno 1/A. Partendo da una scala esterna si arriva all'ingresso dell'appartamento che è composto da: Ingresso; Soggiorno/Pranzo; Cucina; disimpegno notte; una camera da letto matrimoniale; un bagno ed un balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	A seguito dell'accesso eseguito in data 26 luglio 2024 il sottoscritto CTU ha accertato insieme al Custode giudiziario AVV. VIRNA Colle che l'immobile oggetto della custodia risulta abitato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] anche se risultava assente al momento del sopralluogo.		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 197, Sub. 516, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Si precisa che il manto di calcestruzzo armato del posto auto scoperto versa in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un Posto auto scoperto delle dimensioni standard di circa = Mq 11,00 Il fabbricato sito in Via VALADIER n. 38 ha un'area scoperta condominiale sulla quale sono stati realizzati dei posti auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	A seguito dell'accesso eseguito in data 26 luglio 2024 il sottoscritto CTU ha accertato insieme al Custode giudiziario AVV. VIRNA Colle che l'immobile oggetto della custodia risulta abitato dai [REDACTED] [REDACTED] anche se risultava assente al momento del sopralluogo.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIER N. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a Roma il 08/04/2016

Reg. gen. 16479 - Reg. part. 2636

Quota: 100%

Importo: € 152.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.000,00

Rogante: CAPECENTRO EDMONDO Maria

Data: 08/04/2016



### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 11/07/2024

Reg. gen. 38707 - Reg. part. 28550

Quota: 100%

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA GIUSEPPE VALADIER N. 12, PIANO TERRA**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a Roma il 08/04/2016

Reg. gen. 16479 - Reg. part. 2636

Quota: 100%

Importo: € 152.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 76.000,00

Rogante: CAPECENTRO EDMONDO Maria

Data: 08/04/2016



### Trascrizioni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





• **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 11/07/2024  
Reg. gen. 38707 - Reg. part. 28550

Quota: 100%  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

