

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2024 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 360/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.050,00	14

In data 16/10/2024, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2024 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 DANTE ALIGHIERI, 22, piano T / RIALZATO

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Rignano Flaminio. L'immobile, di tipo popolare, è situato nel centro della città, precisamente in Via Dante Alighieri civ.22 (catastalmente civ.16), e si compone di 2,5 vani.

L'immobile si inserisce in un contesto storico e paesaggistico ricco di tradizione e bellezza.

Dal punto di vista catastale, l'edificio è registrato come fabbricato popolare con destinazione residenziale, rispecchiando la sua funzione originaria di abitazione con caratteristiche costruttive e finiture di modesto livello, con impianti limitati a quelli essenziali e spesso di vecchia costruzione.

Descrizione del Fabbricato

L'edificio che ospita l'appartamento è un immobile storico, in gran parte realizzato con materiali locali come il tufo e la pietra, tipici dell'architettura rurale locale e dei comuni limitrofi. Dal punto di vista catastale, l'immobile è registrato come fabbricato residenziale e ha una destinazione d'uso prevalentemente abitativa. Questo tipo di edificio rispecchia una struttura originaria destinata ad uso civile, pur mantenendo tratti di rusticità che ne conservano il carattere tradizionale. La planimetria e la struttura interna sono tipiche di un edificio di vecchia data, ristrutturato nel 2010 mediante realizzazione di vano w.c. dotato di scaldacqua; l'impianto termico è costituito da stufa a pellet, mentre nella camera da letto è posto impianto di raffrescamento.

Descrizione della Facciata

La facciata del fabbricato è semplice e al contempo suggestiva, con una composizione che richiama l'architettura classica dei piccoli borghi. Presenta un'alternanza di pareti in tufo a vista e finestre rettangolari, alcune delle quali dotate di cornici in pietra lavorata. Le aperture sono in stile tradizionale, con quelle al piano superiore che si aprono su un balconcino, mentre al piano terra le porte d'ingresso in legno massiccio conservano il loro fascino rustico. Il tetto è a due falde, coperto con coppi in laterizio, una tipica copertura che preserva il carattere rurale del fabbricato. Nella parte superiore della facciata si possono notare delle linee di intonaco che contrastano con il resto delle pareti in pietra, creando un gioco di texture che richiama l'estetica storica del borgo.

Descrizione della Zona e del Contesto Circostante

Rignano Flaminio è un comune situato alle pendici del Monte Soratte, una zona montuosa che offre paesaggi naturali di grande bellezza. Il paese è immerso in un contesto naturale tipico della macchia mediterranea, con vigneti, uliveti e nocciolieti che dominano la campagna circostante. Il borgo ha mantenuto nel corso dei secoli la sua struttura medievale, con antiche chiese, come la Chiesa dei SS. Vincenzo e Anastasio, e torri di avvistamento

che testimoniano il passato storico della zona.

Il centro di Rignano Flaminio è ben collegato alla capitale, grazie alla ferrovia Roma-Civita castellana-Viterbo, con la stazione ferroviaria situata non lontano dal centro storico, il che rende l'immobile un'ottima scelta anche per chi desidera vivere lontano dal caos della città ma rimanendo ben collegato a Roma.

Il contesto circostante è tranquillo, con una predominanza di abitazioni di piccole dimensioni e costruzioni a carattere residenziale, ma allo stesso tempo è ricco di attività locali, come negozi, caffè e ristoranti tipici. A pochi passi dal fabbricato, è possibile godere di un ambiente sereno e immerso nel verde, ideale per chi ama la natura e la tranquillità, ma non rinuncia alla comodità di avere la capitale a portata di mano.

In sintesi, l'immobile di Via Dante Alighieri n. 16 rappresenta un'opportunità unica di vivere in un ambiente storico, immerso nella bellezza naturale dei monti e del verde circostante, con la possibilità di fruire dei vantaggi di un borgo ben collegato e vivibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/05/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Annamaria Pallante

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - VIA DANTE ALIGHIERI, 22, piano T / RIALZATO

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:

•

•

Regime patrimoniale di comuni

CONFINI

l'unità immobiliare nel suo com
-a nord con la strada comunale
-a sud con la strada comunale V
-ad est con altra unità immobili
- ad Ovest con altra unità immo

7;
225.

CONSISTENZA

Destinazione	S
Abitazione	

ciente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
1	55,00 mq	3,00 m	terra/rialzato
zionale:	55,00 mq		
iniale:	0,00	%	
lessiva:	55,00 mq		

I beni non sono comodamente d

CRONISTORIA DATI CATA

Periodo
Dal 21/05/1977 al 17/11/1984
Dal 17/11/1984 al 01/01/1992

Dati catastali
Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 226, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 VANI Rendita € 0,10 Piano T
Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 226, Sub. 1

	Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 VANI Rendita € 0,10 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/02/1998	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 226, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 VANI Rendita € 97,09 Piano T
Dal 09/02/1998 al 27/02/2004	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 226, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 VANI Rendita € 97,07 Piano T
Dal 27/02/2004 al 13/12/2010	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 226, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 VANI Rendita € 97,07 Piano T
Dal 30/12/2010 al 22/04/2025	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 226, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale 58 mq Rendita € 154,94 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	226	1		A4	1	2,5 VANI	58 mq	154,94 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al tramezzo divisorio tra il vano camera da letto e in vano soggiorno/cucina.

In visura risulta civ. 16 anziché civ.22 riscontrato sul posto.

STATO CONSERVATIVO

lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è mediocre; gli infissi in legno necessitano di manutenzione; l'impianto termico è assicurato da stufa a pellet ed è presente impianto di climatizzazione nel vano camera da letto (di dubbio funzionamento)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1977 al 17/11/1984		ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLUCCI	21/05/1977	2609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro ROMA	07/06/1977	4182	3876
		ATTO PUBBLICO			
Dal 17/11/1984 al 09/02/1998		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLUCCI	17/11/1984	11707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro ROMA	06/12/1984	55435	

Dal 09/02/1998 al
27/02/2004

ATTO DI COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
PUBBLICO UFFICIALE FORMICA FRANCO	09/02/1998	17329	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/02/2004 al
31/12/2010

ATTO DI COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO CANNATA BERNARDO	27/02/2004	19788	9110

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	25/03/2004	15439	9751

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/12/2010 al
16/04/2025

ATTO DI COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO TOGANDI FABIANA	30/12/2010	7134	4784

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	31/12/2010	75425	44041

Registrazione

ASTE GIUDIZIARIE®	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato di maggior consistenza è vecchissima edificazione; l'unità immobiliare staggita è stato oggetto di D.I.A prot.18564 del 2010 per manutenzione straordinaria ovvero per la realizzazione di un vano W.C. Lo stato di fatto risulta leggermente difforme dall'elaborato grafico allegato alla suddetta pratica edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare staggita è stato oggetto di D.I.A prot.18564 del 2010 per manutenzione straordinaria ovvero per la realizzazione di un vano W.C.

Lo stato di fatto risulta leggermente difforme dall'elaborato grafico allegato alla suddetta pratica edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta esserci condominio. L'edificio è costituito da un'altra unità immobiliare oltre a quella staggita, non sono presenti impianti comuni.

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 DANTE ALIGHIERI, 22, piano T / RIALZATO

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Rignano Flaminio. L'immobile, di tipo popolare, è situato nel centro della città, precisamente in Via Dante Alighieri civ.22 (catastalmente civ.16), e si compone di 2,5 vani. L'immobile si inserisce in un contesto storico e paesaggistico ricco di tradizione e bellezza. Dal punto di vista catastale, l'edificio è registrato come fabbricato popolare con destinazione residenziale, rispecchiando la sua funzione originaria di abitazione con caratteristiche costruttive e finiture di modesto livello, con impianti limitati a quelli essenziali e spesso di vecchia costruzione. Descrizione del Fabbricato L'edificio che ospita l'appartamento è un immobile storico, in gran parte realizzato con materiali locali come il tufo e la pietra, tipici dell'architettura rurale locale e dei comuni limitrofi. Dal punto di vista catastale, l'immobile è registrato come fabbricato residenziale e ha una destinazione d'uso prevalentemente abitativa. Questo tipo di edificio rispecchia una struttura originaria destinata ad uso civile, pur mantenendo tratti di rusticità che ne conservano il carattere tradizionale. La planimetria e la struttura interna sono tipiche di un edificio di vecchia data, ristrutturato nel 2010 mediante realizzazione di vano w.c. dotato di scaldacqua; l'impianto termico è costituito da stufa a pellet, mentre nella camera da letto è posto impianto di raffrescamento. Descrizione della Facciata La facciata del fabbricato è semplice e al contempo suggestiva, con una composizione che richiama l'architettura classica dei piccoli borghi. Presenta un'alternanza di pareti in tufo a vista e finestre rettangolari, alcune delle quali dotate di cornici in pietra lavorata. Le aperture sono in stile tradizionale, con quelle al piano superiore che si aprono su un balconcino, mentre al piano terra le porte d'ingresso in legno massiccio conservano il loro fascino rustico. Il tetto è a due falde, coperto con coppi in laterizio, una tipica copertura che preserva il carattere rurale del fabbricato. Nella parte superiore della facciata si possono notare delle linee di intonaco che contrastano con il resto delle pareti in pietra, creando un gioco di texture che richiama l'estetica storica del borgo. Descrizione della Zona e del Contesto Circostante Rignano Flaminio è un comune situato alle pendici del Monte Soratte, una zona montuosa che offre paesaggi naturali di grande bellezza. Il paese è immerso in un contesto naturale tipico della macchia mediterranea, con vigneti, uliveti e nocciuleti che dominano la campagna circostante. Il borgo ha mantenuto nel corso dei secoli la sua struttura medievale, con antiche chiese, come la Chiesa dei SS. Vincenzo e Anastasio, e torri di avvistamento che testimoniano il passato storico della zona. Il centro di Rignano Flaminio è ben collegato alla capitale, grazie alla ferrovia Roma-Civita castellana-Viterbo, con la stazione ferroviaria situata non lontano dal centro storico, il che rende l'immobile un'ottima scelta anche per chi desidera vivere lontano dal caos della città ma rimanendo ben collegato a Roma. Il contesto circostante è tranquillo, con una predominanza di abitazioni di piccole dimensioni e costruzioni a carattere residenziale, ma allo stesso tempo è ricco di attività locali, come negozi, caffè e ristoranti tipici. A pochi passi dal fabbricato, è possibile godere di un ambiente sereno e immerso nel verde, ideale per chi ama la natura e la tranquillità, ma non rinuncia alla comodità di avere la capitale a

portata di mano. In sintesi, l'immobile di Via Dante Alighieri n. 16 rappresenta un'opportunità unica di vivere in un ambiente storico, immerso nella bellezza naturale dei monti e del verde circostante, con la possibilità di fruire dei vantaggi di un borgo ben collegato e vivibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 226, Sub. 1, Categoria A4Valore di stima del bene: € 49.500,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 900,00 (novecento//00).

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili ai sensi art.37 del DPR 380/2001, con un costo complessivo stimato in € 3.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - VIA DANTE ALIGHIERI, 22, piano T / RIALZATO	55,00 mq	900,00 €/mq	€ 49.500,00	100,00%	€ 49.500,00
Valore di stima:					€ 49.500,00

Valore di stima: € 49.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costi di regolarizzazione urbanistica/catastale	3500,00	€
Abbattimento forfettario assenze garanzie	10,00	%

Valore finale di stima: € 41.050,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 900,00 (novecento//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 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marziale Luca

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - REP.7134 DEL 30/12/2010 (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - DIA prot.18564/2010 (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTA REP.1170 DEL 1984 (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTA REP.17329 DEL 1999 (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTA REP.2609 DEL 1977 (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 13/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTA ACCETTAZIONE RACC ALLA PARTE DEBITRICE (Aggiornamento al 14/05/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - VIA DANTE ALIGHIERI, 22, piano T / RIALZATO

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Rignano Flaminio. L'immobile, di tipo popolare, è situato nel centro della città, precisamente in Via Dante Alighieri civ.22 (catastalmente civ.16), e si compone di 2,5 vani. L'immobile si inserisce in un contesto storico e paesaggistico ricco di tradizione e bellezza. Dal punto di vista catastale, l'edificio è registrato come fabbricato popolare con destinazione residenziale, rispecchiando la sua funzione originaria di abitazione con caratteristiche costruttive e finiture di modesto livello, con impianti limitati a quelli essenziali e spesso di vecchia costruzione. Descrizione del Fabbricato L'edificio che ospita l'appartamento è un immobile storico, in gran parte realizzato con materiali locali come il tufo e la pietra, tipici dell'architettura rurale locale e dei comuni limitrofi. Dal punto di vista catastale, l'immobile è registrato come fabbricato residenziale e ha una destinazione d'uso prevalentemente abitativa. Questo tipo di edificio rispecchia una struttura originaria destinata ad uso civile, pur mantenendo tratti di rusticità che ne conservano il carattere tradizionale. La planimetria e la struttura interna sono tipiche di un edificio di vecchia data, ristrutturato nel 2010 mediante realizzazione di vano w.c. dotato di caldaia acqua; l'impianto termico è costituito da stufa a pellet, mentre nella camera da letto è posto impianto di raffrescamento. Descrizione della Facciata La facciata del fabbricato è semplice e al contempo suggestiva, con una composizione che richiama l'architettura classica dei piccoli borghi. Presenta un'alternanza di pareti in tufo a vista e finestre rettangolari, alcune delle quali dotate di cornici in pietra lavorata. Le aperture sono in stile tradizionale, con quelle al piano superiore che si aprono su un balconcino, mentre al piano terra le porte d'ingresso in legno massiccio conservano il loro fascino rustico. Il tetto è a due falde, coperto con coppi in laterizio, una tipica copertura che preserva il carattere rurale del fabbricato. Nella parte superiore della facciata si possono notare delle linee di intonaco che contrastano con il resto delle pareti in pietra, creando un gioco di texture che richiama l'estetica storica del borgo. Descrizione della Zona e del Contesto Circostante Rignano Flaminio è un comune situato alle pendici del Monte Soratte, una zona montuosa che offre paesaggi naturali di grande bellezza. Il paese è immerso in un contesto naturale tipico della macchia mediterranea, con vigneti, uliveti e nocioleti che dominano la campagna circostante. Il borgo ha mantenuto nel corso dei secoli la sua struttura medievale, con antiche chiese, come la Chiesa dei SS. Vincenzo e Anastasio, e torri di avvistamento che testimoniano il passato storico della zona. Il centro di Rignano Flaminio è ben collegato alla capitale, grazie alla ferrovia Roma-Civita castellana-Viterbo, con la stazione ferroviaria situata non lontano dal centro storico, il che rende l'immobile un'ottima scelta anche per chi desidera vivere lontano dal caos della città ma rimanendo ben collegato a Roma. Il contesto circostante è tranquillo, con una predominanza di abitazioni di piccole dimensioni e costruzioni a carattere residenziale, ma allo stesso tempo è ricco di attività locali, come negozi, caffè e ristoranti tipici. A pochi passi dal fabbricato, è possibile godere di un ambiente sereno e immerso nel verde, ideale per chi ama la natura e la tranquillità, ma non rinuncia alla comodità di avere la capitale a portata di mano. In sintesi, l'immobile di Via Dante Alighieri n. 16 rappresenta un'opportunità unica di vivere in un ambiente storico, immerso nella bellezza naturale dei monti e del verde circostante, con la possibilità di fruire dei vantaggi di un borgo ben collegato e vivibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 226, Sub. 1, Categoria A4 Destinazione urbanistica: il fabbricato di maggior consistenza è vecchissima edificazione; l'unità immobiliare staggiata è stato oggetto di D.I.A prot.18564 del 2010 per manutenzione straordinaria ovvero per la realizzazione di un vano W.C. Lo stato di fatto risulta leggermente difforme dall'elaborato grafico allegato alla suddetta pratica edilizia.

Prezzo base d'asta: € 41.050,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 360/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.050,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - VIA DANTE ALIGHIERI, 22, piano T / RIALZATO		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 226, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è mediocre; gli infissi in legno necessitano di manutenzione; l'impianto termico è assicurato da stufa a pellet ed è presente impianto di climatizzazione nel vano camera da letto (di dubbio funzionamento)		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Rignano Flaminio. L'immobile, di tipo popolare, è situato nel centro della città, precisamente in Via Dante Alighieri civ.22 (catastalmente civ.16), e si compone di 2,5 vani. L'immobile si inserisce in un contesto storico e paesaggistico ricco di tradizione e bellezza. Dal punto di vista catastale, l'edificio è registrato come fabbricato popolare con destinazione residenziale, rispecchiando la sua funzione originaria di abitazione con caratteristiche costruttive e finiture di modesto livello, con impianti limitati a quelli essenziali e spesso di vecchia costruzione. Descrizione del Fabbricato L'edificio che ospita l'appartamento è un immobile storico, in gran parte realizzato con materiali locali come il tufo e la pietra, tipici dell'architettura rurale locale e dei comuni limitrofi. Dal punto di vista catastale, l'immobile è registrato come fabbricato residenziale e ha una destinazione d'uso prevalentemente abitativa. Questo tipo di edificio rispecchia una struttura originaria destinata ad uso civile, pur mantenendo tratti di rusticità che ne conservano il carattere tradizionale. La planimetria e la struttura interna sono tipiche di un edificio di vecchia data, ristrutturato nel 2010 mediante realizzazione di vano w.c. dotato di caldaia acqua; l'impianto termico è costituito da stufa a pellet, mentre nella camera da letto è posto impianto di raffrescamento. Descrizione della Facciata La facciata del fabbricato è semplice e al contempo suggestiva, con una composizione che richiama l'architettura classica dei piccoli borghi. Presenta un'alternanza di pareti in tufo a vista e finestre rettangolari, alcune delle quali dotate di cornici in pietra lavorata. Le aperture sono in stile tradizionale, con quelle al piano superiore che si aprono su un balconcino, mentre al piano terra le porte d'ingresso in legno massiccio conservano il loro fascino rustico. Il tetto è a due falde, coperto con coppi in laterizio, una tipica copertura che preserva il carattere rurale del fabbricato. Nella parte superiore della facciata si possono notare delle linee di intonaco che contrastano con il resto delle pareti in pietra, creando un gioco di texture che richiama l'estetica storica del borgo. Descrizione della Zona e del Contesto Circostante Rignano Flaminio è un comune situato alle pendici del Monte Soratte, una zona montuosa che offre paesaggi naturali di grande bellezza. Il paese è immerso in un contesto naturale tipico della macchia mediterranea, con vigneti, uliveti e noccioli che dominano la campagna circostante. Il borgo ha mantenuto nel corso dei secoli la sua struttura medievale, con antiche chiese, come la Chiesa dei SS. Vincenzo e Anastasio, e torri di avvistamento che testimoniano il passato storico della zona. Il centro di Rignano Flaminio è ben collegato alla capitale, grazie alla ferrovia Roma-Civita castellana-Viterbo, con la stazione ferroviaria situata non lontano dal centro storico, il che rende l'immobile un'ottima scelta anche per chi desidera vivere lontano dal caos della città ma rimanendo ben collegato a Roma. Il contesto circostante è tranquillo, con una predominanza di abitazioni di piccole dimensioni e costruzioni a carattere residenziale, ma allo stesso tempo è ricco di attività locali, come negozi, caffè e ristoranti tipici. A pochi passi dal fabbricato, è possibile godere di un ambiente sereno e immerso nel verde, ideale per chi ama la natura e la tranquillità, ma non rinuncia alla comodità di avere la capitale a portata di mano. In sintesi, l'immobile di Via Dante Alighieri n. 16 rappresenta un'opportunità unica di vivere in un ambiente storico, immerso nella bellezza naturale dei monti e del verde circostante, con la possibilità di fruire dei vantaggi di un borgo ben collegato e vivibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		