

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

PROCEDURA EI RGE 25/2023

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fratini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE SITO NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (RM)



Appartamento di Tipo Economico (Cat. A/3)

Accessibile da Via Amilcare Ponchielli n. 16, palazzina A, Piano quarto, interno 18 (immagine scattata a Marzo 2024).

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.430,25	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

In data 06/10/2023, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Via Tiburtina, 171 - 00012 - Guidonia Montecelio (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 09/10/2023 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) - località Viatonica Facchinaccia n. SC-Via Ponchielli Amilcare, edificio A, scala I, interno 18, piano 4 (Coord. Geografiche: 42°12'15"N 12°28'37"E)

UBICAZIONE:

L'Immobile oggetto di relazione è ubicato in via Amilcare Ponchielli n. 16 (Catastalmente località viatonica facchinaccia n. sc.).



DESCRIZIONE

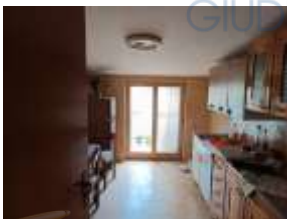
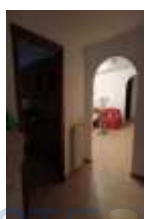
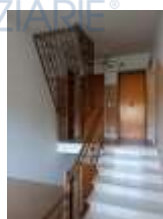
Appartamento interno 18, posto al piano quarto (catastalmente terzo) della scala "I" della palazzina A residenziale composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, corridoio, ripostiglio, due camere da letto matrimoniali e un balcone. Il fabbricato è costituito da 5 piani di cui 4 fuori terra collegati tra loro con un corpo scala condominiale, senza ascensore. Presenta una copertura a tetto con falde inclinate ed un area adibita a parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/02/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

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.





8 Allegato-Rilievo Fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - località Viatonica Facchinaccia n. SC-Via Ponchielli Amilcare, edificio A, scala I, interno 18, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

16 Allegato-Certificato di Residenza e Stato di Famiglia

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

6 Allegato-Atto di Provenienza

CONFINI

Appartamento interno 18 oggetto di pignoramento confina con: vano scala condominiale; a sud/ovest interno 17 proprietà **** Omissis ****; a sud/Est Proprietà **** Omissis ****; a Nord/est proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,30 mq	80,27 mq	1	80,27 mq	2,17 m	3
Balcone scoperto	7,28 mq	7,28 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	3
Locale di deposito	0,75 mq	0,94 mq	0,20	0,19 mq	2,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				82,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



5 Allegato-Estratto di Mappa

24 Allegato-Rilievo Metrico

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1999 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 115, Sub. 60 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 3
Dal 12/09/2012 al 10/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 115, Sub. 60 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 3
Dal 10/12/2012 al 15/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 115, Sub. 60 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani
Dal 15/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 115, Sub. 60 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 3

Dal 09/11/2015 al 16/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 115, Sub. 60 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 671,39 Piano 3
------------------------------	-------------------	--

I Titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

3 Allegato-Visure Storiche Catastali

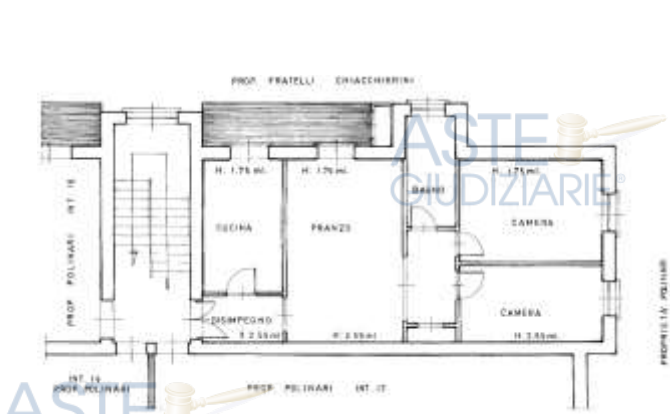
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	115	60		A3	2	5 vani	128 mq	671,39 €	3	

Corrispondenza catastale

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

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova di fatto al piano 4 (terzo catastalmente) della palazzina A. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi tranne nell'apertura più ampia che collega il soggiorno/camera da letto con il disimpegno alla zona notte.



Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi (aggiornata al 11 marzo del 2024)

4 Allegato-Planimetria Catastale

24 Allegato-Rilievo Metrico

PRECISAZIONI

L'atto di Proprietà notaio Antonino Privitera del 15/12/2014, con il quale gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** diventano proprietari per 1/2 in comunione dei beni dell'appartamento oggetto di pignoramento, dichiara che il medesimo si trova al piano 3 della Palazzina identificata con la Lettera B e questo dato viene riportato anche sull'atto di pignoramento ed al catasto; tuttavia per precisazione come accertato dal sottoscritto in fase di accesso agli atti presso il Comune di Rignano Flaminio, la palazzina all'interno del quale si trova l'appartamento interno 18, sub 60 è identificata con la Lettera A ed il piano è il 4 (Planimetria generale Pratica di Condo edilizio n. 9/2015)

Comunque tale precisazione non compromette la validità del Pignoramento in quanto lo stesso identifica attraverso i dati catastali esatti la giusta corrispondenza con l'oggetto del pignoramento.

