

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Claudio Sellaroli

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 297/2025

promossa da

BCC NPLS 2019 S.R.L. Codice fiscale: 05033050260, Via V. Alfieri n. 1, 31015 - Conegliano (TV)

contro



Via SCORANELLO N. 52, Comune di Capena (RM)

SOMMARIO

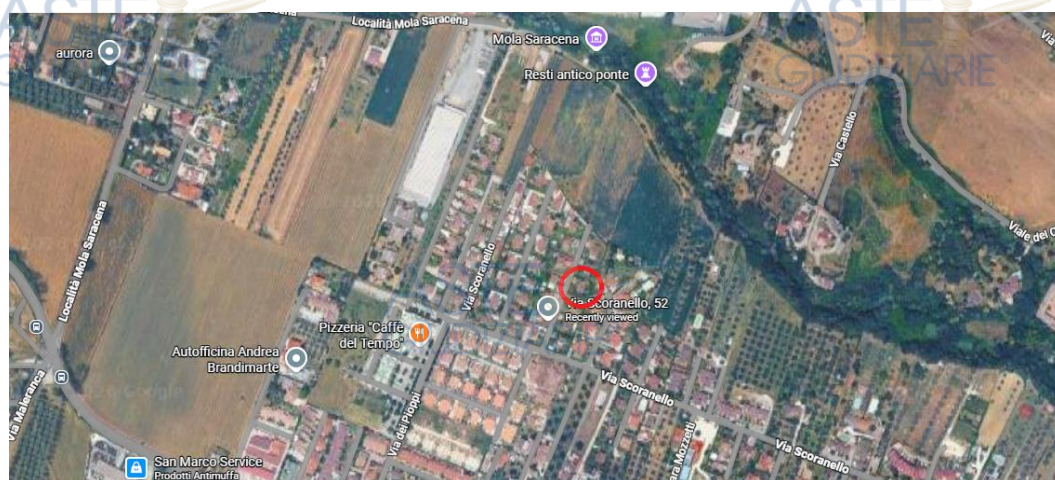
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.300,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

In data 05/11/2025, 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 06/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capena (RM) - Via SCORANELLO n. 52, interno 10, piano T-1

UBICAZIONE: Via SCORANELLO N. 52, Comune di Capena (RM)





ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE

Trattasi di un villino unifamiliare articolato su due livelli fuori terra (T-1) collegati da una scala interna:

Il Piano terra è composto da:

- Ingresso
- un Soggiorno/Pranzo
- una cucina
- una camera da letto
- un bagno
- un vano sottoscala
- un locale caldaia
- un portico
- una corte giardino ad uso esclusivo
- Manufatto in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio

Il Piano primo è composto da:

- una cucina
- un bagno
- un disimpegno
- una camera da letto con armadio a muro
- un balcone scoperto

Si precisa che il Bene 1 si trova in una zona in cui la tipologia prevalente è il Villino; la zona è povera di parcheggi e servizi in generale.

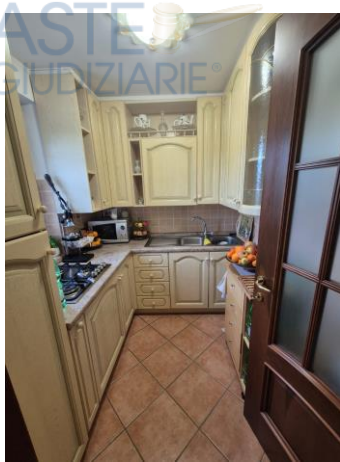
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.



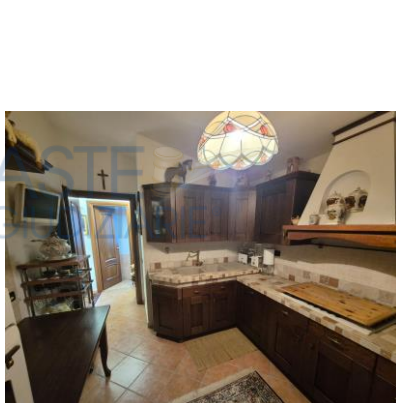
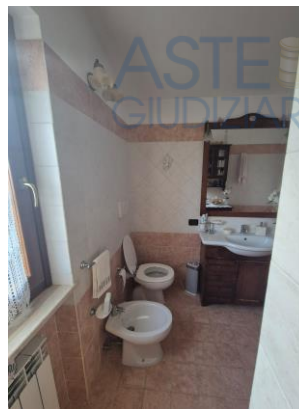
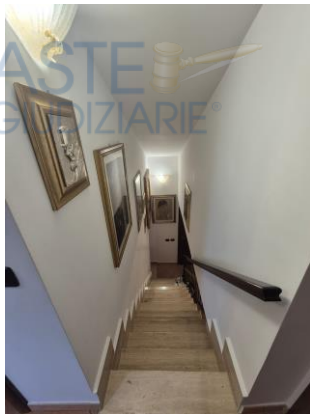




PIANO PRIMO



SOTTOTETTO NON ABITABILE



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capena (RM) - Via di Scoranello n. 52, interno 10, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] ha acquistato il Bene per il diritto di proprietà 1/1 da [REDACTED] con Atto di Compravendita notaio Dott. Domenico SCIUMBATA del 11/10/2006 repertorio 72167/17326, trascritto presso Roma 2 in data 19/01/2007 al n. 2224 di formalità.

Il Sig. [REDACTED] al momento dell'acquisto del bene era coniugato in separazione dei beni, mentre alla data della notifica del pignoramento era di stato civile libero-divorziato.

CONFINI

Il Bene 1 censito al catasto fabbricati del Comune di Capena al foglio 14, particella 315, sub 11, graffato mappale 318, confina con la particella 315, sub 10, graffato mappale 317, con la particella 315 ente urbano, graffato mappale 319 e con la strada principale Via SCORANELLO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,80 mq	57,65 mq	1,00	57,65 mq	2,70 m	terra
Locale di deposito	2,04 mq	3,13 mq	0,60	1,88 mq	2,70 m	terra
Portico	17,00 mq	17,76 mq	0,35	6,22 mq	0,00 m	terra

Cortile	600,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
Cortile	600,00 mq	575,00 mq	0,02	11,50 mq	0,00 m	terra
Soffitta	30,63 mq	34,07 mq	0,33	11,24 mq	1,80 m	Primo sottotetto
Abitazione	22,45 mq	26,40 mq	1,00	26,40 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	3,48 mq	3,76 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				118,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte a giardino di pertinenza esclusiva dell'abitazione risulta essere di circa 700 mq meno la superficie coperta dell'immobile di circa 96 mq risulta ammontare a 600 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

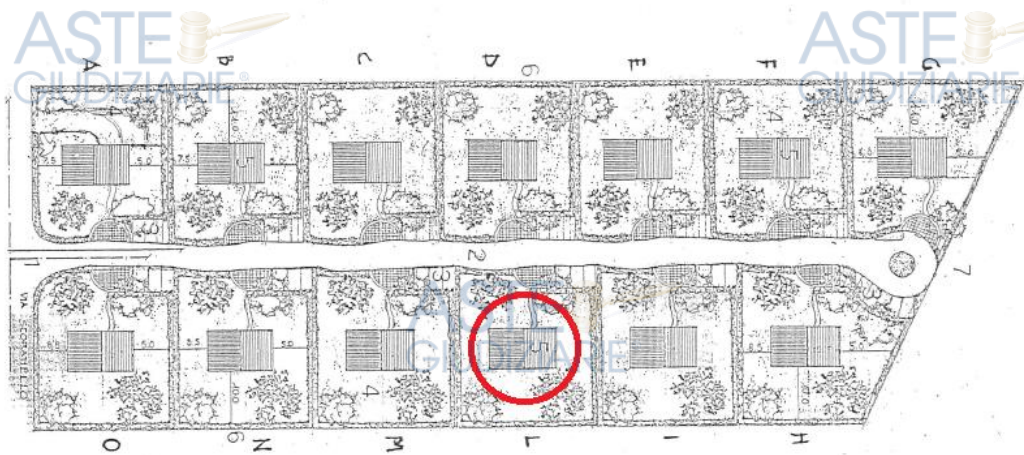
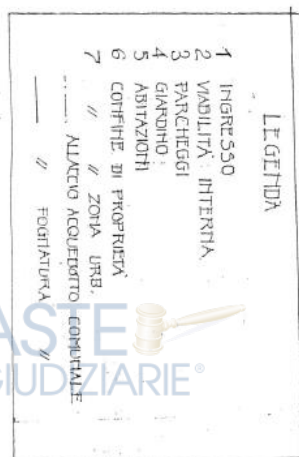
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2006 al 07/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 315, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,0 vani Rendita € 1.038,08 Piano T-1 Graffato mappale 318
Dal 07/06/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 315, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 1.038,08 mq Piano T/1 Graffato mappale 318
Dal 09/11/2015 al 03/12/2025		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 315, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,0 vani Superficie catastale Totale 117,00 mq Rendita € 1.038,08 Piano T/1 Graffato mappale 318

Si Precisa che i titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione nel Classamento del 07/06/2006 Pratica n. RM0464712.

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore MORENO BALESTRO

Vis. tel.

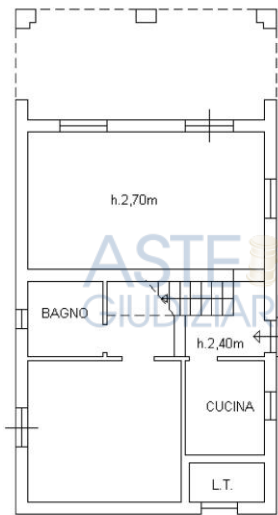


Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	315	11		A7	3	6,0 vani	Totale 117,00 mq	1038,08 €	terra/primo	mappale 318

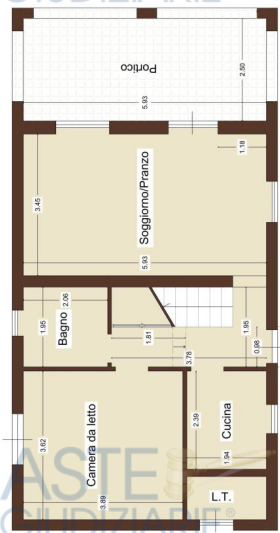
Corrispondenza catastale

Non Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La data di presentazione della Planimetria Catastale in Atti è 05/06/2006 protocollo n. RM0453797.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



-Nella planimetria catastale il piano sottotetto è indicato come non abitabile, mentre nello stato dei luoghi il piano sottotetto è occupato da una camera da letto abitata.

-Non viene segnalato il locale sottoscala

-Non viene indicato il locale Cucina.

-La parete di chiusura del sottotetto non Praticabile è stata rimossa mentre al suo posto ci sono gli sportelli di legno di un armadio a muro.

PRECISAZIONI

Titolo Esecutivo:

Mutuo Fondiario stipulato il 11/10/2006 per Atto Notaio Domenico SCIUMBATA repertorio n. 72168/17327 con formula esecutiva del 13/10/2006.

Quota Pignorata: 1/1 del Diritto di Proprietà

Creditore Intervenuto: Agenzia delle Entrate Riscossione: Data intervento 22/10/2025.

STATO CONSERVATIVO

Il Bene 1 al momento del sopralluogo effettuato in data 01/12/2025 versava in ottime condizioni di conservazione. Gli interni appaiono di natura signorile e gli esterni sono curati a giardino con la presenza di alberi di notevole valore ambientale. All'interno della corte è presente un manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi posto a confine con altra proprietà.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni. Il Bene 1 non si trova all'interno di un Condominio Costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che il Bene 1 non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante mista= Muratura portante e calcestruzzo armato
Copertura a due falde= in calcestruzzo armato con tegole in laterizio
Pavimenti= in gres porcellanato
Porte interne= in legno modanate con vetro
Finestre interne= in legno
Infissi esterni= cancelletti in ferro con persiane oscuranti in ferro antiscasso
Scala interna: in muratura con rivestimento in travertino
Pavimenti e rivestimenti bagni= in ceramica
Impianto termico= caldaia a gas GPL e caloriferi in alluminio
Gas cucina= GPL
Impianto idrico= allaccio comunale

Impianto elettrico= a norma

Impianto Fognario= Allacciato alla Fognatura Comunale con servitù presente su un altro terreno (come dichiarato dal sig. Picarelli Carmine in sede di sopralluogo)

Impianto di raffreddamento: e deumidificazione= a pompa di calore macchina esterna ed interna

Corte esterna: parte lastricata, parte a giardino con prato inglese e piante di pregio

Casetta di legno per ricovero attrezzi

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Bene 1 al momento del sopralluogo effettuato in data 01/12/2025 è occupato dal

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2004 al 11/10/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Bernardo CANNATA	07/04/2004	19854	9164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Domenico SCIUMBATA	11/10/2006	72167	17326
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/01/2007		2224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che non ci sono Atti successivi al Pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da GERIT SPA
Iscritto a Roma il 10/04/2007
Reg. gen. 29138 - Reg. part. 8458
Quota: 100%
Importo: € 121.840,00
A favore di GERIT S.P.A
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.920,00
Data: 03/04/2007
N° repertorio: 183418
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 12/06/2014
Reg. gen. 28306 - Reg. part. 3125
Quota: 100%
Importo: € 208.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Riano
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 104.000,00
Data: 11/06/2014
N° repertorio: 77655
N° raccolta: 21160

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 13/10/2025
Reg. gen. 57737 - Reg. part. 41131
Quota: 100%
A favore di BCC NPLS 2019 S.R.L.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozona F5 – Parco privato

Riguarda aree nelle quali possono essere realizzati impianti sportivi e ricreativi di iniziativa privata.

Sono anche ammessi interventi per la costruzione di case di abitazione e di impianti destinati allo svolgimento di attività

culturali ricreative e turistiche nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità $> 0,15$ mc/mq;

- lotto minimo > 3.000 mq;

- altezza massima $< 6,50$ m;

- rapporto di copertura max $< 1/20$;

- n. piani < 2 ;

- distanza tra i fabbricati > 10 m;

43

- distanza dalla strada $>$ come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93;

- distanza dai confini > 5 m;

- distanza dal confine di zona > 5 m;

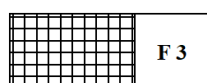
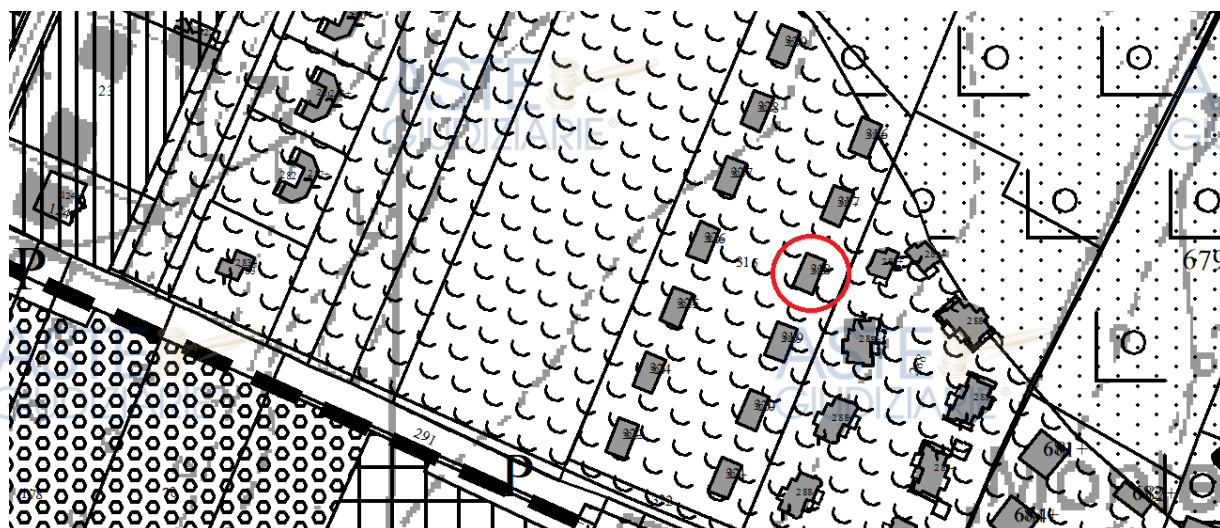
Per i caratteri dei manufatti si fa riferimento a quanto prescritto per le zone agricole;

Quando un lotto risulta in parte compreso sia nella zona di Parco Campagna vincolato ai sensi della 431/85 ed in parte

compreso nella zona di parco privato la volumetria può essere calcolata su tutto il lotto di proprietà e realizzata solo

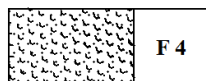
sulla parte non vincolata.

Sottozona F6 – Servizi integrati



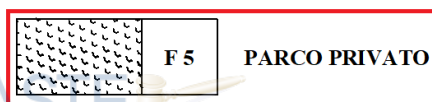
F 3

SERVIZI PRIVATI



F 4

PARCO PRIVATO VINCOLATO



F 5

PARCO PRIVATO



F 6

SERVIZI INTEGRATI

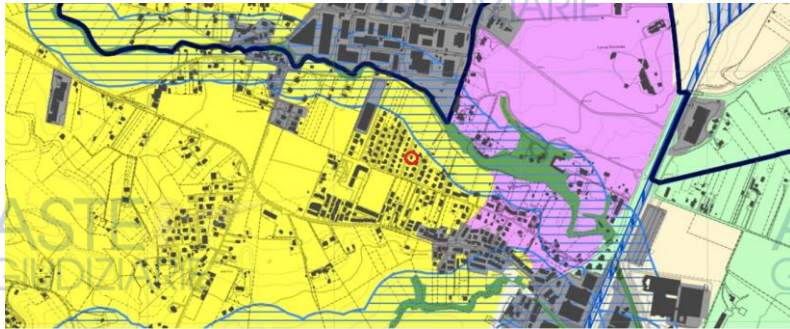
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Con Modifiche ed integrazioni introdotte al P.R.G.
con Deliberazione G.R. n. 698 del 15/05/2001



Prog. Arch. Rinaldo Sebastì
Coll. Arch. Paolo Bracaglia

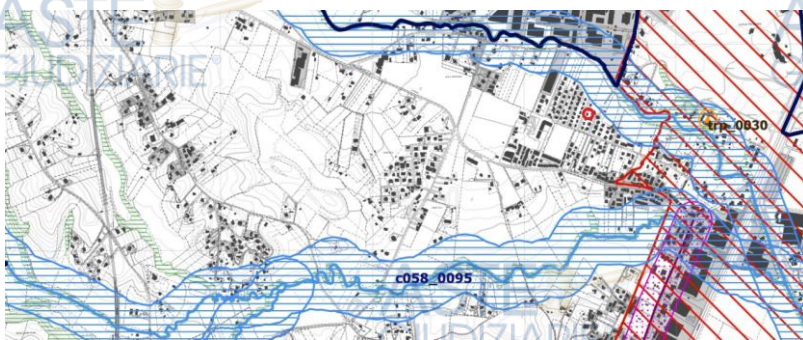
E 4	PARCO CAMPAGNA
F 1	VERDE PUBBLICO
F 2	SERVIZI PUBBLICI
F 3	SERVIZI PRIVATI
F 4	PARCO PRIVATO VINCOLATO
F 5	PARCO PRIVATO



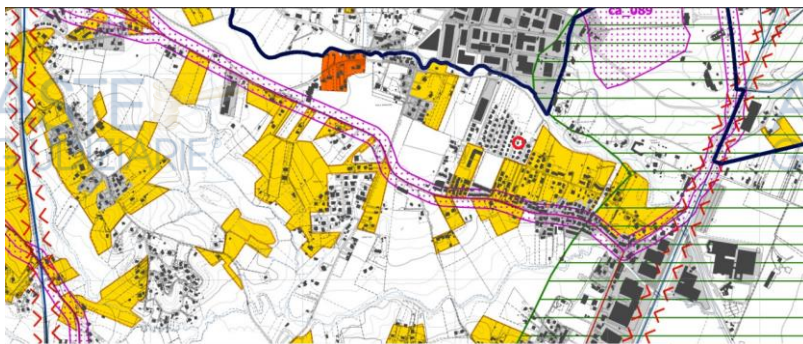
Sistema del Paesaggio Agrario

	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

PTPR-Tavola A



PTPR-Tavola B



Il Bene si trova in un Paesaggio agrario di valore;

Tuttavia l'immobile non è sottoposto alle disposizioni di cui alle leggi n. 1089/39, n. 1497/39, n. 431/85 e n. 394/91.

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.

Il Bene oggetto di Procedura esecutiva immobiliare è stato realizzato con:

Permesso di Costruire n. 125 del 27/12/2004 rilasciato dal Comune di Capena.

-D.I.A. art. 22, comma 2, Variante non Essenziale del 20/04/2006 Protocollo n. 6970, presentata dal Sig. Alberto Di Stefano amministratore della società [REDACTED]

In occasione del sopralluogo eseguito in data 01/12/2025, sono state riscontrate alcune difformità parziali rispetto allo stato autorizzato, sia al piano terra sia al piano primo dell'immobile oggetto di pignoramento.

Piano terra:

è stato ricavato un vano sottoscala, delimitato mediante chiusura con infisso in legno e vetro; la finestra a battente della camera da letto è stata trasformata in porta-finestra con accesso diretto alla corte/giardino.

Piano primo:

-è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante modifica di un elemento divisorio e chiusura di un vano porta del bagno; inoltre al posto di una camera attualmente c'è una cucina.

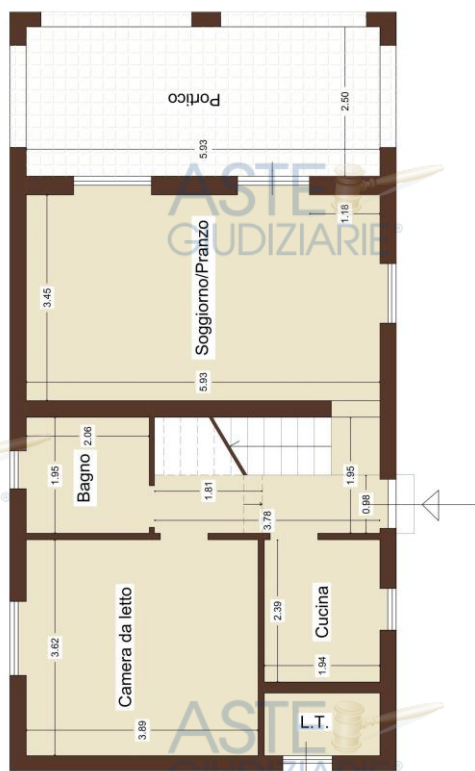
-si rileva un cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a vano adibito a camera da letto;

-nella porzione di sottotetto non praticabile è stato ricavato un armadio a muro, previa rimozione della parete di separazione della zona a ridotta altezza.

Le modifiche interne relative alla diversa distribuzione degli spazi e alla trasformazione del vano finestra (P.T.) e la sostituzione di una camera da letto con locale cucina con gli impianti che ne conseguono (P.1), risultano suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

Diversamente, per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso da porzione non abitabile a vano destinato a camera da letto, non risultando sanabile (altezza media 1,80 ml<1,90 ml), si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'ultimo titolo edilizio assentito (DIA ai sensi dell'art. 22, comma 2, D.P.R. 380/2001), con rimozione delle opere e degli impianti tecnologici abusivamente realizzati.

Rimozione di una casetta in legno nata come ricovero attrezzi, realizzata senza titolo edilizio.



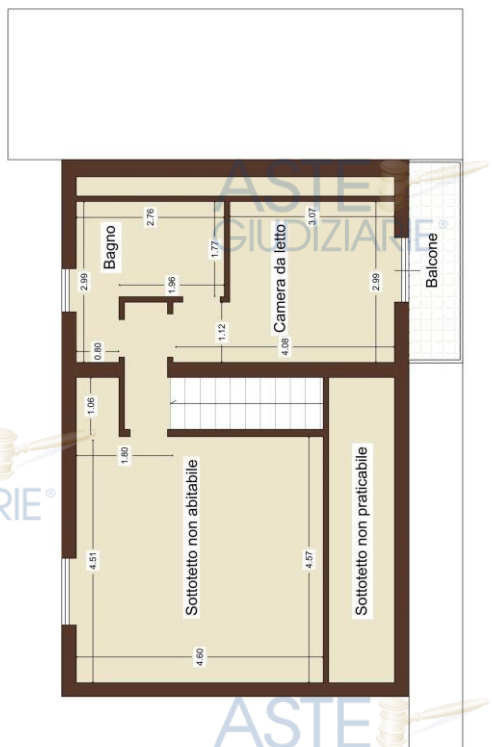
Pianta di Progetto



Pianta stato dei luoghi



opere da sanare



Pianta di Progetto

Pianta stato dei luoghi



opere da sanare

Il sottotetto Non abitabile deve essere ripristinato con rimozione volontaria. Mentre la cucina al posto della camera da letto si sana con una SCIA in Sanatoria così anche le difformità al piano terra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri poiché non c'è un Condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capena (RM) - Via di SCORANELLO n. 52, interno 10, piano T-1
Trattasi di una villa unifamiliare articolata su due livelli fuori terra (T-1) collegati da una scala interna:
Il Piano terra è composto da: - Ingresso - un Soggiorno/Pranzo - una cucina - una camera da letto - un bagno - un vano sottoscala - un locale caldaia - un portico - una corte giardino ad uso esclusivo - Manufatto in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio Il Piano primo è composto da: - una cucina - un bagno - un disimpegno - una camera da letto con armadio a muro - un balcone scoperto Si precisa che il Bene 1 si trova in una zona in cui la tipologia prevalente è il Villino; la zona è povera di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 315, Sub. 11, Categoria A7, Graffato mappale 318

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

Valore di stima del bene: **€ 167.436,95**

Zona: Colle Del Fagiano Espansione Monte Palombo SELVOTTA

Provincia: ROMA

Comune: Capena (RM)

Fascia/zona Periferia

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: (Ville e Villini)

Destinazione: Residenziale

II Semestre 2025

Fascia Media

Borsino immobiliare Provincia di Roma= MIN 983,00 € MED 1.288,00 € MAX 1.593,00 €

OMI= MIN 1.300,00 € MED 1.575,00 € MAX 1.850,00 €

Valore medio mercato immobiliare di Capena (RM)= € 1.382,00

€ 1.288,00 + € 1.575,00 + € 1.382,00 = € 4.245,00: 3 = € 1.415,00

TOTALE VALORE MEDIO= 1.415,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Capena (RM) - Via di Scoranello n. 52, interno 10, piano T-1	118,33 mq	1.415,00 €/mq	€ 167.436,95	100,00%	€ 167.436,95
				Valore di stima:	€ 167.436,95

Valore di stima: € 167.436,95

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche SCIA in sanatoria art. 22, comma 2, DPR 380/2001	1.200,00	€
Sanzione Pecuniaria	1.000,00	€
Certificato di Idoneità Statica	2.000,00	€
Richiesta Agibilità	1.500,00	€
Aggiornamento Planimetrie Catastali	800,00	€
APE-Certificazione energetica	250,00	€
Opere di Ripristino stato dei luoghi Piano primo/sottotetto	3.900,00	€
Rimozione casetta di Legno	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 139.300,00

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.

L'unità immobiliare sita nel Comune di Capena (RM)

- Epoca ristrutturazione: anno 2006
- Qualità di costruzione: Villino
- Stato di Manutenzione e conservazione: Buone condizioni

Ripristino stato dei luoghi Piano sottotetto Non Abitabile (circa 30 mq)

Opere tipiche da rimuovere:

Rimozione impianto elettrico= **€ 1.000,00**

Rimozione arredi fissi su misura= **€ 1.250,00**

Rimozione in riscaldamento + Clima= € 1.650,00

Rimozione casetta di legno= 2.000,00 €

TOTALE COSTI: € 5.900,00

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

Tivoli, li 31/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Allegato - Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 Allegato - Richiesta Accesso agli Atti
- ✓ N° 3 Allegato - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Allegato - Visura storica Catastale
- ✓ N° 5 Allegato - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Allegato - Atto Notarile di Provenienza
- ✓ N° 7 Allegato - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 8 Allegato - PTPR Lazio-Tavole A-B-C-
- ✓ N° 9 Allegato - Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ N° 10 Allegato - Pianta Rilievo Stato dei Luoghi
- ✓ N° 11 Allegato - Pianta di Progetto in Variante
- ✓ N° 12 Allegato - Pianta difformità
- ✓ N° 13 Allegato - Foto Google Maps
- ✓ N° 14 Allegato - Certificato residenza dell'esecutato
- ✓ N° 15 Allegato - Titoli Edilizi
- ✓ N° 16 Allegato - Rilievo Fotografico stato dei luoghi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Capena (RM) - Via di SCORANELLO n. 52, interno 10, piano T-1
Trattasi di una villa unifamiliare articolata su due livelli fuori terra (T-1) collegati da una scala interna: Il Piano terra è composto da: - Ingresso - un Soggiorno/Pranzo - una cucina - una camera da letto - un bagno - un vano sottoscala - un locale caldaia - un portico - una corte giardino ad uso esclusivo - Manufatto in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio Il Piano primo è composto da: - una cucina - un bagno - un disimpegno - una camera da letto con armadio a muro - un balcone scoperto Si precisa che il Bene 1 si trova in una zona in cui la tipologia prevalente è il Villino; la zona è povera di parcheggi e servizi in generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 315, Sub. 11, Categoria A7, Graffato mappale 318

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

Destinazione urbanistica: Sottozona F5 - Parco privato Riguarda aree nelle quali possono essere realizzati impianti sportivi e ricreativi di iniziativa privata. Sono anche ammessi interventi per la costruzione di case di abitazione e di impianti destinati allo svolgimento di attività culturali ricreative e turistiche nell'osservanza delle seguenti prescrizioni: - indice di fabbricabilità > 0,15 mc/mq; - lotto minimo > 3.000 mq; - altezza massima < m 6,50; - rapporto di copertura max < 1/20; - n. piani < 2; - distanza tra i fabbricati > 10 m; 43 - distanza dalla strada > come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93; - distanza dai confini > 5 m; - distanza dal confine di zona > 5 m; Per i caratteri dei manufatti si fa riferimento a quanto prescritto per le zone agricole; Quando un lotto risulta in parte compreso sia nella zona di Parco Campagna vincolato ai sensi della 431/85 ed in parte compreso nella zona di parco privato la volumetria può essere calcolata su tutto il lotto di proprietà e realizzata solo sulla parte non vincolata. Sottozona F6 - Servizi integrati.

Prezzo base d'asta: € 139.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2025 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.300,00**

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Capena (RM) - Via di Scoranello n. 52, interno 10, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 315, Sub. 11, Categoria A7, Graffato mappale 318	Superficie	118,33 mq
Stato conservativo:	Il Bene 1 al momento del sopralluogo effettuato in data 01/12/2025 versava in ottime condizioni di conservazione. Gli interni appaiono di natura signorile e gli esterni sono curati a giardino con la presenza di alberi di notevole valore ambientale. All'interno della corte è presente un manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi posto a confine con altra proprietà.		
Descrizione:	Trattasi di una villa unifamiliare articolata su due livelli fuori terra (T-1) collegati da una scala interna: Il Piano terra è composto da: - Ingresso - un Soggiorno/Pranzo - una cucina - una camera da letto - un bagno - un vano sottoscala - un locale caldaia - un portico - una corte giardino ad uso esclusivo - Manufatto in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio Il Piano primo è composto da: - una cucina - un bagno - un disimpegno - una camera da letto con armadio a muro - un balcone scoperto Si precisa che il Bene 1 si trova in una zona in cui la tipologia prevalente è il Villino; la zona è povera di parcheggi e servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il Bene 1 al momento del sopralluogo effettuato in data 01/12/2025 è occupato [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da GERIT SPA

Iscritto a Roma il 10/04/2007

Reg. gen. 29138 - Reg. part. 8458

Quota: 100%

Importo: € 121.840,00

A favore di GERIT S.P.A

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.920,00

Data: 03/04/2007

N° repertorio: 183418

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/10/2025

Reg. gen. 57737 - Reg. part. 41131

Quota: 100%

A favore di BCC NPLS 2019 S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura