

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Virna Colle

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 229/2024

promossa da

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

contro

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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, 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.

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)



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.

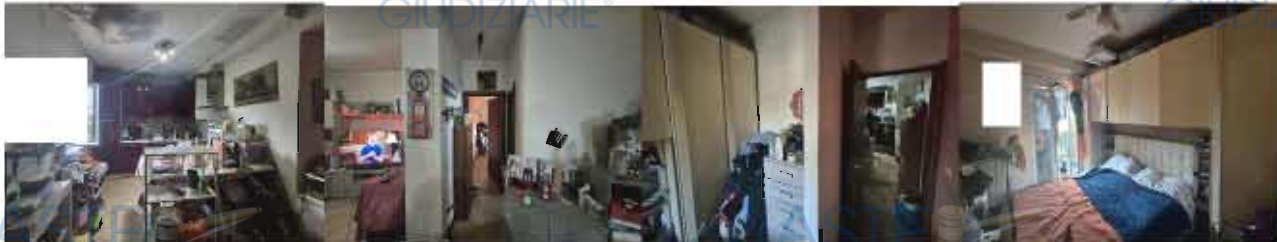
Partendo da una scala esterna si arriva all'ingresso dell'appartamento che è composto da:

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 VALADIERN. 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 VALADIERN. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO

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

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



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
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIERN. 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 [REDACTED]	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
		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 197, Sub. 516 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11,00 mq Superficie catastale 11,00 mq Rendita € 6,25 Piano Terra
Dal 08/04/2016 al 24/02/2025	T C	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 197, Sub. 516 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11,00 mq Superficie catastale 11,00 mq Rendita € 6,25 Piano terra

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. 12, INTERNO 1/A, PIANO PRIMO

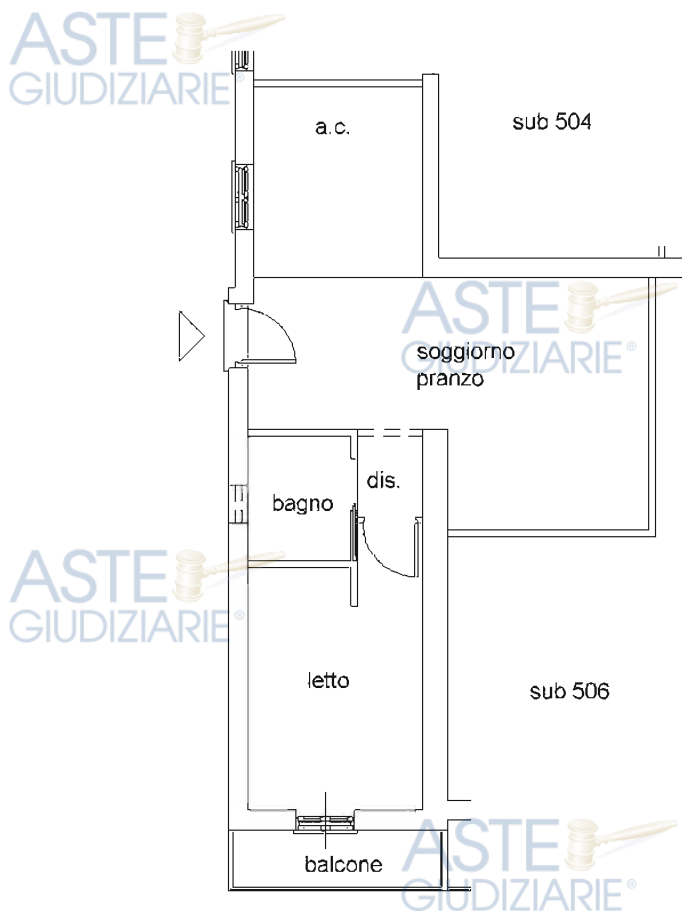
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	197	505		A2	3	2,5 vani	51,00 mq	322,79 €	primo	

Corrispondenza catastale

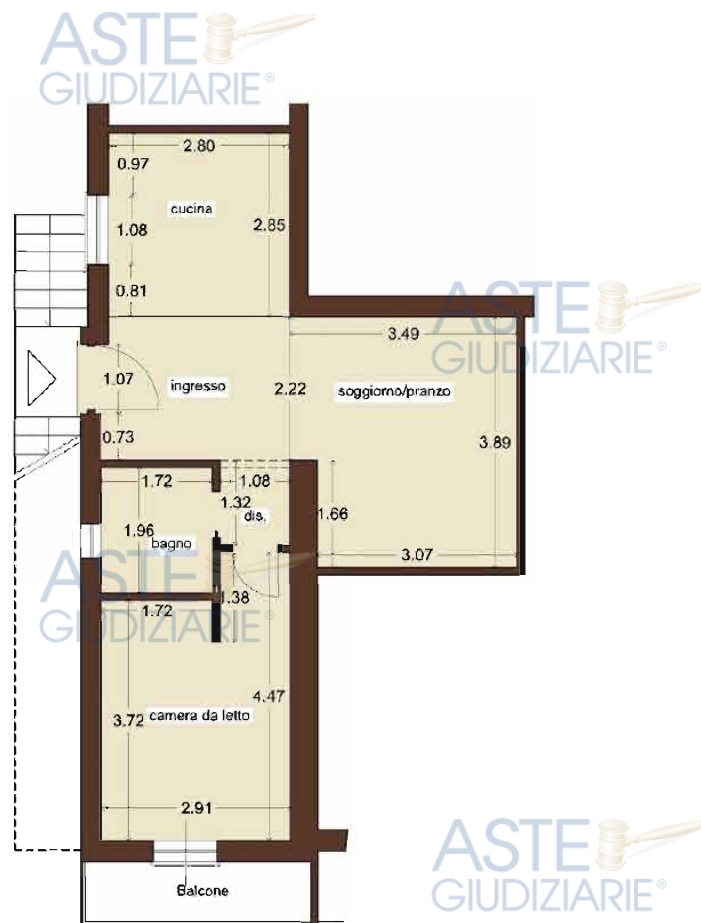
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria è depositata nel Catasto fabbricati, in ditta al Foglio 16, particella 197, sub 505 (già 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.



Planimetria catastale



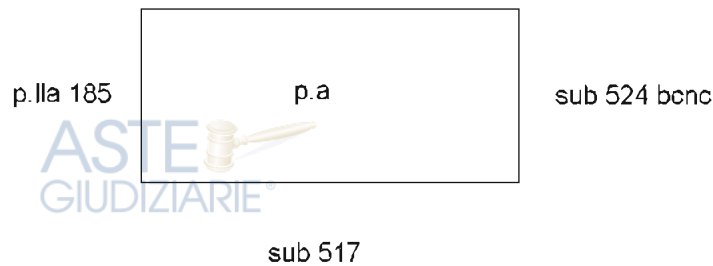
Planimetria stato dei luoghi

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							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	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.

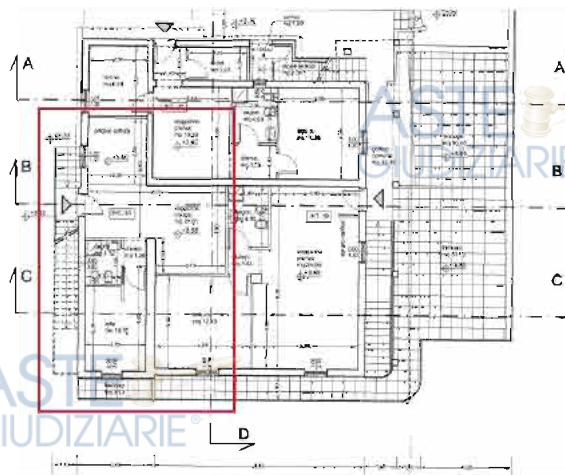


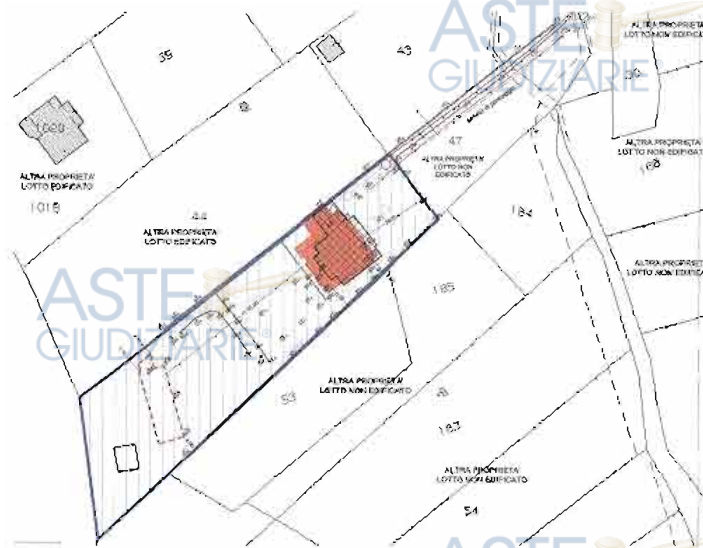
PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIERN. 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).



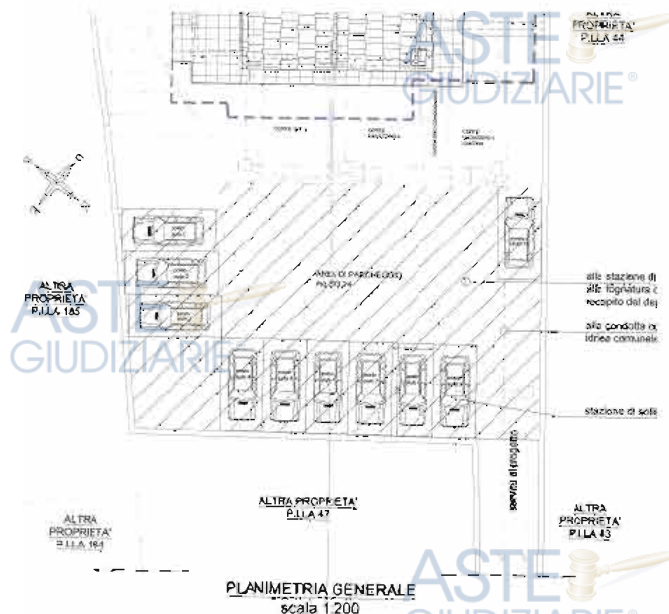


Linea rossa = Servitù di progetto

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

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.

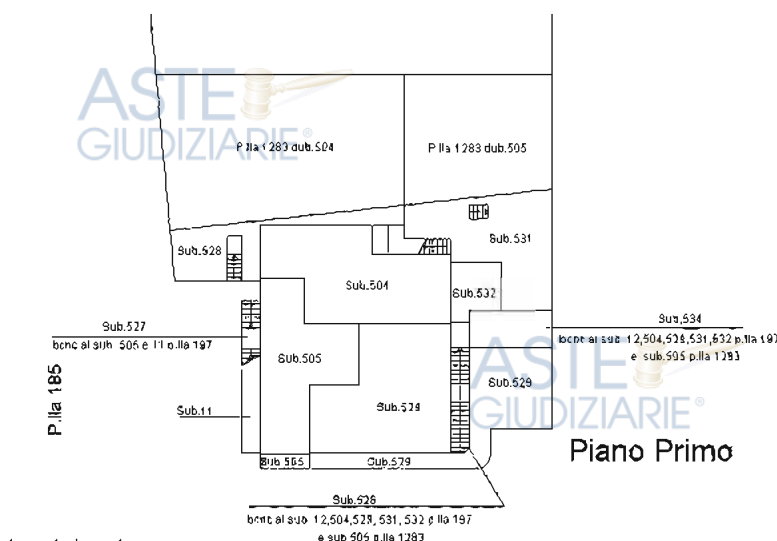
Si precisa che il manto di calcestruzzo armato del posto auto scoperto versa in buono stato di conservazione.

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

-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



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



A GIUSEPPE ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

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 VALADIERN. 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] [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] [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] [REDACTED] anche se risultava assente al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIERN. 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		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/10/2011		32645
		Registrazione			
Dal 08/04/2016	per la piena proprietà in Regime di Separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPECELATRO Edmondo Maria	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:

- 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		Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	20/09/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/10/2011		32645

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2016	Titolare [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA:	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 VALADIERN. 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 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

NORMATIVA URBANISTICA

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.



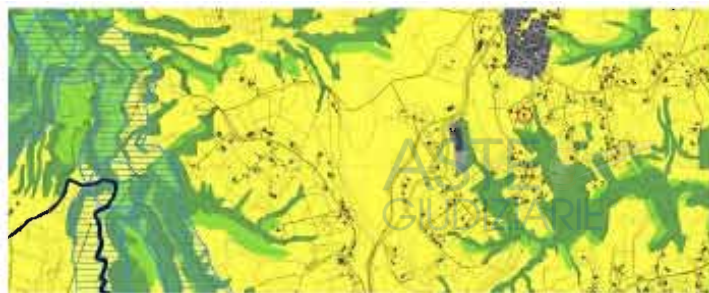
caratteristica	denominazione	dettaglio	registro	sezione	n. max.	n. piani	note	data di attuazione
centro storico	sett. n. B1						zona patrimonio	
centro storico	sett. n. B2						zona patrimonio	
completamento	sett. n. B3	1.98	300	600	12.80	4	completamento	
completamento	sett. n. B4	1.80	2.5	300	16.50	3	completamento	
completamento	sett. n. B5	0.80	1.5	1000	1.50	7	completamento	
completamento	sett. n. B6						completamento	
espansione	sett. n. C1	1.00	1.12				espansione	
espansione	sett. n. C2	0.50	1.20				espansione	
espansione	sett. n. C3	0.50	1.20				espansione	
industria artigianato	sett. n. D						industria artigianato	
agricola	sett. n. E1						agricola	
agricola	sett. n. E2						agricola	
agricola	sett. n. E3						agricola	
servizi pubblici	sett. n. F1						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F2						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F3						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F4						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F5						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F6						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F7						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F8						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F9						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F10						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F11						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F12						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F13						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F14						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F15						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F16						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F17						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F18						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F19						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F20						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F21						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F22						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F23						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F24						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F25						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F26						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F27						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F28						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F29						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F30						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F31						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F32						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F33						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F34						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F35						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F36						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F37						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F38						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F39						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F40						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F41						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F42						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F43						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F44						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F45						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F46						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F47						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F48						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F49						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F50						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F51						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F52						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F53						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F54						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F55						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F56						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F57						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F58						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F59						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F60						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F61						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F62						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F63						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F64						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F65						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F66						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F67						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F68						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F69						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F70						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F71						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F72						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F73						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F74						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F75						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F76						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F77						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F78						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F79						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F80						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F81						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F82						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F83						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F84						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F85						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F86						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F87						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F88						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F89						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F90						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F91						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F92						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F93						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F94						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F95						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F96						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F97						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F98						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F99						servizi pubblici	
servizi pubblici	sett. n. F100						servizi pubblici	



PTPRLAZIO: Tavola B

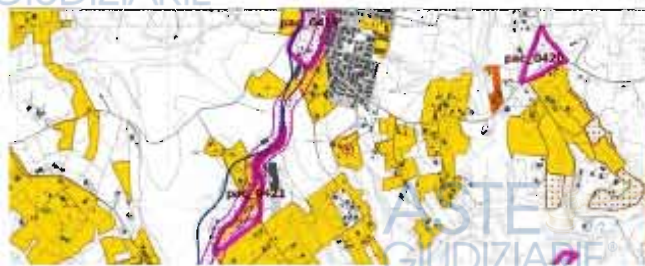


CARTOGRAFIA P.T.P.R. PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE
INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE
PUBBLICO - L.R. 37/83, ART. 14, L.R. 24/98 ART 134 CO. 1 LETTERA b, D.L.VO 42/04 E
ART 136 D.L.VO 42/04
TAV. B. BENI PAESAGGISTICI SCALA 1:5000



Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilievante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Consuetudine

Tavola C



Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale			
Art. 143 DLgs. 42/2004			
		visuale	Punti di vista
			Percorsi panoramici
		pac_001	Parchi archeologici e culturali
			Sistema agrario a carattere permanente
			Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi
			Discariche, depositi, cave

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA PRIVATA GIUSEPPE VALADIERN. 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

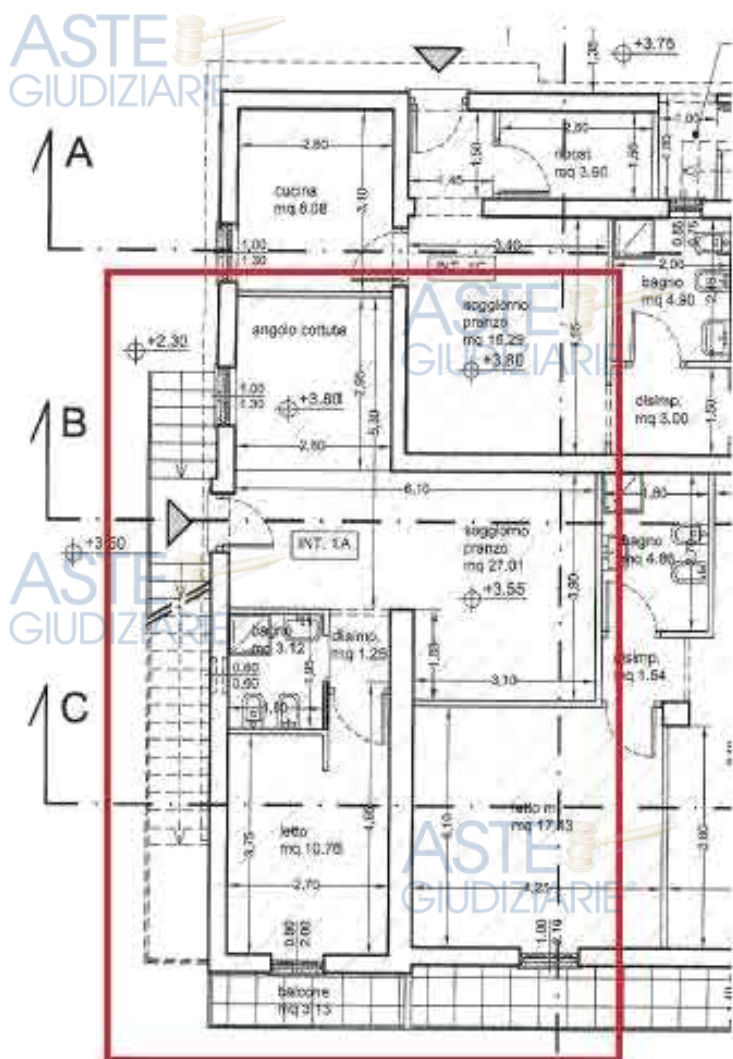
AGIBILITA' N. 3/2019 del 30/12/2019 - Protocollo n. 29814-Protocollo Rif. n. 29800.

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.A. protocollo n. 22.157 del 17 dicembre 2012; i lavori sono terminati il 20 dicembre 2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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
	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
TOTALE		640,23	179,64	460,59

Dettaglio dei versamenti effettuati, che invito a verificare:

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

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 - Fg. 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

II 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 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)

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

II 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
Bene N° 1 - 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
Bene N° 2 - 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					
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			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via Privata Giuseppe Valadier n. 12, interno 1/A, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 197, Sub. 505, Categoria A2	Superficie	50,86 mq
Stato conservativo:	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.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via Giuseppe Valadier n. 12, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 197, Sub. 516, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Si precisa che il manto di calcestruzzo armato del posto auto scoperto versa in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	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 VALADIERN. 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



- **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