20 Allegato-Progetto Variante 66/83

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in uno stato conservativo normale. Non presenta danneggiamenti nei rivestimenti parietali e nella pavimentazione. I serramenti e le porte sono datati.

PARTI COMUNI

L'immobile trovandosi in un fabbricato con condominio costituito condivide alcune parti in comune con altri immobili come:

le scale, i disimpegni che portano agli ingressi sul piano, l'atrio di entrata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censi, livelli ed usi civici.

Caratteristiche costruttive prevalenti

- Il fabbricato è stato realizzato con struttura Tradizionale in blocchi di pietrame di tufo
- Le tamponature esterne sono state eseguite con mattoni forati dello spessore di cm 8
- Le murature esterne sono rivestite da intonaco civile a tre strati.

- Le coperture sono a doppia falda inclinata.
- Il tetto presenta una struttura portante lignea sia nelle orditure primarie che secondarie con manto di laterizio, in coppi di tipo tradizionale.
- Gronde e pluviali di tipo metallico, in lamiera preverniciata.
- Infissi in alluminio anodizzato, costituiti da tapparelle in PVC, persiane in alluminio con apertura a due ante o a vasistas. I serramenti interni sono costituiti da telai in alluminio, non sono presenti grate in ferro. I davanzali e le soglie sono in marmo.
- Le porte interne sono in legno.
- I pavimenti sono rivestiti con piastrelle quadrate in gres effetto cotto; il bagno ha pavimento e rivestimento realizzato con piastrelle color verde.
- Le pareti sono rifinite in parte con tinteggiatura, in parte con carta da parati.
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. Approvvigionamento idrico tramite allaccio alla condotta comunale.
- Impianto elettrico sotto traccia è del tipo a conduttori di rame in di plastica non a norma.
- Impianto idraulico del tipo tradizionale con scarichi realizzati in piombo.
- Impianto di riscaldamento con radiatori.
- Impianto telefonico.
- Impianto antenna televisiva e parabola.
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura.
- Presente un impianto a gas con contatore esterno (sul balcone).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

1 Allegato-Verbale di Accesso

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1999 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Atto di Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 12/09/2012 al 10/12/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	29/11/1993	89971	18473

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	01/12/1993	42934	28736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2012 al 10/12/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	29/11/1993	89971	18473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	01/12/1993	42934	28736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2012 al 15/12/2014	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casalino Elio	10/12/2012	38935	17700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	14/12/2012	55720	39465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2014	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino Privitera	15/12/2014	56133	35674
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	23/12/2014	55215	36857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2014	**** Omissis ****	atto di Compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Privitera Antonino	15/12/2014	56133	35674
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	23/12/2014	55215	36857
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Roma il 23/12/2014
Reg. gen. 55215 - Reg. part. 36857
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Roma il 23/12/2014
Reg. gen. 55216 - Reg. part. 7304
Quota: 286.231,28 €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca giudiziale**
Trascritto a Roma il 09/03/2021
Reg. gen. 12207 - Reg. part. 1934
Quota: 5000,00 €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 09/03/2023

Reg. gen. 13339 - Reg. part. 8820

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

12 Allegato-Trascrizioni Pregiudizievoli

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____/_____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____/_____.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG: zona di completamento sottozona B2

PTPR Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani

PTPR Tavola B: aree urbanizzate e beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Presenza di un vincolo di protezione dell'area d'interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, all'interno della quale rientra il bene oggetto di relazione.



11 Allegato-Piano Regolatore

10 Allegato-PTPRLazio Tavola A-B

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

- C.E. N. 22/1982
- C.E. in Variante N. 66/1983
- Collaudo statico 21/05/1984 protocollo n. 96525- 11 agosto Regione Lazio
- C.E. in Sanatoria protocollo n. 5283/85 del 15/10/2015 N. 9
- C.E. in Sanatoria n. 56/1995
- Richiesta integrazione in data 19/11/1987
- Sollecito integrazione Sanatoria protocollo n. 5283 del 15/10/1985 in data 31/10/2002.
- Certificato di abitabilità n. 2/2001 rilasciato in data 24 aprile 2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si Dichiaro che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Tuttavia alla data del 31/10/2002 manca ancora da integrare i seguenti documenti:

- Attestazione di versamento dei bollettini del pagamento delle rate relative all'Oblazione.
- Progetto di Adeguamento Statico.
- Prova dell'avvenuta presentazione presso l'Erario della documentazione comprovante l'accatastamento (copia autentica della ricevuta e fotocopia della pianta relativa agli abusi commessi).
- Progetto Architettonico come da regolamento edilizio comunale.

Attualmente Sono stati reperiti presso gli archivi del Comune di Rignano Flaminio i bollettini del pagamento dell'oblazione.

Sono state depositate n. 2 copie del progetto architettonico

Sono da integrare:

- **Gli oneri concessori (costo di costruzione + oneri urbanistici)**
- **Il certificato di idoneità statica**
- **Richiesta Agibilità**
- **Aggiornamento planimetria catastale**



20 Allegato-C.E. in Variante N. 66/1983

Stato dei luoghi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 576,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 768,00

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) - località Viatonica Facchinaccia n. SC-Via Ponchielli Amilcare, edificio A, scala I, interno 18, piano 4

Appartamento interno 18, posto al piano quarto (catastalmente terzo) della scala "I" della palazzina A residenziale composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, corridoio, ripostiglio, due camere da letto matrimoniali e un balcone. Il fabbricato è costituito da 5 piani di cui 4 fuori terra collegati tra loro con un corpo scala condominiale, senza ascensore. Presenta una copertura a tetto con falde inclinate ed un area adibita a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 115, Sub. 60, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.811,84

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

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. 834, Medio 1.082,00, Max 1.331,00

OMI: Min. 950,00, Medio 1.175,00, Max. 1.400,00

Mercato immobiliare Rignano Flaminio: Medio 1.127,00

TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 1.128,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - località	82,28 mq	1.128,00 €/mq	€ 92.811,84	100,00%	€ 92.811,84

Viatonica Facchinaccia n. SC-Via Ponchielli Amilcare, edificio A, scala I, interno 18, piano 4					
Valore di stima:					€ 92.811,84

Valore di stima: € 92.811,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Saldo Oneri Conmessori (costo di costruzione + oneri di Urbanizzazione)	7500,00	€
Redazione Certificato di Idoneità Statica	1500,00	€
Acquisizione dei certificati di regolarità Impianti	1000,00	€
Richiesta Agibilità	1500,00	€
Oneri anno attuale e precedente	768,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 47.430,25

Il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

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 01/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 Allegato - Verbale di accesso (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ 2 Allegato - Accesso agli Atti (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ 3 Allegato- Visure e schede catastali (Aggiornamento al 13/11/2023)

- ✓ 4 Allegato- Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/02/2024)
- ✓ 5 Allegato- Estratti di mappa (Aggiornamento al 13/11/2023)
- ✓ 6 Allegato-Atto di provenienza (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ 7 Allegato-Google maps (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ 8 Allegato-Foto (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ 9 Allegato- Concessione edilizia (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ 10 Allegato - Vincoli PTPR Lazio Tavola A e B (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ 11 Allegato - Normativa PRG Rignano Flaminio (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ 12 Allegato - Trascrizioni Pregiudizievoli (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ 13 Allegato - Legge 10/91
- ✓ 14 Allegato - Collaudo statico
- ✓ 15 Allegato Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ 16 Allegato- Certificato di Residenza e Stato di Famiglia
- ✓ 17 Allegato - Domanda di Sanatoria n. 9 legge 47/85
- ✓ 18 Allegato - Perizia Giurata Interno 18
- ✓ 19 Allegato - Permesso a Costruire N. 22/82
- ✓ 20 Allegato - Progetto C.E. in Variante N. 66/83
- ✓ 21 Allegato - Relazione Tecnica asseverata
- ✓ 22 Allegato - Sanatoria N. 56/95 sui distacchi tra la palazzina A e B
- ✓ 23 Allegato - Domanda di Sanatoria protocollo 5283 Palazzina A
- ✓ 24 Allegato-Rilievo Metrico
- ✓ 25 Allegato-Allaccio in Fogna

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - località Viatonica Facchinaccia n. SC-Via Ponchielli Amilcare, edificio A, scala I, interno 18, piano 4
Appartamento interno 18, posto al piano quarto (catastalmente terzo) della scala "I" della palazzina A residenziale composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, corridoio, ripostiglio, due camere da letto matrimoniali e un balcone. Il fabbricato è costituito da 5 piani di cui 4 fuori terra collegati tra loro con un corpo scala condominiale, senza ascensore. Presenta una copertura a tetto con falde inclinate ed un area adibita a parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 115, Sub. 60, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG: zona di completamento sottozona B2 PTPR Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani PTPR Tavola B: aree urbanizzate e beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Presenza di un vincolo di protezione dell'area d'interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, all'interno della quale rientra il bene oggetto di relazione.

Prezzo base d'asta: € 47.430,25



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.430,25**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - località Viatonica Facchinaccia n. SC-Via Ponchielli Amilcare, edificio A, scala I, interno 18, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 115, Sub. 60, Categoria A3	Superficie	82,28 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in uno stato conservativo normale. Non presenta danneggiamenti nei rivestimenti parietali e nella pavimentazione. I serramenti e le porte sono datati.		
Descrizione:	Appartamento interno 18, posto al piano quarto (catastalmente terzo) della scala "I" della palazzina A residenziale composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, corridoio, ripostiglio, due camere da letto matrimoniali e un balcone. Il fabbricato è costituito da 5 piani di cui 4 fuori terra collegati tra loro con un corpo scala condominiale, senza ascensore. Presenta una copertura a tetto con falde inclinate ed un area adibita a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 09/03/2023

Reg. gen. 13339 - Reg. part. 8820

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura